TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 83/2024/KDTM-PT
Ngày: 12/4/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: **Ông Bùi Đức Bằng**

Các Thẩm phán **:** **Bà Lê Thúy Linh**

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

- Thư ký phiên toà: **Ông Nguyễn Trung Kiên** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:

Bà Phan Thị Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 12/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 251/TLPT-KDTM ngày 16/11/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 50/2023/KDTM-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2024/QĐXX-PT ngày 05/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 170/2024/QĐ-HPT ngày 28/3/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng đô thị M *(gọi tắt Công ty M).*

Địa chỉ: Số 3 MTH, phường MT, quận N, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn K - Giám đốc (*có mặt*).

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Đỗ Thu T - Theo giấy uỷ quyền số 07/2022/UQ-MA ngày 12/10/2022 (*có mặt*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Lương Thị T, ông Võ Đình Đ – Luật sư của Công ty luật hợp danh ĐNA – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (*có mặt*)

Địa chỉ: Số 76 Cù Chính Lan, phường KM, quận T2, Hà Nội.

2. Bị đơn: Công ty TNHH LQT *(gọi tắt Công ty LQT).*

Địa chỉ: Thôn Lưu Phái, xã NH, huyện T3, Hà Nội.

Văn phòng hoạt động: Bãi gửi xe Công viên KĐT MTH, Số 3 MTH, phường MT, quận N, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N3- Giám đốc. (*có mặt*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc Quát và bà Nguyễn Thị Tâm - Luật sư thuộc Công ty Luật Hợp danh Hoàng Đàm và Toàn Cầu - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (*có mặt*).

Địa chỉ: Số 374 – 376 La Thành, phường D, quận Đ, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị TH *(gọi tắt Công ty TH).*

Địa chỉ: Số 3 đường MTH, phường MT, quận N, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thu T4 – Giám đốc (*có mặt*) và Ông Chu Minh N2 – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng đô thị M và Công ty TNHH LQT (gọi tắt là Công ty LQT) đã ký kết Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT ngày 21/07/2020 về việc Thuê mặt bằng tại Bãi đỗ xe ngầm MTH, phường MT, quận N, Hà Nội. Trong đó, Công ty M là bên cho thuê còn Công ty LQT là bên thuê, thực hiện việc thuê mặt bằng tầng hầm B1 để: Gửi xe và sàn tập Golf tại Bãi xe ngầm 03 tầng hầm phía dưới công viên cây xanh thể thao MTH, phường MT, quận N, thành phố Hà Nội.

Để thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng nêu trên, Công ty M đã bàn giao đầy đủ diện tích mặt bằng như đã thỏa thuận, hoàn thành mọi nghĩa vụ khác theo thỏa thuận và Công ty LQT đã tìm hiểu kỹ và không có khiếu nại gì về diện tích mặt bằng được bàn giao. Sau đó, Công ty M còn tạo điều kiện cho Công ty LQT được tăng thời gian miễn tiền thuê ban đầu từ thời hạn tối đa là **60 ngày** (tính từ ngày 21/7/2020 – 21/9/2020) lên thành **70 ngày** (đến ngày 01/10/2020). Sau đó thực tế Công ty M đã tính đúng tiền thuê, xuất Hóa đơn hợp lệ từ ngày 01/10/2020 cho Công ty LQT.

Về phía Công ty LQT trong thời gian thuê đã không thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thuê cho Công ty M như đã cam kết, ký trong Hợp đồng, cụ thể như sau:

1. Công ty LQT đã vi phạm Hợp đồng tại Điều 2: Không nộp tiền đặt cọc cho Công ty M.

2. Trong năm 2021, Công ty LQT đã thu được tiền của khách hàng trên **4,1 tỷ đồng** nhưng liên tục vi phạm Hợp đồng tại Điều 2, Điều 4: Để dây dưa, kéo dài chậm trả, mãi đến ngày 28/01/2022 mới trả hết tiền thuê của năm 2021.

3. Sang năm 2022, Công ty LQT đã bất chấp các điều khoản đã được ký trong hợp đồng. Thu được hàng tỷ đồng doanh thu nhưng đã không trả toàn bộ số tiền thuê từ tháng 1/2022 đến nay, thậm chí không trả cả những khoản tiền điện, tiền nước đã sử dụng.

Hậu quả của việc Công ty LQT đã vi phạm hợp đồng đã ký, không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đã làm ảnh hưởng lớn đến nguồn kinh phí để duy trì vận hành, trả lương cho Cán bộ, Công nhân quản lý, chi trả các khoản tiền khác của Công ty M.

Với những việc vi phạm Hợp đồng nghiêm trọng như trên của Công ty LQT; Căn cứ vào nội dung **Điều 4** của Hợp đồng đã ký: "*Nếu bên B chậm thanh toán cho bên A sau 10 (mười) ngày thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và miễn trừ tất cả trách nhiệm cùng các khoản tiền phải hoàn trả đối với bên B*"

Công ty M đã nhiều lần Thông báo bằng điện thoại và văn bản cho Công ty LQT: Công ty M đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng số 24/2020/HĐKT đã ký với Công ty LQT do Công ty LQT vi phạm nhiều lần, vi phạm nghiêm trọng tại Điều 4 của Hợp đồng nhưng đến nay Công ty LQT vẫn cố tình chây ì, không trả tiền thuê mặt bằng, không thực hiện nghĩa vụ bàn giao mặt bằng, ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền, lợi ích chính đáng của Công ty M. Do đó, Công ty M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Công nhận: Đơn phương chấm dứt Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT giữa Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng đô thị M và Công ty TNHH LQT tính từ ngày bên B: Công ty LQT vi phạm: 16/01/2022.

- Buộc Công ty TNHH LQT phải trả toàn bộ số tiền:

Mặc dù đã đơn phương Chấm dứt Hợp đồng số 24/2020/HĐKT và từ chối mọi trách nhiệm từ ngày chấm dứt: ngày 16/01/2022 do hai bên đã thống nhất trong Điều 4 của Hợp đồng, nhưng do từ thời gian đó đến nay, Công ty LQT vẫn sử dụng mặt bằng thuộc quyền sở hữu của Công ty M để kinh doanh và đã thu được hàng tỷ đồng, vẫn sử dụng Điện nước rất nhiều, do vậy Công ty LQT phải trả tiền sử dụng mặt bằng và điện nước sử dụng gồm:

+ Trả toàn bộ số tiền sử dụng mặt bằng để kinh doanh (bao gồm tiền thuê và tiền lãi chậm trả) tính đến ngày 30/9/2022: **1.565.087.000 đồng.**

+ Trả toàn bộ tiền điện, nước đã sử dụng từ tháng 6/2022 đến 30/9/2022 là: **91.914.000 đồng.**

Tổng số tiền phải trả tính đến ngày 30/9/2022**: 1.657.001.000 đồng.**

- Buộc Công ty TNHH LQTthực hiện di dời ngay toàn bộ tài sản, con người và hoàn trả lại mặt bằng cho Công ty M.

- Đối với ý kiến của Công ty LQT cho rằng Hợp đồng đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT ngày 21/07/2020 giữa Công ty M và Công ty LQT là vô hiệu ngay từ thời điểm ký hợp đồng. Công ty M không đồng ý vì các lý do sau đây:

+ Về hình thức của hợp đồng đã tuân thủ đúng theo qui định của Pháp luật, lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của Người đại diện Pháp luật và con dấu của hai bên chủ thể hợp đồng.

+ Về chủ thể ký hợp đồng: Công ty M có đầy đủ tư cách cho Công ty LQT thuê theo phụ lục hợp đồng số: 01/HĐNT/2020/PLHĐ về việc bổ sung nội dung điều khoản hợp đồng của hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng dự án số 02/2020/HĐNT ngày 15/7/2020 giữa Công ty CP đầu tư và phát triển đô thị TH và Công ty M.

