

Bản án số: 12/2021/KDTM - PT

Ngày: 25/01/2021

*V/v tranh chấp Hợp đồng
thuê văn phòng.*

**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: Bà Ngô Tuyết Băng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Ông Lê Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19, 25 tháng 01 năm 2021, 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 258/2020/TLPT- KDTM ngày 01 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp Hợp đồng thuê văn phòng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2021/QĐXX-PT ngày 06 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Bảo Long

Trụ sở: Số 85 phố Khâm Thiên, phường Khâm Thiên, quận Đống Đa, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn Cường - Giám đốc.

(Có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam

Trụ sở: Tầng S, Tòa nhà Artemis, số 3 Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Hải Anh - Giám đốc

(Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là Công ty TNHH Bảo Long do ông Đinh Văn Cường đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 31/7/2018, Công ty TNHH Bảo Long và Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam đã ký Hợp đồng số 48/HĐ/2018/BL-HY ngày 31/7/2018. Theo đó, Công ty TNHH Bảo Long cho Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam thuê diện tích nhà 140m² tại tòa nhà 75 Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội để làm văn phòng với thời hạn là 3 năm (từ 06/7/2018 đến hết ngày 05/8/2021); Giá cho thuê là 10USD/m²/tháng (bao gồm thuế GTGT10%) theo tỷ giá ngoại tệ bán ra của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán. Trong suốt quá trình cho thuê, Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam đều thanh toán cho Công ty TNHH Bảo Long bằng tiền Việt Nam Đồng, hóa đơn xuất ra cũng thể hiện nội dung thanh toán bằng Việt Nam Đồng. Điều khoản thanh toán trong hợp đồng có quy đổi ra tiền USD chỉ là điều khoản tham chiếu, tham khảo, xác định giá được thanh toán trong hợp đồng là Việt Nam Đồng. Cụ thể Sau khi ký hợp đồng Công ty TNHH Bảo Long đã bàn giao mặt bằng văn phòng cho Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam cùng tài sản kèm theo để sử dụng, Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam đã đặt cọc 59.370.000 đồng và thanh toán tiền thuê nhà 12 tháng; tiền phí dịch vụ liên quan từ ngày 06/8/2018 đến 05/8/2019 là: 203.952.000 đồng cho Công ty TNHH Bảo Long.

Công ty TNHH Bảo Long khẳng định tại thời điểm ký kết hợp đồng Công ty hoàn toàn đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật, Công ty được thành lập từ năm 1993, có vốn pháp định là 710.000.000 đồng và đã được cơ quan Nhà nước cấp đăng ký kinh doanh nhà cửa theo luật định.

Về công trình xây dựng, các cơ quan chức năng kiểm tra, các bên thi công đều có biên bản nghiệm thu theo đúng quy định của pháp luật. Về phòng cháy chữa cháy của tòa nhà, đã có văn bản nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, tại thời điểm cho thuê mặt bằng, nguyên đơn đã cung cấp cho bị đơn bản thỏa thuận phòng cháy chữa cháy của Công an thành phố Hà Nội, theo đó quy định tầng 1 Tòa nhà không được kinh doanh vật liệu gây cháy nổ, cầu thang phải lắp bình chữa cháy... Công ty TNHH Bảo Long đã chấp hành đầy đủ theo văn bản của Công an thành phố Hà Nội; Về vấn đề nghiệm thu thang máy, Công ty Bảo Long có biên bản nghiệm thu giữa bên mua và bên bán

theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, phần diện tích tại tầng 3 tòa nhà 75 Phương Mai mà Công ty TNHH Bảo Long cho Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam thuê đều đã đủ điều kiện kinh doanh và điều kiện cho thuê theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng từ ngày 06/8/2018 đến ngày 05/8/2019 hai bên không có vướng mắc hay tranh chấp gì. Đến lần thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 06/8/2019 đến hết ngày 05/2/2020, Công ty TNHH Bảo Long đã gửi cho Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam Giấy đề nghị thanh toán kèm theo Hóa đơn GTGT nhưng Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam không thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký. Do Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Công ty TNHH Bảo Long đã gửi cho Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam 02 văn bản thông báo việc Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam vi phạm hợp đồng, đồng thời mời Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam đến làm việc để giải quyết các vấn đề có liên quan đến việc vi phạm hợp đồng. Ngày 21/8/2019, Công ty TNHH Bảo Long và Công ty Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam đã làm việc về việc vi phạm hợp đồng thuê văn phòng. Cuối buổi làm việc bị đơn có thông báo bằng miệng về việc bị ngừng cấp điện, cấp nước ngày 21/8/2019 và đề nghị các bên liên quan khôi phục cấp điện, cấp nước. Tuy nhiên, các bên không đi kiểm tra tình trạng mất điện, mất nước. Công ty Bảo Long đã có ý kiến với các bên quản lý điện nước của tòa nhà về phản ánh của Công ty TNHH Hoàng Yến và sau đó Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam không có ý kiến gì về việc mất điện ngày 21/8/2019 nữa. Tuy nhiên, Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam đã tự chấm dứt hợp đồng thông báo trả lại mặt bằng và việc tranh chấp giữa hai bên sẽ được giải quyết tại Tòa án theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Trên cơ sở đó, Công ty TNHH Bảo Long đã khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam phải thanh toán trả cho Công ty TNHH Bảo Long tiền phạt 06 tháng tiền thuê nhà là 177.850.909 đồng.
- Buộc Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam thanh toán số tiền thuê nhà mà Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam đã sử dụng nhưng

chưa thanh toán là 02 tháng 17 ngày (kể từ ngày 06/8/2019 đến ngày 23/10/2019) là 76.080.667 đồng;

- Buộc Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam phải bồi thường thiệt hại thực tế và khoản lợi ích trực tiếp mà Công ty TNHH Bảo Long đáng lẽ được hưởng nếu không có hành vi vi phạm của Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam dẫn đến hợp đồng phải chấm dứt trước hạn. Cụ thể là:

+ Phí dịch vụ liên quan đến việc thuê nhà trong thời gian hai bên chưa giao, nhận lại nhà là 02 tháng 17 ngày cụ thể là 3.234.000 đồng.

+ Tiền bồi thường thiệt hại cơ hội kinh doanh, thu nhập thực tế cho Công ty TNHH Bảo Long do việc Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam vi phạm nghĩa vụ để chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 355.701.818 đồng.

Tổng số tiền công ty TNHH Bảo Long đề nghị Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam phải thanh toán do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng là 612.867.394 đồng (Sáu trăm mười hai triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, ba trăm chín mươi tư đồng).

Công ty TNHH Bảo Long không yêu cầu Công ty Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam phải trả lãi đối với số tiền chậm trả chưa thanh toán tương ứng với 2 tháng 17 ngày. Tiền bên thuê đặt cọc sẽ được trừ vào các khoản trên.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Hoàng Yến MEDITECH Việt Nam.

Tại bản ý kiến, Đơn phản tố, các văn bản tố tụng khác và tại phiên tòa, bị đơn là Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam do bà Hoàng Thị Hải Anh đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam xác nhận đã ký Hợp đồng thuê văn phòng số 48/HĐ/2018/BL-HY ngày 31/7/2018 với Công ty TNHH Bảo Long. Theo nội dung hợp đồng như Công ty TNHH Bảo Long trình bày là đúng. Sau khi ký hợp đồng Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đã đặt cọc cho Công ty TNHH Bảo Long và đã thanh toán tiền thuê văn phòng từ tháng 8/2018 đến tháng 8/2019; phí dịch vụ thuê văn phòng như Công ty TNHH Bảo Long đã trình bày. Giá thuê được thanh toán bằng Việt Nam Đồng, được quy đổi tương đương 10USD/m²/tháng (đã bao gồm 10% thuế GTGT) x 140m² tại thời điểm thanh toán.

Trong thời gian hoạt động tại tòa nhà 75 Phương Mai, Công ty nhận thấy quá trình làm việc có nhiều bất tiện, ví dụ như thang máy đánh số khác nhau, thang máy hỏng, công ty ở cùng hộ gia đình trong khu chung cư nên có nhiều bất tiện... Tháng 9/2019, Công ty có thông báo cho bên Công ty TNHH Bảo Long thông qua chị Hường về việc không thuê văn phòng nữa. Tuy nhiên chị Hường bảo không đủ thẩm quyền để giải quyết, sau đó Công ty nhận được đơn khởi kiện của Công ty TNHH Bảo Long. Công ty xác nhận có sử dụng mặt bằng tại tầng 75 Phương Mai từ ngày 06/9/2019 đến ngày 05/10/2019 với lý do nhận được triệu tập của Tòa án nhân dân quận Đống Đa ngày 28/8/2019 nên chúng tôi chưa di chuyển để chờ xử lý. Chúng tôi đã bàn giao mặt bằng tầng 3 tòa nhà 75 Phương Mai cho Công ty TNHH Bảo Long từ ngày 05/10/2019.