+ Về thực hiện hợp đồng: Kể từ ngày ký hợp đồng 21/7/2020 Công ty LQT đã sử dụng ổn định và kinh doanh thường xuyên tại diện tích thuê, thể hiện ở việc Công ty LQT đã thanh toán tiền thuê từ ngày 01/10/2020 đến hết ngày 31/12/2021 và thanh toán tiền điện nước đầy đủ cho Cty M từ khi phát sinh đến hết tháng 5/2022 (hơn hai tháng đầu tiên được miễn tiền thuê) và vẫn đang hoạt động kinh doanh từ tháng 01/2022 đến nay.

Như vậy,Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKTngày 21/7/2020 đã ký giữa Công ty M và Công ty LQT có đầy đủ giá trị Pháp lý theo qui định của Pháp luật.

2. Bị đơn – Công ty TNHH LQT trình bày:

Khoảng tháng 7/2020, Công ty LQT có gặp anh Bùi Đắc Huy là Phó Giám đốc Công ty M trao đổi về Hợp đồng kinh tế và 2 bên thống nhất bỏ Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT ngày 21/7/2020 và giữ lại Hợp đồng 2 bên đã ký mà không ghi số Hợp đồng. Tuy nhiên, khi trao đổi với anh Huy không làm văn bản với nhau. Hợp đồng kinh tế đã ký không có tài sản trên đất, không có công năng cho thuê sân tập golf vì theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chủ sử dụng và sở hữu là Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị TH. Đến ngày 10/12/2021 là Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị TH mới chuyển nhượng cho Công ty M. Như vậy, việc ký Hợp đồng trước khi chuyển chủ sở hữu.

Khi UBND thành phố Hà Nội cấp cho Công ty TH để làm bãi để xe thì Công ty TH được hưởng thêm 30% công năng dịch vụ nhưng UBND thành phố Hà Nội chưa cấp cho Công ty TH. Khi Công ty LQT biết việc này, Công ty LQT đã trao đổi với Công ty M về Hợp đồng và thủ tục pháp lý đối với việc cho thuê mặt bằng có đúng hay không nhưng phía Công ty M đều nói không sao (việc này Công ty LQT không lập biên bản). Công ty LQT đã đầu tư rất nhiều hạng mục đến sân tập golf. Khi thuê Công ty LQT sửa hạng mục trong đó có phòng cháy chữa cháy, anh Lý – Chủ tịch HĐQT Công ty TH khẳng định mặt bằng là hợp pháp và có đầy đủ chức năng.

Việc sửa chữa, Công ty LQT có làm văn bản cho Công ty M biết việc Công ty LQT sửa chữa trong sân tập golf và gửi bản sơ đồ thiết kế lắp đặt nội thất. Phía Công ty M có đồng ý. Công ty LQT đã thanh toán tiền thuê cho Công ty M là 2.276.000.000 đồng.

Ngày 17/5/2022, Công ty LQT nhận được Công văn số 12 của Công ty M về việc tạm dừng hoạt động từ ngày 17/5/2022 để hoàn thiện hồ sơ lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy và nghiệm thu hoàn thành đủ điều kiện và sẽ tiếp tục cho Công ty LQT sử dụng. Công ty LQT rất bất ngờ với thông báo này của Công ty M. Sau này, Công ty LQT được biết các Thông báo và Quyết định mà UBND phường MT và UBND quận N đã đình chỉ hoạt động đối với Bãi ngầm để xe gây thiệt hại cho Công ty.

Nay, Công ty LQT đề nghị:

+ Tuyên bố Hợp đồng kinh tế vô hiệu.

+Yêu cầu Công ty M bồi thường cho Công ty LQT số tiền: 22.000.000.000 đồng về số tiền Công ty LQT đầu tư và số tiền thuê mặt bằng 2.276.000.000 đồng.

+ Nếu có dấu hiệu hình sự đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang Cơ quan có thẩm quyền xử lý.

+ Về yêu cầu của Nguyên đơn, Công ty LQT có ý kiến như sau:

Công ty LQT chỉ biết và thực hiện Hợp đồng kinh tế không có số ngày 21/7/2020, thời hạn thuê là 10 năm từ ngày 21/7/2020 đến ngày 21/7/2030 và phía Công ty LQT được miễn tiền thuê để hoàn thiện nội thất đến khi hoàn thành nhưng không quá 60 ngày và phải đóng tiền điện nước và các chi phí khác nếu có phát sinh được quy định tại điểm 2.1 Điều 2 của Hợp đồng. Công ty LQT thanh toán tiền thuê từ tháng 10/2020.

Khi xây dựng các hạng mục tại sân golf, Công ty LQT có nói với ông Chu Văn Lý và được sự đồng ý của ông Lý. Ông Lý, ông Huy chỉ đạo và hứa hẹn với Công ty LQT được xây dựng cải tạo nhưng không có xác nhận văn bản. Khi xuất hóa đơn cũng đều thể hiện là phòng tập golf 3D. Về Hợp đồng thì ông Chu Văn Lý có nói về Hợp đồng chỉnh sửa cho chuẩn.

Lý do Công ty LQT không đóng tiền mặt bằng: Công ty LQT cho rằng ra diện tích mặt bằng không hợp pháp khi chuyển nhượng từ Công ty TH sang Công ty M. Công ty M không có chức năng làm mặt bằng sân tập golf. UBND quận N đã có quyết định tạm đình chỉ và đình chỉ hoạt động bãi xe ngầm.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị TH trình bày bằng văn bản:

Toàn bộ tài sản là hầm để xe MTH và toàn bộ thiết bị phụ trợ của hầm để xe đã được Công ty TH đầu tư xây dựng trên đất thuê của Nhà nước đã được toàn bộ các cơ quan ban nghành từ cơ sở như: Tổ dân phố, UBND phường MT, UBND quận N đến toàn bộ các Sở của thành phố cho ý kiến, thẩm định, trình và đã được

UBND thành phố Hà Nội phê duyệt đầu tư, cho thuê đất, cấp phép xây dựng, tính tiền thuê đất đầy đủ. Công ty cũng đã đầu tư xây dựng hoàn thành, đã được Cục chuyên ngành quản lý hoạt động xây dựng của Bộ xây dựng và Công an thành phố Hà Nội nghiệm thu đưa vào sử dụng. Công ty cũng đã nộp đầy đủ tiền thuế cho Thành phố theo Quyết định của UBND thành phố; Công trình – tài sản thuê cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội chứng nhận trên Giấy chứng nhận số CT 274710 ngày 04/9/2019 theo đúng quy định của Luật.

Ngày 10/7/2020, Công ty TH và Công ty M đã ký hợp đồng đặt cọc số 01/2020/HĐĐC để thực hiện các thủ tục cho việc chuyển nhượng tài sản: Bãi xe ngầm 3 tầng hầm tại khu đô thị MTH, công trình đã được đầu tư xây dựng hoàn thành trên đất thuê của Nhà nước, đã trả xong tiền thuê đất 1 lần cho 50 năm. Theo đó tại Điều 4 mục 2 điểm a của Hợp đồng đã ghi rõ: Bên B (Bên đặt cọc - Công ty M) có các quyền sau: "*Bên B được nhận tạm tài sản là bãi xe ngầm 3 tầng hầm do bên A bàn giao tạm trong thời gian đặt cọc để quản lý, vận hành*"

Ngày 15/7/2020, Công ty TH và Công ty M tiếp tục ký hợp đồng nguyên tắc số 02/2020/HĐCN. Tại Điều 1 Mục 3 quy định về tiến độ bàn giao, chuyển giao tài sản "*Tiến độ bàn giao, chuyển giao tài sản: Ngay sau khi 2 bên ký Hợp đồng nguyên tắc này và sau khi bên A nhận được món tiền ứng, trả trước đầu tiên của bên B tối thiểu là 10.000.000.000đồng thì bên A sẽ chuyển giao tài sản cho bên B quản lý, vận hành, xây dựng hoàn thiện (nếu có)*".

Ngày 18/7/2022 Công ty TH và Công ty M ký tiếp phụ lục hợp đồng số 01-HĐNT/2020/PLHĐ về việc bổ sung nội dung điều khoản hợp đồng của hợp đồng nguyên tắc số 02/2020/HĐCN ký ngày 15/7/2020. Theo đó tại trang 2 dòng thứ 4, 5 có ghi rõ: "*Bên B có quyền quản lý, vận hành và ký Hợp đồng cho thuê đối với toàn bộ tài sản nêu tại Điều 1 của hợp đồng này…*".

Ngay sau khi ký hợp đồng nguyên tắc và phụ lục hợp đồng nguyên tắc Công ty TH căn cứ vào hợp đồng nguyên tắc và phụ lục hợp đồng nguyên tắc đã bàn giao toàn bộ tài sản trên đất thuê của Nhà nước cho Công ty M được phép quản lý, vận hành và ký hợp đồng cho bên thứ 3 thuê gửi xe đối với toàn bộ diện tích trong bãi xe ngầm.

Cho đến nay hai bên đã hoàn thành 100% việc thanh toán tiền chuyển nhượng toàn bộ tài sản theo hợp đồng. Hai Công ty đã kê khai đầy đủ, đúng quy định và đã được Cơ quan thuế phê duyệt tiền thuế chuyển quyền tài sản phải nộp cho Nhà nước. Ngay sau khi hoàn thành các thủ tục, nộp đầy đủ thuế theo quy định của Pháp luật thì Sở Tài nguyên và Môi trường đã xác nhận Công ty M là chủ sở hữu tài sản thuê theo hồ sơ số 093442.CN.003 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT274710.

Như vậy, căn cứ vào các điều khoản đã được ghi rõ ràng, cụ thể như trên của các hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký nêu trên thì kể từ ngày Công ty M chuyển số tiền đặt cọc vào tài khoản của Công ty TH - Tức kể từ ngày 17/7/2020 thì Công ty M hoàn toàn có quyền và đủ tư cách pháp lý để đứng ra ký hợp đồng cho Công

ty TNHH LQT và toàn bộ các khách hàng khác thuê gửi xe thuộc bãi xe ngầm 3 tầng hầm tại khu đô thị MTH, phường MT, quận N, Hà Nội và thu tiền của toàn bộ các khách hàng thuê.

Đồng thời Công ty M được hưởng mọi quyền lợi và chịu mọi nghĩa vụ đối với bên thuê, Công ty TH không chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc nghĩa vụ nào đối với tất cả các khách hàng đã và đang thuê tài sản của Công ty M.

Công ty TH không biết, không liên quan đến mọi việc: Cho thuê, thuê và các tranh chấp giữa 2 bên (Công ty M và Công ty TNHH LQT). Công ty TH xin phép vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và khi xét xử.

4. Tại phiên toà sơ thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Công ty M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Để nghị Hội đồng xét xử tuyên:

+ Chấm dứt Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT về việc thuê mặt bằng gửi xe và sàn tập Golf tại Bãi đỗ xe ngầm MTH giữa Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng đô thị M và Công ty TNHH LQT tính từ ngày bên B: Công ty LQT vi phạm: 16/01/2022.

+ Ngừng cung cấp dịch vụ bảo vệ, điện, nước theo hợp đồng do đã chấm dứt Hợp đồng.

+ Buộc Công ty TNHH LQT phải trả cho Công ty M những khoản tiền sau:

Tiền thuê mặt bằng còn nợ chưa trả từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 10/7/2023 là: **2.860.000.000 đồng.** Tiền lãi phát sinh theo lãi suất đã được quy định trên hợp đồng là: **502.311.825 đồng.** Tiền điện, nước còn nợ chưa trả từ ngày 01/6/2022 đến hết ngày 10/7/2023: **211.548.416 đồng.** Tổng số tiền phải thanh toán tính đến ngày 10/7/2023 là: **3.573.860.241 đồng.**

+ Buộc Công ty TNHH LQT thực hiện di dời ngay toàn bộ tài sản, con người và hoàn trả lại mặt bằng cho Công ty M.

- Bị đơn, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 50/2023/KDTM-ST ngày 11/7/2023, Toà án nhân dân quận N quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng đô thị M đối với Công ty TNHH LQT về việc *"Tranh chấp phát sinh từ HĐ thuê mặt bằng".*

2. Chấm dứt Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT về việc thuê mặt bằng gửi xe giữa Công ty CP Đầu tư hạ tầng đô thị M và Công ty TNHH LQT tính từ ngày bên B: Công ty LQT vi phạm: 16/01/2022.

3. Ngừng cung cấp dịch vụ bảo vệ, điện, nước theo hợp đồng do đã chấm dứt Hợp đồng.

4. Buộc Công ty TNHH LQT phải trả toàn bộ số tiền sử dụng mặt bằng, sử dụng điện nước gồm:

+ Tiền thuê mặt bằng còn nợ chưa trả từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 10/7/2023 là: 2.860.000.000 đồng.

+ Tiền lãi phát sinh theo lãi suất đã được quy định trên hợp đồng là: 502.311.825 đồng.

+ Tiền điện, nước còn nợ chưa trả từ ngày 01/6/2022 đến hết ngày 10/7/2023: 211.548.416 đồng.

Tổng số tiền phải thanh toán tính đến ngày 10/7/2023 là: **3.573.860.241 đồng.**

5. Buộc Công ty TNHH LQT thực hiện di dời ngay toàn bộ tài sản, con người và hoàn trả lại mặt bằng cho Công ty M.

Đối với đơn phản tố của Công ty TNHH LQT: Giành quyền khởi kiện cho Công ty TNHH LQT giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền thi hành án và kháng cáo theo quy định của pháp luật.

5. Sau khi xét xử sơ thẩm:

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 29/7/2023, Công ty TNHH LQT có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 50/2023/KDTM-ST ngày 11/7/2023 của Toà án nhân dân quận N, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Ngoài đơn kháng cáo, người kháng cáo cung cấp: 1. Công văn 52/2021/CV-CTTH ngày 19/9/2021 của Công ty TH; 2. Các hóa đơn điện, nước của Công ty M.

6. Tại cấp phúc thẩm:

6.1 Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty TNHH LQT và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Công ty LQT giữ nguyên trình bày tại đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm, như: Vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thực hiện thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ việc khách quan, toàn diện và giải quyết vụ án (về mặt nội dung) không đúng với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quy định của pháp luật. Cụ thể như sau:

1. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm quy định của Điều 70 và khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 trong việc không thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT để giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn.

2. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc thu thập tài liệu, chứng cứ theo đề

nghị của bị đơn, nhận định không đúng với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT là hợp đồng bị vô hiệu do lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật vì thời gian từ ngày 21/7/2020 đến ngày 10/12/2021, Công ty M không có tư cách chủ sở hữu để cho thuê và Công trình bãi đỗ xe ngầm MTH không có chức năng kinh doanh thương mại, dịch vụ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT có hiệu lực pháp luật và tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng, buộc trả tiền sử dụng mặt bằng, tiền điện nước là không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty LQT đồng ý chấm dứt hợp đồng vì hiện nay cũng không còn mong muốn tiếp tục kinh doanh và những tranh chấp giữa các bên không hòa giải, thương lượng được. Việc chấm dứt hợp đồng trước hạn làm Công ty LQT bị thiết hại rất lớn về kinh tế vì Công ty LQT đã phải đầu tư xây dựng và mua sắm nhiều máy móc, thiết bị nên đề nghị Công ty M mua thanh lý lại toàn bộ cơ sở vật chất mà Công ty đã đầu tư, xây dựng tại mặt bằng thuê với số tiền 2.500.000.000 đồng để hỗ trợ giảm bớt một phần thiệt hại. Việc ký kết và thực hiện Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT Công ty LQT có một phần lỗi là chưa xem xét, kiểm tra kỹ lưỡng điều kiện cho thuê tại Bãi xe ngầm, tuy nhiên Công ty TH và Công ty M cũng có lỗi vì không đảm bảo tính pháp lý và điều kiện hoạt động tại 30% diện tích mặt bằng được phép kinh doanh thương mại cho Công ty LQT và các khách hàng khác. Sau khi có thông báo và đình chỉ hoạt động từ tháng 5/2022 đến nay, Công ty LQT không kinh doanh được. Vì vậy, Công ty LQT không đồng ý thanh toán tiền thuê mặt bằng, tiền lãi chậm trả. Với mong muốn giải quyết dứt điểm tranh chấp giữa hai bên, Công ty LQT đề nghị Công ty M chấp nhận các yêu cầu của Công ty LQT như đã đề nghị ở trên.