Ngày 23/10/2019, hai Công ty đã tiến hành ghi nhận hiện trạng mặt bằng và tài sản khi chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng sau khi hai bên đã cùng nhau kiểm tra vào các ngày 05, 09 và 19/10/2019. Theo biên bản ngày 23/10/2019, Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đã bàn giao mặt bằng tầng 3 tòa nhà 75 Phương Mai cho Công ty TNHH Bảo Long.

Nay Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam chỉ chấp nhận mức đền bù vi phạm hợp đồng số tiền là 10.000.000 đồng.

Ngày 12/02/2020 và ngày 24/6/2020, Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã thụ lý yêu cầu phản tố và yêu cầu phản tố bổ sung của Công ty Hoàng Yến. Theo nội dung đơn phản tố, Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng cho thuê văn phòng giữa Công ty TNHH Bảo Long và Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam là vô hiệu vì các lý do:

1. Công ty Bảo Long không đủ điều kiện hoạt động ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định tại Khoản 1 Điều 3, Khoản 1 Điều 7, Khoản 1 Điều 10, Khoản 1 Điều 80 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Công ty Bảo Long kinh doanh các ngành nghề kinh doanh không liệt kê trong Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam. Đến thời điểm hiện tại Công ty TNHH Bảo Long không đáp ứng điều kiện vốn 20.000.000.000 đồng và chưa tiến hành cập nhật, bổ sung ngành nghề hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật hiện hành. Do đó, Công ty Bảo Long không đủ điều kiện kinh doanh ngành nghề bất động sản theo quy định của pháp luật, đồng nghĩa với việc không đủ điều kiện cho thuê văn phòng.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 9, Điều 25 Luật Kinh doanh Bất động sản; Điều 31 Nghị định 46/2015/NĐ-CP quy định về nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, tại thời điểm ký kết hợp đồng Công ty Bảo Long không có biên bản bàn giao chi tiết toàn bộ thiết bị được lắp đặt sau khi thuê. Tại thời điểm ký kết hợp đồng và thời điểm nhận mặt bằng, 2 bên chưa có biên bản bàn giao. Tuy nhiên khi Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam trả lại mặt bằng cho Công ty TNHH Bảo Long, giữa hai bên có biên bản bàn giao các hạng mục, thiết bị đã nhận và sử dụng trong quá trình thuê: điều hòa, đồng hồ điện nước, các thiết bị vệ sinh...

Trong suốt thời gian thuê văn phòng, Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam không được sử dụng các thiết bị an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định.

3. Công ty TNHH Bảo Long cho thuê công trình sai mục đích sử dụng theo quy định tại Quyết định số 3551/QĐ-UB ngày 22/6/2001 của UBND thành phố Hà Nội và Giấy phép xây dựng số 146/GP/SXD của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội thể hiện công trình gồm 5 tầng, trong đó chỉ có tầng 1 làm dịch vụ, các tầng còn lại để ở. Tuy nhiên Công ty Bảo Long sử dụng căn hộ để ở tại tầng 3 để cho công ty Hoàng Yến thuê làm văn phòng là không đúng mục đích.

4. Công ty TNHH Bảo Long vi phạm quy định tại Điều 3 Thông tư 32/2013/TT-NHNN về nguyên tắc hạn chế sử dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam. Tại khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng thuê văn phòng về giá cho thuê, phương thức thanh toán và đặt cọc có quy định “Giá thuê nhà được thanh toán bằng Việt Nam Đồng mỗi tháng, quy đổi tương đương là 10USD/m²/tháng theo tỷ giá ngoại tệ bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán”. Do vậy, Hợp đồng thuê văn phòng số 48/HĐ/2018/BL-HY vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

5. Chúng tôi yêu cầu Công ty TNHH Bảo Long bồi thường thiệt hại về việc Công ty Bảo Long cắt điện ngày 21/8/2019 dẫn đến thiệt hại kinh tế là 1% tổng giá trị đơn hàng.