6.2 Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng đô thị M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Công ty M không đồng ý với lý do kháng cáo của Công ty LQT, vì các lý do sau đây:

1. Về quan điểm Công ty LQT cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng trong việc không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, Công ty M cho rằng quan điểm trên là không phù hợp quy định về tố tụng và không có căn cứ chứng minh. Tính đến thời điểm có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Công ty LQT không có yêu cầu phản tố chính thức, hợp lệ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý và giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp quy định pháp luật

2. Về quan điểm của Công ty LQT trong việc xác định tư cách Pháp lý của Công ty M khi ký hợp đồng cho Công ty LQT thuê mặt bằng là không có căn cứ, cố ý kéo dài thời gian giải quyết vụ án, không hợp tác bàn giao mặt bằng cho Công ty M. Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ và cơ sở pháp lý khẳng định Công ty M có quyền ký kết các hợp đồng kinh tế, trong đó bao gồm Hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty LQT.

Tại Công văn số 17/2023/CTTH ngày 31/5/2023, Công ty TH cũng thừa nhận tư cách pháp lý của Công ty M vào thời điểm ký hợp đồng với Công ty LQT: "*Kể từ ngày Công ty M chuyển số tiền đặt cọc vào tài khoản của Công ty TH, tức là ngày 17/7/2020, thì Công ty M hoàn toàn có quyền và đủ tư cách pháp lý để đứng ra ký hợp đồng cho Công ty TNHH LQT và toàn bộ các khách hàng khác thuê gửi xe thuộc bãi xe ngầm 3 tầng hầm tại khu đô thị MTH, phường MT, quận N và thu tiền của toàn bộ các khách hàng thuê.*

Đồng thời, Công ty M được hưởng mọi quyền lợi và chịu mọi nghĩa vụ đối với bên thuê, Công ty TH không còn bất cứ Quyền lợi và Nghĩa vụ liên quan cũng như không chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc nghĩa vụ nào đối với tất cả các khách hàng đã và đang thuê Tài sản của Công ty M".

Công ty M đã có đầy đủ quyền khai thác và ký kết các Hợp đồng kinh tế, cho thuê ngay từ thời điểm ngày 15/7/2020, đồng thời chịu trách nhiệm pháp lý phát sinh từ các Hợp đồng do M ký kết trong việc cho thuê mặt bằng với các chủ thể khác liên quan. Trong khi thực tế ngày 21/7/2020 giữa M và Công ty LQT mới phát sinh thỏa thuận và đi đến thống nhất ký kết Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT.

3. Về quan điểm Công ty LQT cho rằng việc Bản Án sơ thẩm tuyên buộc Công ty LQT có trách nhiệm thanh toán tiền điện, nước tính từ ngày 01/6/2022 đến hết ngày 10/7/2023 là 211.548.416 đồng là không có căn cứ, đồng thời Công ty LQT cho rằng Công ty M không đăng ký ngành nghề mua bán điện nước với cơ quan Nhà Nước nhưng vẫn đứng ra làm đơn vị bán điện, nước dẫn đến gây thiệt hại cho bị đơn. Những lập luận, căn cứ nêu trên do bị đơn là Công ty LQT đưa ra là không có căn cứ, không phù hợp Hợp đồng kinh tế ký kết giữa các Bên cũng như cá Quy định pháp luật, bởi lẽ:

Mặc dù Công ty M không có đăng ký kinh doanh ngành nghề mua bán điện nước với các Cơ quan Nhà Nước nhưng trên thực tế Công ty LQT sử dụng điện, nước của Công ty M và Công ty M phải đứng ra thanh toán với các Công ty cung cấp điện, cung cấp nước. Trên cơ sở đó Công ty M yêu cầu Công ty LQT phải có trách nhiệm thanh toán các chi phí điện nước phát sinh.

Hồ sơ vụ án, các vi bằng, chứng cứ thể hiện tại vụ án cho thấy tính đến thời điểm vụ án được đưa ra xét xử sơ thẩm, Công ty LQT vẫn thực hiện hoạt động kinh doanh tại địa điểm này và làm phát sinh tiền điện, tiền nước, do đó các chi phí điện, nước phát sinh Công ty LQT phải chịu trách nhiệm thanh toán là có căn cứ và đúng pháp luật.

4. Đối với diện tích 30% sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ theo quy định tai Nghị quyết số 07 ngày 10/07/2019 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội. Diện tích này đã được Công ty TH kết hợp cùng Công ty M tiến hành các thủ tục pháp lý gửi đề nghị tới Ủy Ban nhân dân thành phố Hà Nội và Công An thành phố Hà Nội tiến hành lập chủ trương, thẩm định và nghiệm thu bổ sung đối với hệ thống phòng cháy chữa cháy đối với phần phát sinh (30%) nêu trên. Thực

tế các văn bản trả lời và phản hồi từ Công an Quận N, các cơ quan địa phương cho thấy trong suốt thời gian vừa qua Công ty LQT đã không hợp tác bàn giao mặt bằng để M tiến hành yêu cầu các Cơ quan chức năng nghiệm thu hệ thống phòng cháy chữa cháy liên quan.

Vì các lý do nêu trên, Công ty M đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn kháng cáo của Công ty LQT.

Đối với đề nghị của Công ty LQT đề nghị mua thanh lý lại cơ sở vật chất tại mặt bằng thuê, Công ty M không đồng ý vì hiện nay theo yêu cầu của UBND quận N đối với các công trình xây dựng không đảm bảo phòng cháy chữa cháy phải tháo dỡ, trả lại nguyên trạng. Mặt khác, công trình mà Công ty LQT xây dựng lại đang là đối tượng tranh chấp trong vụ án khác.

Tuy nhiên, để thể hiện thiện trí hòa giải và giảm bớt thiệt hại như đề nghị của Công ty LQT, Công ty M đồng ý rút yêu cầu đề nghị thanh toán tiền thuê thuê mặt bằng từ sau ngày 23/6/2022 đến nay, chỉ yêu cầu Công ty LQT phải thanh toán tiền thuê mặt bằng còn lại tính đến thời điểm ngày 23/6/2022, là thời điểm Bãi đỗ xe ngầm khu đô thị MTH bị đình chỉ hoạt động. Đồng thời, với mong muốn giải quyết dứt điểm tranh chấp giữa hai bên, ngoài việc rút yêu cầu trên, Công ty M đồng ý rút yêu cầu tính lãi chậm trả đối với số tiền thuê mặt bằng mà Công ty LQT chậm thanh toán.

Về việc bàn giao mặt bằng, Công ty LQT đồng ý hỗ trợ 300.000.000 đồng tiền chi phí tháo dỡ, vận chuyển nếu Công ty LQT thực hiện việc tháo dỡ và trả lại nguyên trạng mặt bằng thuê trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

6.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị TH trình bày

Giữ nguyên ý kiến như bản trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Không có ý kiến và tài liệu, chứng cứ bổ sung nào khác.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án*:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, mở phiên tòa và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo:

Đối với nội dung kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn: Nhận thấy đơn yêu cầu phản tố của bị đơn nộp cho Tòa án là sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử và trong giai đoạn hoãn phiên tòa. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng

dân sự, giành quyền khởi kiện cho bị đơn giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu là phù hợp với các quy định của pháp luật. Vì vậy, nội dung kháng cáo của Công ty LQT về nội dung nêu trên là không có cơ sở.