Công ty Hoàng Yến đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH Bảo Long:

- Trả lại toàn bộ tiền đặt cọc là 59.370.000 đồng (Năm mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi nghìn đồng).

- Hoàn trả toàn bộ số tiền thuê nhà đã đóng tính đến nay là 185.067.273 + 183.998.182 đồng = 369.065.455 đồng (Ba trăm sáu mươi chín triệu, không trăm sáu mươi lăm nghìn, bốn trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

- Bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam, các khoản sau:

+ Bồi thường thiệt hại tương đương với phần thuế giá trị gia tăng mà Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đã thanh toán cho Công ty TNHH Bảo Long, tương đương 36.906.545 đồng.

+ Bồi thường chi phí di chuyển văn phòng là 7.920.000 đồng.

+ Bồi thường thiệt hại do việc cắt điện từ 8:00 đến 15:20' ngày 21/8/2019 dẫn đến thiệt hại kinh tế là 1% tổng giá trị đơn hàng tương đương là 46.450.530 đồng.

- Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam sẽ được nhận lại toàn bộ tài sản tại diện tích thuê.

Tổng số tiền mà Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam yêu cầu Công ty TNHH Bảo Long phải thanh toán trả cho Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam là 519.712.530 đồng (Năm trăm mười chín triệu, bảy trăm mười hai nghìn, năm trăm ba mươi đồng).

Bản án sơ thẩm số 30/2020/KDTM-ST ngày 13/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu thanh toán tiền theo hợp đồng thuê văn phòng số 48/HĐ/2018/BL-HY ngày 31/7/2018 của Công ty TNHH Bảo Long đối với Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đối với Công ty TNHH Bảo Long về việc tuyên Hợp đồng thuê văn phòng số 48/HĐ/2018/BL-HY ngày 31/7/2018 là vô hiệu và yêu cầu Công ty TNHH Bảo Long bồi thường tổng số tiền 519.742.530 đồng.

3. Buộc Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam phải thanh toán trả cho Công ty TNHH Bảo Long số tiền 484.019.521 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tư triệu không trăm mười chín nghìn năm trăm hai mươi một đồng*), trong đó tiền thuê văn phòng và phí dịch vụ trong thời gian 2 tháng 17 ngày Công ty Hoàng Yến đã sử dụng nhưng chưa trả lại mặt bằng là 79.167.666 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 62.657.280 đồng; tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng là 342.194.575 đồng.

4. Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đã đặt cọc cho Công ty TNHH Bảo Long số tiền 59.370.000 đồng, được trừ vào số tiền mà Công ty TNHH Hoàng

Yến Meditech Việt Nam phải trả cho công ty TNHH Bảo Long. Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam còn phải thanh toán cho Công ty TNHH Bảo Long số tiền 424.649.521 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 19/8/2020 Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, và đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố theo đơn phản tố và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Các đương sự xác nhận ngoài các tài liệu đã nộp cho Tòa án thì không có tài liệu nào khác để xuất trình cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án có ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử vụ án theo trình tự luật định, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định Hợp đồng số 48/HĐ/2018/BL-HY ngày 31/7/2018 ký kết giữa Công ty TNHH Bảo Long đối với Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam là hợp pháp, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên. Việc Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đơn phương chấm dứt hợp đồng là không đúng với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Về tố tụng : Đơn kháng cáo của bị đơn là Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam làm trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án

phí phúc thẩm nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không tuân thủ trình tự phát biểu khi tranh luận đã cho Bị đơn tranh tụng trước nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật. Xét thấy, thì việc Tòa án cấp sơ thẩm để Bị đơn tranh tụng trước nguyên đơn là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 248 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do đó Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm. Tuy nhiên, việc này không làm thay đổi nội dung của vụ án, nên xét thấy không cần thiết phải hủy án sơ thẩm.