Đối với nội dung kháng cáo về việc ký kết và đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT ngày 21/7/2020: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ xét thấy theo Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT ngày 21/7/2020 được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Về nội dung của Hợp đồng, Công ty M cho Công ty LQT thuê 1.200m^2 mặt sàn để khai thác dịch vụ thương mại là không trái với Nghị quyết số 07/2019/NQ-HĐND ngày 10/7/2019 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội. Công ty LQT cho rằng Hợp đồng đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT vô hiệu là không có căn cứ.

Do Công ty LQT không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng theo thoả thuận tại điểm 2.1 của Hợp đồng nên Công ty M yêu cầu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước hạn là có căn cứ pháp lý và phù hợp thoả thuận của hai bên tại Điều 4 Hợp đồng số 24/2020/HĐKT. Tuy nhiên, xét thấy từ ngày 23/6/2022 đến nay, phần diện tích Công ty M cho Công ty LQT thuê vẫn đang bị đình chỉ hoạt động. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty LQT phải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng theo Hợp đồng từ ngày 23/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là chưa phù hợp.

Tại cấp phúc thẩm, Công ty M đồng ý rút yêu cầu đề nghị thanh toán tiền thuê mặt bằng từ sau ngày 23/6/2022 đến nay, chỉ yêu cầu Công ty LQT phải thanh toán tiền thuê mặt bằng còn lại tính đến thời điểm ngày 23/6/2022. Đồng thời, Công ty M đồng ý rút yêu cầu tính lãi chậm trả đối với số tiền thuê mặt bằng mà Công ty LQT chậm thanh toán. Về việc bàn giao mặt bằng, Công ty M đồng ý hỗ trợ 300.000.000 đồng tiền chi phí tháo dỡ, vận chuyển nếu Công ty LQT thực hiện việc tháo dỡ và trả lại nguyên trạng mặt bằng thuê trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, việc rút các yêu cầu trên Công ty M là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty LQT, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu buộc Công ty LQT phải thanh toán tiền thuê mặt bằng còn nợ từ ngày 01/01/2022 đến ngày 23/6/2022.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty LQT và căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng còn nợ từ ngày 01/01/2022 đến ngày 23/6/2022 và hủy quyết định đối với yêu cầu tính lãi chậm trả do chậm thanh toán.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét về thủ tục kháng cáo:

Ngày 01/8/2023, Toà án nhân dân quận N nhận được đơn kháng cáo của Công ty LQT kháng cáo đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 50/2023/KDTM-ST ngày 11/7/2023 của Toà án nhân dân quận N. Đơn kháng cáo do bà Nguyễn Thị Nga, là người đại diện theo pháp luật của Công ty LQT ký. Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Công ty LQT làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự có mặt theo Giấy triệu tập nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

2.1. Về nội dung kháng cáo của Công ty LQT cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Xét thấy: Ngày 01/11/2022, bị đơn – Công ty LQT có đơn phản tố đề nghị Tòa án xem xét, tuyên bố Hợp đồng kinh tế số 24/2020 bị vô hiệu và bồi thường thiệt hại (BL 207).

Ngày 09/12/2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã có thông báo yêu cầu bị đơn sửa đổi, bổ sung đơn phản tố (BL 212). Bị đơn không sửa đổi, bổ sung theo yêu cầu của Tòa án. Ngày 29/12/2022, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo trả lại đơn phản tố của bị đơn (BL 214). Sau khi nhận được thông báo trả lại đơn phản tố bị đơn không có ý kiến gì. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiếp tục tiến hành các thủ tục tố tụng như mở phiên hòa giải, công khai chứng cứ. Tại các buổi hòa giải, công khai chứng cứ, bị đơn không đề nghị yêu cầu phản tố. Do các bên không thỏa thuận hòa giải được với nhau nên ngày 06/01/2023, Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử (BL 367). Bị đơn liên tục có đơn xin hoãn phiên tòa và đề nghị đưa thêm người tham gia tố tụng nên Tòa án cấp sơ thẩm phải hoãn phiên tòa nhiều lần (*Quyết định hoãn phiên tòa số 08/QĐ-HPT ngày 18/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/QĐ-HPT ngày 16/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 48/QĐST-HPT ngày 15/5/2023*). Ngày 15/5/2023, bị đơn lại gửi đơn phản tố (*BL 611*). Tòa án cấp sơ thẩm đã có giấy triệu tập bị đơn đến Tòa án làm việc nhưng bị đơn không đến (*BL 645 – 648, BL 667*). Tại phiên họp hòa giải, công khai chứng cứ ngày 13/6/2023, bị đơn cũng không đến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ và sửa đổi, bổ sung đối với yêu cầu phản tố.

Ngày 19/6/2023, Tòa án cấp sơ thẩm có Thông báo mở lại phiên tòa vào hồi 14 giờ 00 phút ngày 29/6/2023. Tuy nhiên, sau khi nhận được thông báo trên, ngày 28/6/2023 bị đơn tiếp tục có đơn xin hoãn phiên tòa và đơn khiếu nại về việc

mở lại phiên tòa khi chưa thực hiện xem xét, xử lý đơn phản tố đơn yêu cầu xem xét thẩm định giá của bị đơn.

Như vậy, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Tòa án cấp sơ thẩm đã có Thông báo trả lại đơn phản tố của bị đơn do bị đơn không sửa đổi, bổ sung theo yêu cầu của Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên họp hòa giải, công khai chứng cứ nhưng tại phiên họp bị đơn không có ý kiến và đề nghị bổ sung. Sau nhiều lần hoãn phiên tòa, ngày 15/5/2023, bị đơn lại gửi đơn phản tố (*BL 611*) nhưng không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án. Tại phiên họp hòa giải, công khai chứng cứ ngày 13/6/2023, bị đơn cũng không đến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ và sửa đổi, bổ sung đối với yêu cầu phản tố. Việc bị đơn không đến Tòa án làm việc, không cung cấp tài liệu, chứng cứ là từ bỏ quyền được tự bảo vệ của mình, cũng như vi phạm quy định về quyền, nghĩa vụ của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời, đơn yêu cầu phản tố của bị đơn nộp cho Tòa án là sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử và trong giai đoạn hoãn phiên tòa. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, giành quyền khởi kiện cho bị đơn giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, nội dung kháng cáo của Công ty LQT về nội dung nêu trên là không có cơ sở.

2.2 Về nội dung kháng cáo của Công ty LQT liên quan đến việc ký kết, thực hiện và đơn phương chấm dứt Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT 21/7/2020.

Ngày 21/07/2020, Công ty M và Công ty LQT đã ký kết Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT về việc thuê mặt bằng tại Bãi đỗ xe ngầm MTH, phường MT, quận N, Hà Nội để: Gửi xe và sàn tập Golf. Do từ tháng 1/2022 Công ty LQT vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng nên Công ty M đã đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty M về việc chấm dứt Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT ngày 21/07/2020 kể từ ngày vi phạm 16/01/2022. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Công ty LQT đã kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ và kết luận không đúng với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, gây ảnh hưởng tới quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, Công ty LQT kháng cáo cho rằng tại thời điểm ký kết Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT 21/7/2020, Công ty M không có tư cách chủ sở hữu Công trình Bãi đỗ xe ngầm MTH. Vì tại Hợp đồng chuyển nhượng số 2405 thể hiện ngày 28/11/2021, Công ty TH mới chuyển cho Công ty M Công trình Bãi đỗ xe ngầm MTH; và tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Công ty 274710 thể hiện ngày 10/12/2021 mới hoàn thành việc đăng ký chuyển nhượng cho Công ty M.