[2]. Về Nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Về chủ thể ký kết hợp đồng:

Ngày 31/7/2018, Công ty TNHH Bảo Long và Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam ký kết Hợp đồng thuê Văn phòng số 48/HĐ/2018/BL-HY. Tại thời điểm ký kết hợp đồng Công ty TNHH Bảo Long là pháp nhân đã được cấp Giấy phép kinh doanh ngày 15/4/1995 với các ngành nghề kinh doanh là “Sản xuất hàng may mặc xuất khẩu; Buôn bán hàng tư liệu sản xuất; Đại lý mua bán, ký, gửi hàng hóa; Chế biến lâm sản, sản xuất đồ gỗ; Sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất”, đến ngày 18/5/2000 ngành nghề kinh doanh bổ sung “kinh doanh nhà cửa”. Căn cứ khoản 7 Điều 5 Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ, khoản 2 Điều 80 Luật kinh doanh bất động sản 2014; Điểm b khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013, thì Công ty TNHH Bảo Long có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/6/2001, Công ty TNHH Bảo Long được UBND thành phố Hà Nội giao 3.233m² đất tại phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội để xây dựng nhà ở chung cư 5 tầng, tầng 1 làm dịch vụ theo quyết định số 3551/QĐ-UB. Ngày 29/4/2005, công ty TNHH Bảo Long đã được Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp giấy phép xây dựng số 146 GP/SXD đối với công trình tại phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội. Ngày 16/11/2010, UBND thành phố Hà Nội có quyết định số 5707/QĐ-UBND về việc điều chỉnh khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3551/QĐ-UB ngày 22/6/2001 của UBND thành phố, trong đó điều chỉnh quy mô công trình xây dựng thành nhà ở chung cư kết hợp làm dịch vụ phục vụ công cộng .

Căn cứ khoản 1 Điều 9, Điều 25 Luật Kinh doanh Bất động sản về điều kiện bất động sản đưa vào kinh doanh; Điều 31 Nghị định 46/2015/NĐ-CP quy định về nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, thì công trình tại số 75 Phương Mai là công trình

nhà ở chung cư kết hợp làm dịch vụ đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được phê duyệt.

2.1.2. Về phương thức thanh toán trong hợp đồng: Theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng quy định: "Giá thuê nhà được thanh toán bằng Việt Nam Đồng mỗi tháng, quy đổi tương đương là 10USD/m²/tháng (bao gồm thuế GTGT 10%) theo tỷ giá ngoại tệ bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán". Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Bảo Long xuất hóa đơn GTGT với nội dung thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng cho Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đều được thực hiện bằng tiền Việt Nam Đồng, cụ thể: từ 06/8/2018- 05/2/2019 là 178.118.182 đồng, từ 06/2/2019 - 05/8/2019 là 177.507.273 đồng. Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam cũng thực hiện thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty TNHH Bảo Long bằng tiền Việt Nam Đồng. Căn cứ Nghị quyết 04/2003/NĐ-HĐTP, nếu trong nội dung của hợp đồng kinh tế các bên có thỏa thuận giá cả, thanh toán bằng ngoại tệ trong khi đó một hoặc các bên không được phép thanh toán bằng ngoại tệ, nhưng sau đó các bên có thỏa thuận thanh toán bằng Đồng Việt Nam hoặc trong nội dung của hợp đồng kinh tế các bên thỏa thuận sử dụng ngoại tệ làm đồng tiền định giá (để bảo đảm ổn định giá trị của hợp đồng) nhưng việc thanh toán là bằng Đồng Việt Nam, thì hợp đồng kinh tế không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế và do đó không bị coi là vô hiệu.

Từ căn cứ trên xét thấy về hình thức và nội dung của hợp đồng số 48/HĐ/2018/B1Hy ngày 31/7/2018 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

2.1.3. Về yêu cầu Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam thanh toán số tiền thuê văn phòng từ ngày 23/8/2019 đến ngày 23/10/2019. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 23/8/2019 Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam có công văn số 238/HYM thông báo cho Công ty TNHH Bảo Long về việc Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam sẽ bàn giao trả lại mặt bằng cho Công ty TNHH Bảo Long vào ngày 23/9/2019. Tuy nhiên, ngày 23/10/2019 Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam và Công ty TNHH Bảo Long mới thực hiện việc bàn giao mặt bằng và tài sản thuê cho nhau. Do vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH

Bảo Long buộc Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam phải thanh toán trả cho Công ty TNHH Bảo Long số tiền thuê văn phòng và tiền phí dịch vụ trong thời gian Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam chưa bàn giao trả cho Công ty TNHH Bảo Long là 02 tháng 17 ngày, cụ thể :