Xét thấy:

Ngày 10/7/2020, Công ty TH và Công ty M đã ký hợp đồng đặt cọc số 01/2020/HĐĐC để thực hiện các thủ tục cho việc chuyển nhượng tài sản là Bãi xe ngầm 3 tầng hầm tại khu đô thị MTH. Tại Điều 4 mục 2 điểm a của Hợp đồng có thỏa thuận: *Bên B (Bên đặt cọc - Công ty M) có các quyền sau: "Bên B được nhận tạm tài sản là bãi xe ngầm 3 tầng hầm do bên A bàn giao tạm trong thời gian đặt cọc để quản lý, vận hành".*

Ngày 15/7/2020, Công ty TH và Công ty M tiếp tục ký Hợp đồng nguyên tắc số 02/2020/HĐCN. Tại Điều 1 Mục 3 quy định về tiến độ bàn giao, chuyển giao tài sản có thỏa thuận: "*Tiến độ bàn giao, chuyển giao tài sản: Ngay sau khi 2 bên ký Hợp đồng nguyên tắc này và sau khi bên A nhận được món tiền ứng, trả trước đầu tiên của bên B tối thiểu là 10.000.000.000 đồng thì bên A sẽ chuyển giao tài sản cho bên B quản lý, vận hành, xây dựng hoàn thiện (nếu có)".*

Ngày 17/7/2020, Công ty M chuyển đủ số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty TH.

Ngày 18/7/2022, Công ty TH và Công ty M tiếp tục ký tiếp phụ lục Hợp đồng số 01-HĐNT/2020/PLHĐ về việc bổ sung nội dung điều khoản của Hợp đồng nguyên tắc số 02/2020/HĐCN ký ngày 15/7/2020 với nội dung: "*Bên B có quyền quản lý, vận hành và ký Hợp đồng cho thuê đối với toàn bộ tài sản nêu tại điều 1 của hợp đồng này…".*

Tại Công văn số 17/2023/CTTH ngày 31/5/2023, Công ty TH có ý kiến xác nhận như sau: "*Kể từ ngày Công ty M chuyển số tiền đặt cọc vào tài khoản của Công ty TH, tức là ngày 17/7/2020, thì Công ty M hoàn toàn có quyền và đủ tư cách pháp lý để đứng ra ký hợp đồng cho Công ty TNHH LQT và toàn bộ các khách hàng khác thuê gửi xe thuộc bãi xe ngầm 3 tầng hầm tại khu đô thị MTH, phường MT, quận N và thu tiền của toàn bộ các khách hàng thuê.*

Đồng thời, Công ty M được hưởng mọi quyền lợi và chịu mọi nghĩa vụ đốivới bên thuê, Công ty TH không còn bất cứ Quyền lợi và Nghĩa vụ liên quan cũng như không chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc nghĩa vụ nào đối với tất cả các khách hàng đã và đang thuê Tài sản của Công ty M".

Như vậy, ngay sau khi ký Hợp đồng nguyên tắc số 02/2020/HĐCN ngày 15/7/2020 và phụ lục hợp đồng, thì kể từ ngày Công ty M chuyển số tiền đặt cọc vào tài khoản của Công ty TH - tức kể từ ngày 17/7/2020 thì Công ty TH đã bàn giao toàn bộ tài sản là Bãi xe ngầm 3 tầng hầm tại khu đô thị MTH cho Công ty M quản lý, vận hành và ký hợp đồng với bên thứ 3. Cho đến nay hai bên đã hoàn thành 100% việc thanh toán tiền chuyển nhượng tài sản theo hợp đồng và Công ty M đã được đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình trên đất theo quy định. Do đó, ngày 21/7/2020 Công ty M có quyền và đủ tư cách pháp lý để đứng ra ký Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT với Công ty LQT. Vì vậy, kháng cáo của Công ty LQT về nội dung nêu trên là không có cơ sở.

Thứ hai, Công ty LQT kháng cáo cho rằng Hợp đồng kinh tế số

24/2020/HĐKT là hợp đồng bị vô hiệu do bị lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật vì thời gian từ ngày 21/7/2020 đến ngày 10/12/2021, Công ty M không có tư cách chủ sở hữu để cho thuê và Công trình bãi đỗ xe ngầm MTH không có chức năng kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Xét thấy:

Tại Quyết định số 7239/QĐ-UBND ngày 18/10/2017, UBND thành phố Hà Nội đã đồng ý phê duyệt giao cho Công ty TH đầu tư xây dựng Bãi đỗ xe ngầm 03 tầng phía dưới công viên cây xanh thuộc khu đô thị MTH, quận N theo hình thức xã hội hóa bằng nguồn vốn đầu tư của Công ty TH. Căn cứ Giấy phép Xây dựng và hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt, Công ty TH đầu tư xây dựng Bãi đỗ xe ngầm 03 tầng theo đúng thời hạn quy định. Tại thời điểm nghiệm thu, Công trình đã được Bộ Xây dựng kiểm tra, chấp thuận nghiệm thu tại Văn bản thông báo số 19/GĐ-GDD2/HT ngày 17/01/2020, đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH-Công an thành phố Hà Nội đã đồng ý nghiệm thu về PCCC theo Văn bản thông báo số 03/PC07-DD5 ngày 03/01/2020.

Tại Khoản 5 Điều 4 Nghị quyết số 07/2019/NQ-HĐND ngày 10/7/2019 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về việc Ưu tiên phát triển ... Khuyến khích đầu tư xây dựng, khai thác bến xe, bãi đỗ xe ô tô và các phương tiện cơ giới khác, có nội dung: "*Các dự án Bãi đỗ xe ngầm đầu tư theo hình thức xã hội hóa được phép sử dụng tối đa: 30% tổng diện tích sàn xây dựng thuộc khu vực ngầm của dự án theo quy hoạch để đầu tư khai thác dịch vụ thương mại, dịch vụ khác hỗ trợ bãi đỗ xe ngầm*".

Căn cứ Nghị quyết số 07/2019/NQ-HĐND ngày 10/7/2019 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội nêu trên thì Công ty TH, sau đó là Công ty M trực tiếp quản lý, điều hành được phép sử dụng tối đa 30% tổng diện tích sàn xây dựng thuộc khu vực ngầm để cho thuê khai thác dịch vụ thương mại. Do đó, việc Công ty M ký Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT ngày 21/7/2020 cho Công ty LQT thuê 1.200 m^2 mặt sàn để làm bãi gửi xe và sàn tập Golf là không trái với Nghị quyết số 07/2019/NQ-HĐND ngày 10/7/2019 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

Mặt khác, đối với 30% tổng diện tích sàn xây dựng nêu trên do thay đổi công năng sử dụng, Công ty TH và Công ty M đã có văn bản số 52/2021/CV-CTTH ngày 19/9/2021 đề nghị UBND thành phố Hà Nội cho chủ trương lập, thẩm định, nghiệm thu bổ sung Hệ thống Phòng cháy của Dự án Bãi xe ngầm MTH đối với 30% diện tích phần ngầm bổ sung công năng Thương mại, dịch vụ phục vụ (*BL 306*). Tại văn bản số 10395/VP-ĐT ngày 28/9/2021, UBND thành phố Hà Nội đã giao cho Công an thành phố Hà Nội kiểm tra, xem xét giải quyết đề nghị của Công ty TH về việc thẩm định, nghiệm thu hệ thống phòng cháy, chữa cháy.