Tiền thuê văn phòng là: 29.584.545 đồng x 2 tháng 17 ngày = 75.933.666 đồng

Tiền phí dịch vụ là: 1.260.000 đồng/ tháng x 2 tháng 17 ngày = 3.234.000 đồng

2.1.4. Về yêu cầu phạt Hợp đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng:

+ Về yêu cầu phạt hợp đồng: Xét thấy, tại mục 4.1 Điều 4 Hợp đồng số 48/HĐ/2018/BL-HY ngày 31/7/2018 các bên đã thỏa thuận: “ Công ty TNHH Bảo Long được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn và yêu cầu Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam bồi thường thiệt hại khi Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam có các hành vi không thanh toán đủ tiền và sai thời hạn thanh toán trong thời hạn 10 ngày...”. Căn cứ Mục 7.2, 7.3 Điều 7 của hợp đồng quy định về chấm dứt hợp đồng, phạt và bồi thường thiệt hại. Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Công ty TNHH Bảo Long có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam phải chịu phạt Hợp đồng do vi phạm, theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, thì bên vi phạm phải chịu phạt số tiền bằng 06 tháng tiền thuê nhà tại thời điểm thuê nhà. Cấp sơ thẩm xác định thời hạn phạt vi phạm là 24 tháng và xác định giá thuê nhà là 32.634.000 đồng là không đúng. Theo quy định tại Điều 301 Luật Thương mại năm 2015 quy định về mức phạt vi phạm không quá 8%. Do vậy, sửa án sơ thẩm về phần này, mức phạt vi phạm hợp đồng Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam phải thanh toán trả cho Công ty TNHH Bảo Long là:

$29.584.545 \text{ đồng/ tháng} \times 6 \text{ tháng} \times 8\% = 14.200.581 \text{ đồng}.$

+ Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng : Căn cứ Điều 7 của Hợp đồng số 48/HĐ/2018/BL-HY ngày 31/7/2018 và căn cứ Điều 302 Luật thương mại năm 2015 bồi thường thiệt hại là việc bên vi phạm bồi thường những tổn thất do hành vi vi phạm hợp đồng gây ra cho bên bị vi phạm. Giá trị bồi thường thiệt hại bao gồm giá trị tổn thất thực tế, trực tiếp mà bên bị vi phạm đáng lẽ được hưởng nếu không có hành vi vi phạm. Điều 419 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “ người bị thiệt hại có quyền yêu cầu bồi thường giá trị lợi ích lẽ ra người đó được hưởng do hợp đồng mang

lại; chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng”. Xét thấy, kể từ khi Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam chấm dứt hợp đồng đến thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày 13/8/2020, thì Công ty TNHH Bảo Long vẫn chưa cho ai thuê diện tích mặt bằng trên, dẫn đến Công ty TNHH Bảo Long phải chịu thiệt hại kinh tế. Thời gian thực tế Công ty TNHH Bảo Long bị thiệt hại được tính từ ngày Tòa án thụ lý đơn khởi kiện là ngày 27/8/2019 đến ngày Tòa tuyên án là ngày 13/8/2020 là 11 tháng 17 ngày, số tiền Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam phải bồi thường cho Công ty TNHH Bảo Long là :

29.584.545,5 đồng/ tháng x 11 tháng 17 ngày = 342.194.575 đồng.

2.1.2. Xét yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam yêu cầu Công ty TNHH Bảo Long phải hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại, các khoản chi phí cho Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại Mục 2.3 Điều 3 của Hợp đồng số 48/HĐ/2018/BL-HY ngày 31/7/2018 quy định thời hạn thanh toán tiền thuê văn phòng của kỳ tiếp theo muộn nhất là ngày 10/8/2019. Trước ngày đến hạn thanh toán tiền thuê nhà lần 3 Công ty TNHH Bảo Long đã gửi cho Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam giấy đề nghị thanh toán và hóa đơn GTGT ngày 02/8/2019, nhưng Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam không thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty TNHH Bảo Long. Ngày 19/8/2019, Công ty TNHH Bảo Long có công văn số 268/CTBL yêu cầu Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam thanh toán tiền thuê nhà chậm nhất đến ngày 20/8/2019. Ngày 21/8/2019 Công ty TNHH Bảo Long có công văn số 269/CTBL thông báo chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê văn phòng số 48/HĐ/2018/BL-HY ngày 31/7/2018, cùng ngày 21/8/2019, tại buổi làm việc giữa hai công ty, Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đã đưa ra hai phương án:

+ Một là: Đồng ý với việc hủy Hợp đồng hai bên đã ký và giải quyết việc phạt, bồi thường thiệt hại ... theo quy định của Hợp đồng được hai bên ký kết.