Như vậy, Hợp đồng đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT ngày 21/07/2020, về hình thức đã tuân thủ đúng theo qui định của pháp luật, lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của Người đại diện Pháp luật và con dấu của 02 Công ty. Về chủ thể

ký hợp đồng: Tại thời điểm ngày 21/7/2020, Công ty TH đã bàn giao toàn bộ tài sản là Bãi xe ngầm 3 tầng hầm cho Công ty M quản lý, vận hành và ký hợp đồng với bên thứ 3 nên Công ty M có quyền và đủ tư cách pháp lý để đứng ra ký Hợp đồng với Công ty LQT. Về nội dung của Hợp đồng, Công ty M cho Công ty LQT thuê 1.200m^2 mặt sàn để khai thác dịch vụ thương mại là không trái với Nghị quyết số 07/2019/NQ-HĐND ngày 10/7/2019 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội. Sau khi cho bên thứ 3 thuê để khai thác dịch vụ thương mại, Công ty TH và Công ty M cũng đã tích cực báo cáo, xin chủ trương thẩm định, nghiệm thu đối với 30% diện tích phần ngầm bổ sung công năng thương mại. Mặt khác, trước khi ký kết hợp đồng, Công ty LQT cũng đã được tìm hiểu, xem xét, khảo sát hiện trường và không có khiếu nại gì về diện tích mặt bằng được bàn giao. Công ty LQT đã kinh doanh tại mặt bằng thuê và thanh toán tiền thuê mặt bằng theo Hợp đồng. Do đó, không có yếu tố lừa dối hay vi phạm hợp đồng. Công ty LQT cho rằng Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT vô hiệu là không có căn cứ.

Thứ ba, Công ty LQT kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT có hiệu lực pháp luật và tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng, buộc trả tiền sử dụng mặt bằng, tiền điện nước là không đúng quy định của pháp luật.

Thực hiện Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT, Công ty M đã bàn giao đầy đủ diện tích mặt bằng cho Công ty LQT. Sau đó, Công ty M còn tạo điều kiện cho Công ty LQT được tăng thời gian miễn tiền thuê ban đầu từ thời hạn tối đa là **60 ngày** (*tính từ ngày 21/7/2020 – 21/9/2020*) lên thành **70 ngày** (*đến ngày 01/10/2020*). Sau đó thực tế Công ty M đã tính đúng tiền thuê, xuất Hóa đơn hợp lệ từ ngày 01/10/2020 cho Công ty LQT.

Theo trình bày của các đương sự thể hiện, Công ty LQT đã thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Công ty M từ khi hai bên ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2021. Công ty LQT thừa nhận đã thanh toán cho Công ty M tổng cộng 2.276.000.000 đồng. Tại kỳ tiếp theo ngày đến hạn phải thanh toán là **ngày 21/12/2021**, tuy nhiên từ đó đến nay Công ty LQT không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng theo thoả thuận tại điểm 2.1 của Hợp đồng.

Tại Điều 4 Hợp đồng số 24/2020/HĐKT ngày 21/07/2020 có quy định: "*Trong trường hợp Bên B thanh toán tiền thuê, phí quản lý, tiền điện, nước hoặc các khoản phải thanh toán khác chậm bảy (07) ngày so với thời gian phải trả, Bên A sẽ tính lãi cho khoản thanh toán chậm là 0.05% cho một ngày chậm trả trên số tiền phải thanh toán. Nếu Bên B chậm thanh toán cho Bên A sau mười (10) ngày thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và miễn trừ tất cả trách nhiệm cùng các khoản tiền phải hoàn trả đối với Bên B*".

Tại khoản 2 Điều 481 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, **trừ trường hợp có thỏa thuận khác** hoặc pháp luật có quy định khác*".

Tại Thông báo số 27/TB-CT ngày 29/9/2022, Công ty M đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng kinh tế số 24/HĐKT kể từ ngày 16/01/2022. Đồng thời, yêu cầu Công ty LQT phải di dời toàn bộ tài sản, vật dụng và người ra khỏi khu vực thuê, bàn giao mặt bằng chậm nhất vào ngày 05/10/2022.

Như vậy, Công ty M yêu cầu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước hạn là có căn cứ pháp lý và phù hợp thoả thuận của hai bên tại Điều 4 Hợp đồng số 24/2020/HĐKT. Do đó, Tòa án chấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng là có căn cứ.

** Đối với yêu cầu thanh toán toàn bộ số tiền thuê mặt bằng, tiền lãi phát sinh kể từ thời điểm tháng 01/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 10/7/2023.*

Tại Điều 2 Hợp đồng số 24/2020/HĐKT ngày 21/07/2020 có thỏa thuận: "*Bên B sẽ thanh toán cho bên A 03 tháng một lần, trước 10 ngày đầu của kỳ thanh toán, mỗi kỳ thanh toán là: 3 tháng x 1.200m^2 x 130.000 VNĐ/m^2/tháng = 468.000.000 VNĐ*".

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ và lời trình bày của bị đơn tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ cũng như lời trình bày của nguyên đơn tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy từ tháng 01/2022, bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng và từ tháng 6/2022 bị đơn không thanh toán tiền điện, tiền nước đã sử dụng. Thực tế, bị đơn vẫn đang sử dụng, quản lý diện tích thuê, không có căn cứ để không phải thanh toán hay tài liệu thể hiện việc đã thanh toán. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê mặt bằng và tiền điện, tiền nước đã sử dụng là có cở sở.

Tuy nhiên, tại Quyết định số 934/QĐ-UBND ngày 16/5/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận N đã quyết định tạm đình chỉ hoạt động đối với Bãi đỗ xe ngầm khu đô thị MTH từ 9h ngày 16/5/2022 đến 9h ngày 14/6/2023 (*BL 317*). Thực hiện quyết định trên, Công ty M đã có Thông báo số 12/TB-CT ngày 17/5/2022 đề nghị Khách hàng, các đơn vị đã ký hợp đồng gửi xe và hàng hóa theo các Hợp đồng tạm ngừng hoạt động từ ngày 17/5/2022 để Công ty hoàn thành việc lập hồ sơ, thẩm duyệt, lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống phòng cháy tại phần diện tích kho hàng (30%) tại Bãi xe ngầm 3 tầng theo Nghị quyết số 07 của Hội đồng nhân dân Thành phố (*BL 315*). Tại Quyết định số 1332/QĐ-UBND ngày 23/6/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận N đã quyết định đình chỉ hoạt động đối với Bãi đỗ xe ngầm khu đô thị MTH (*BL 313*) do xét thấy nguy cơ trực tiếp phát sinh cháy nổ chưa được loại trừ, vi phạm về PCCC chưa được khắc phục. Đến ngày 19/5/2023, căn cứ biên bản liên ngành an toàn về PCCC ngày 11/5/2023 của Công an quận N, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận N đã có Quyết định số 1173/QĐ-UBND về việc phục hồi hoạt động đối với: Bãi đỗ xe ngầm khu đô thị MTH (*loại trừ khu vực trục (A-L)/(1-4) thuộc tầng hầm B1 và khu vực tầng mái chưa khắc phục là phần diện tích Công ty LQT đang thuê sử dụng)*. Như vậy, theo các quyết định và thông báo trên thì từ ngày 23/6/2022 đến nay, phần diện tích

Công ty M cho Công ty LQT thuê vẫn đang bị đình chỉ hoạt động, chưa được phục hồi.

Mặt khác, sau khi ký Hợp đồng kinh tế số 24/HĐKT, Công ty LQT đã phải đầu tư chi phí rất lớn để xây dựng cở sở kinh doanh và mua sắm máy móc. Thời gian hoạt động kinh doanh mới được hơn 1 năm. Việc các hạng mục cho thuê thương mại chưa được xây dựng hồ sơ thẩm định, nghiệm thu phòng cháy, chữa cháy cũng một phần lỗi của bên cho thuê là Công ty M và bên thuê là Công ty LQT.

Do đó, xét thấy từ ngày 23/6/2022 đến nay, phần diện tích Công ty M cho Công ty LQT thuê vẫn đang bị đình chỉ hoạt động và Công ty M không được phép cho Công ty LQT tiếp tục thuê để kinh doanh. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty LQT phải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng theo Hợp đồng từ ngày 23/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là chưa phù hợp.