+ Hai là: Nếu Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam tiếp tục thuê thì phải thanh toán tiền thuê nhà và lãi phạt chậm trả theo hợp đồng hai bên đã ký. Khi đó Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam có trách nhiệm (nghĩa vụ) tiếp

tục thực hiện hợp đồng hai bên đã ký; đồng thời đề nghị Công ty TNHH Bảo Long thu hồi 02 văn bản nói trên.

+ Chậm nhất đến ngày 23/8/2019 (hẹn cụ thể 16 giờ cùng ngày), Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam có văn bản trả lời thực hiện phương án nào.

Nếu chọn phương án tiếp tục thuê thì B có nghĩa vụ thanh toán vào ngày 26/8/2019 (qua hình thức chuyển khoản).”

Ngày 23/8/2019, Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam gửi Thông báo số 238/HYM về nhu cầu chuyển văn phòng với nội dung: “ ...Thông báo ngừng thuê văn phòng với Công ty TNHH Bảo Long. Đến ngày 23/9/2019, Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam sẽ trao trả lại mặt bằng cho Công ty TNHH Bảo Long. Tại thời điểm đó, hai bên sẽ cùng nghiệm thu mặt bằng, giải quyết vấn đề thanh toán các chi phí liên quan theo các quy định của pháp luật”.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam nêu lý do chậm nộp tiền thuê nhà lần ba cho Công ty TNHH Bảo Long, là do Công ty TNHH Bảo Long chưa hoàn thiện, chưa nghiệm thu thang máy, thiết bị phòng cháy chữa cháy và các dịch vụ đi kèm chưa hoàn thiện... Hội đồng xét xử xét thấy quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam không xuất trình được các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Hơn nữa, trước ngày đến hạn thanh toán, Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam cũng không có bất kỳ văn bản nào thông báo về việc đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng với Công ty TNHH Bảo Long với những lý do nêu trên. Mặt khác, tại phiên tòa các đương sự đều xác nhận công trình trên đã được đưa vào khai thác sử dụng nhiều năm, quá trình hoạt động công trình chưa bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm về phòng cháy chữa cháy và hệ thống thang máy của tòa nhà vẫn đang hoạt động bình thường. Hồ sơ thể hiện hệ thống thang máy đã được nghiệm thu; Về phòng cháy chữa cháy Công ty TNHH Bảo Long đã thực hiện đúng theo bản thỏa thuận về thiết kế và thiết bị phòng cháy chữa cháy số 00071/CP23 ngày 08/5/1999 của Công an thành phố Hà Nội. Vì vậy các lý do mà Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam nêu ra ở trên là không có căn cứ. Do vậy, có

cơ sở xác định Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đã vi phạm nghĩa vụ về thời hạn thanh toán theo quy định tại mục 3.2 Điều 3 của hợp đồng, nên Công ty

TNHH Bảo Long có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại mục 7.2 và 7.3 Điều 7 của hợp đồng số 48/HĐ/2018/BL-HY ngày 31/7/2018, nên không có căn cứ để xem xét yêu cầu này của Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam.