Tại cấp phúc thẩm, để hỗ trợ một phần chi phí đầu tư và giảm tổn thất cho Công ty LQT do bị đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Công ty M đồng ý rút yêu cầu đề nghị thanh toán tiền thuê mặt bằng từ sau ngày 23/6/2022 đến nay, chỉ yêu cầu Công ty LQT phải thanh toán tiền thuê mặt bằng còn lại tính đến thời điểm ngày 23/6/2022.

Xét thấy, việc rút yêu cầu trên Công ty M là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Do dó, chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty LQT, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu buộc Công ty LQT phải thanh toán tiền thuê mặt bằng còn nợ từ ngày 01/01/2022 đến ngày 23/6/2022 là:

- Kỳ thanh toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/3/2022: 468.000.000 đồng.

- Kỳ thanh toán từ ngày 01/4/2022 đến ngày 23/6/2022 (2 tháng 23 ngày): 431.600.000 đồng.

Tổng: 458.000.000 đồng + 431.600.000 đồng = **899.600.000 đồng.**

** Đối với nghĩa vụ phải chịu lãi suất do việc chậm thanh toán*:

Tại Điều 4 Hợp đồng số 24/2020/HĐKT ngày 21/07/2020 có thỏa thuận: "*Trong trường hợp bên B thanh toán tiền thuê, phí quản lý, tiền điện nước hoặc các khoản phải thanh toán khác chậm (07) bảy ngày so với thời hạn phải trả, Bên A sẽ tính lãi cho khoản thanh toán chậm là 0,05% cho một ngày chậm trả trên số tiền phải thanh toán...".*

Tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 qui định: *"1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này*."

Tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 qui định: "*1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận: Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác ...*".

Như vậy, mức lãi suất theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng số 24/2020 là 0,05%/ngày = 18,25%/năm, phù hợp với quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận mức lãi suất chậm trả 0,05%/ngày theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng số 24/2020 là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, để hỗ trợ một phần chi phí đầu tư và giảm tổn thất cho Công ty LQT do bị đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Công ty M đồng ý rút yêu cầu tính lãi chậm trả đối với số tiền thuê mặt bằng mà Công ty LQT chậm thanh toán. Xét thấy, việc rút yêu cầu trên Công ty M là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

** Đối với yêu cầu thanh toán tiền điện nước chưa trả từ ngày 01/6/2022 đến hết ngày 10/7/2023.*

Thực tế Công ty LQT sử dụng điện, nước của Công ty M và Công ty M phải đứng ra thanh toán với các Công ty cung cấp điện, cung cấp nước. Trên cơ sở đó Công ty M yêu cầu Công ty LQT phải có trách nhiệm thanh toán các chi phí điện nước thực tế sử dụng là có cơ sở.

Hồ sơ vụ án, các vi bằng, chứng cứ thể hiện tại vụ án cho thấy tính đến thời điểm vụ án được đưa ra xét xử sơ thẩm, Công ty LQT vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng tại địa điểm này và làm phát sinh tiền điện, tiền nước. Tiền điện nước chưa trả từ ngày 01/6/2022 đến hết ngày 11/7/2023 là: **211.548.416 đồng**.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc Công ty LQT phải thanh toán các chi phí điện, nước chưa trả từ ngày 01/6/2022 là có căn cứ và đúng pháp luật.

** Đối với công trình xây dựng, trang thiết bị máy móc Công ty LQT đã xây dựng và trang bị để kinh doanh:*

Công ty LQT đề nghị Công ty M mua thanh lý lại với mức thỏa thuận là 2.500.000.000 đồng để hỗ trợ Công ty giảm bớt một phần thiệt hại. Đối với đề nghị trên, Công ty M có ý kiến là không đồng ý mua lại công trình và các trang thiết bị tại phòng tập của Công ty LQT vì theo yêu cầu của UBND quận N hiện nay buộc Công ty phải tháo dỡ toàn bộ công trình để đảm bảo phòng cháy chữa cháy nên không thể sử dụng lại được. Tuy nhiên, để thể hiện thiện chí hòa giải và nhanh chóng bàn giao mặt bằng, Công ty M sẽ hỗ trợ Công ty LQT 300.000.000 đồng chi phí tháo dỡ, vận chuyển, bàn giao mặt bằng nếu Công ty LQT thực hiện tháo dỡ và bàn giao lại nguyên trạng mặt bằng thuê trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của Công ty M, Hội đồng xét xử quyết định công nhận sự hỗ trợ của Công ty M cho Công ty LQT 300.000.000 đồng chi phí tháo dỡ, vận chuyển, bàn giao mặt bằng.

[3]. Các nội dung khác liên quan đến quyết định của bản án sơ thẩm:

Tại phần quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định về phần lãi suất chậm thi hành án không đúng với hướng dẫn tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Để đảm bảo thi hành án, xét thấy cần sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm về phần lãi suất chậm thi hành án như sau: "*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH LQT còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thanh toán*".

Căn cứ phân tích trên, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của Công ty LQT, sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần, Công ty LQT không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 481, Điều 482 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Khoản 1 điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280, khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 34, Điều 37, Điều 297, Điều 306 Luật thương mại 2017;

- Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH LQT; sửa một phần bản án sơ thẩm. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng đô thị M đối với Công ty TNHH LQT về việc *"Tranh chấp phát sinh từ HĐ thuê mặt bằng"*.

2. Chấm dứt Hợp đồng kinh tế số 24/2020/HĐKT ngày 21/7/2020 về việc thuê mặt bằng giữa Công ty CP Đầu tư hạ tầng đô thị M và Công ty TNHH LQT tính từ ngày bên B: Công ty LQT vi phạm: 16/01/2022.

3. Ngừng cung cấp dịch vụ bảo vệ, điện, nước theo Hợp đồng do đã chấm dứt Hợp đồng.

4. Buộc Công ty TNHH LQT phải trả toàn bộ số tiền sử dụng mặt bằng, sử dụng điện nước gồm:

+ Tiền thuê mặt bằng còn nợ chưa trả từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 23/6/2022 là: **899.600.000 đồng**.

+ Tiền điện, nước còn nợ chưa trả từ ngày 01/6/2022 đến hết 11/7/2023: **211.548.416 đồng**.

Tổng số tiền phải thanh toán tính đến ngày 11/7/2023 là: **1.111.148.416 đồng** *(Một tỷ một trăm mười một triệu một trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm mười sáu đồng).*

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH LQT còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

5. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng từ sau ngày 23/6/2022 và yêu cầu thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê mặt bằng.

6. Buộc Công ty TNHH LQT thực hiện di dời ngay toàn bộ tài sản, con người và hoàn trả lại mặt bằng cho Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng đô thị M.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng đô thị M hỗ trợ Công ty TNHH LQT **300.000.000 đồng** *(Ba trăm triệu đồng)* chi phí tháo dỡ, vận chuyển, bàn giao mặt bằng nếu Công ty TNHH LQT thực hiện việc tháo dỡ và bàn giao nguyên trạng mặt bằng trong thời hạn 30 ngày từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

7. Đối với đơn phản tố của Công ty TNHH LQT: Giành quyền khởi kiện cho Công ty TNHH LQT giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

Bác các yêu cầu khác của đương sự.

8. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH LQT phải chịu **36.933.455 đồng** (*Ba mươi sáu triệu chín trăm ba mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi năm đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả lại Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng đô thị M số tiền **30.000.000 đồng** (*Ba mươi triệu đồng*) tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (*đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận N theo biên lai số 00034661 ngày 04/10/2022*).

- Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả lại Công ty TNHH LQT số tiền **2.000.000 đồng** (*Hai triệu đồng*) tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm (*đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0035518 ngày 09/8/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Hà Nội*).

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND Q. N;
- Chi cục THADS Q. N;
- Các Đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN

Bùi Đức Bằng