Đối với yêu cầu đòi Công ty TNHH Bảo Long bồi thường thiệt hại về việc Công ty TNHH Bảo Long cắt điện từ 08h đến 15h30' ngày 21/8/2019 dẫn đến thiệt hại 1% tổng giá trị đơn hàng. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay Công ty TNHH Bảo Long cho rằng không có việc Công ty TNHH Bảo Long cắt điện ngày 21/8/2019, lý do mất điện Công ty TNHH Bảo Long không rõ. Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam không đưa ra được các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ để xem xét.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam. Sửa án sơ thẩm buộc Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam phải thanh toán trả cho Công ty TNHH Bảo Long tổng số tiền là 435.562.822 đồng trong đó Tiền thuê văn phòng 02 tháng 17 ngày là: 75.933.666 đồng; Tiền phí dịch vụ 02 tháng 17 ngày là: 3.234.000 đồng; Tiền phạt Hợp đồng là: 14.200.581 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại là: 342.194.575 đồng là có căn cứ, phù hợp với Điều 7 của hợp đồng số 48/HĐ/2018/BL-HY ngày 31/7/2018 và phù hợp với Điều 419 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 302 Luật Thương mại.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH Bảo Long đồng ý trừ số tiền 59.370.000 đồng là số tiền mà Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đặt cọc cho Công ty TNHH Bảo Long, vào số tiền mà Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam phải thanh toán trả cho Công ty TNHH Bảo Long. Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam còn phải thanh toán trả cho công ty TNHH Bảo Long số tiền 376.192.822 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Bảo Long không yêu cầu Công ty Hoàng Yến phải trả lãi đối với số tiền chậm trả.

Bản án sơ thẩm không tuyên nghĩa vụ trả lãi kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án đối với số tiền phải thanh toán, thì người phải thi hành án phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán theo

mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong bản án là có thiếu sót, cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

[3]. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí cả số tiền mà Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đặt cọc cho Công ty TNHH Bảo Long là không đúng, vì số tiền này đã được khấu trừ vào số tiền mà Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam phải thanh toán cho Công ty TNHH Bảo Long. Do vậy cần phải sửa án sơ thẩm về phần này.

+ Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 1 Điều 30, 220; Khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 419, 429, Khoản 2 Điều 468; 472, 473, 474, 481 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117 Luật doanh nghiệp 2015;

Căn cứ Điều 174 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 300, 301, 302 Luật Thương mại 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 80 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2015;

Nghị quyết 326/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016.

Sửa bản án sơ thẩm số 30/2020/KDTM-ST ngày 13/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Bảo Long đối với Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đối với Công ty TNHH Bảo Long về việc tuyên Hợp đồng thuê văn phòng số 48/HĐ/2018/BL-HY ngày 31/7/2018 là vô hiệu và yêu cầu Công ty TNHH Bảo Long bồi thường tổng số tiền 519.742.530 đồng.

3. Buộc Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam phải thanh toán trả cho Công ty TNHH Bảo Long số tiền 435.562.822 đồng trong đó Tiền thuê văn phòng 2 tháng 17 ngày là: 75.933.666 đồng; Tiền phí dịch vụ 2 tháng 17 ngày là: 3.234.000 đồng; Tiền phạt Hợp đồng là: 14.200.581 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại là: 342.194.575 đồng (Ba trăm bốn mươi hai triệu, một trăm chín mươi tư nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng).

Số tiền 59.370.000 đồng Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam đặt cọc cho Công ty TNHH Bảo Long, được trừ vào số tiền mà Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam phải trả cho công ty TNHH Bảo Long. Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam còn phải thanh toán trả cho Công ty TNHH Bảo Long số tiền 376.192.822 đồng (Ba trăm bảy mươi sáu triệu một trăm chín mươi hai nghìn tám trăm hai mươi hai đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Bảo Long không yêu cầu Công ty Hoàng Yến phải trả lãi đối với số tiền chậm trả.

4. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH Bảo Long phải chịu 8.865.228 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Công ty TNHH Bảo Long đã nộp 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0009096 ngày 27/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội. Công ty TNHH Bảo Long còn phải nộp 3.865.228 đồng (Ba triệu, tám trăm sáu mươi lăm nghìn, hai trăm hai mươi tám đồng).

Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam phải chịu 21.422.512 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 22.414.902 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào 11.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí Công ty đã nộp theo biên lai số 0009804 ngày 13/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội. Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam còn phải nộp 32.837.414 đồng (Ba mươi hai triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn, bốn trăm mười bốn đồng).

+ Án phí phúc thẩm: Hoàn trả Công ty TNHH Hoàng Yến Meditech Việt Nam 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0014724 ngày 27/8/2020 và 0014738 ngày 01/9/2020 của Chi cục thi hành án quận Đống Đa, Hà Nội.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án đối với số tiền phải thanh toán, thì người phải thi hành án phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thanh

toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong bản án.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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 thỏa 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, Điều 7, Điều 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;

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án ND quận Đống Đa
- VKSND TP Hà Nội
- Chi cục thi hành án quận Đống Đa
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Ngô Tuyết Băng