

Bản án số: **634/2023/KDTM-PT**

Ngày: 31/5/2023

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 HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán:

1/ Bà Hoàng Thị Bích Thảo

2/ Bà Phùng Thị Như Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Lân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 31 tháng 5 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 113/2022/TLPT-KDTM ngày 31/10/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án sơ thẩm số 117/2022/KDTM-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị nguyên đơn Công ty TNHH Dịch vụ C và bị đơn Công ty TNHH Một thành viên K kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1809/2023/QĐXX-PT ngày 24/4/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5721/2023/QĐ-PT ngày 10/5/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Dịch vụ C

Địa chỉ: Lầu 2, số 171 đường C, phường N, Quận A, Tp. H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Phạm Trúc P – Giám đốc

Địa chỉ: 106/47 Bis đường L, Phường K, Quận B, Tp. H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh H, sinh năm 1963

Địa chỉ: 106/47 Bis đường L, Phường K, Quận B, Tp. H.

Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên K

Địa chỉ: Số 43-45 M, phường N, Quận X, Tp. H.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Kim Q

Địa chỉ: Số 43-45 M, phường N, Quận X, Tp. H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1983

Địa chỉ: 49/6 Đường S, Khu phố A, phường C, Thành phố Đ, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Đức N –
Đoàn Luật sư Thành phố D.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn, bị đơn, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 30 tháng 12 năm 2014, nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C và bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K, ký hợp đồng thuê mặt bằng số: HĐKT/KXG/09/2014 để nguyên đơn thuê toàn bộ lầu 6, khu vực phía sau lầu 7 và toàn bộ tầng lầu 8 (dựa vào chữ số trong thang máy) tòa nhà K, số: 43-45 đường M, phường N, Quận X, Thành phố H của bị đơn; thời hạn từ ngày 01 tháng 3 năm 2015 đến ngày 01 tháng 3 năm 2025; tiền thuê 18 tháng đầu là 2.600USD/tháng, 24 tháng tiếp theo là 3.900USD/tháng, 05 năm còn lại là 4.300USD/tháng, giá thuê đã bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ; ngoài ra hợp đồng còn quy định các điều khoản khác các bên đã thỏa thuận; sau đây các bên ký phụ lục 1 hợp đồng thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện đặc biệt áp dụng không phân biệt các quy định khác của hợp đồng cho thuê mặt bằng.

Sau khi ký hợp đồng thuê, nguyên đơn đóng tiền đặt cọc nhận bàn giao mặt bằng, tiến hành thiết kế, cải tạo, xây dựng lắp đặt nhà bếp, quầy bar và các thiết bị khác để nhà hàng kinh doanh ăn uống. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn thực hiện đúng thỏa thuận quy định tại Điều 12 của hợp đồng thuê. Tuy nhiên, lúc 08 giờ 45 phút ngày 05 tháng 9 năm 2018, bị đơn cúp điện lầu 7 nơi đặt văn phòng và nhà bếp của nhà hàng; chiều ngày 08 tháng 9 năm 2018 bị đơn tiếp tục cúp nước sinh hoạt lầu 7, lầu 8 và đến ngày 10 tháng 9 năm 2018 cúp điện lầu 8 của nhà hàng. Do đó, nguyên đơn phải ngừng mọi hoạt động kinh doanh kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2018 gây thiệt hại cho nguyên đơn lợi nhuận bị mất do ngừng kinh doanh là 2.948.000 đồng/ngày; tiền lương phải trả cho 14 nhân viên làm việc là 2.543.000 đồng/14 người/ngày; tiền thuê mặt bằng và phí quản lý tháng 9 năm 2018 đã trả cho bị đơn là 2.990.000 đồng/ngày, cùng chi phí đặt cọc, đầu tư, thiết kế, xây dựng mặt bằng chưa thu hồi được.

Khi sự việc xảy ra, nguyên đơn đã yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Quận G đến lập vi bằng ghi nhận. Đồng thời, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn mở lại điện, nước để nguyên đơn được tiếp tục kinh doanh nhưng bị đơn không phản hồi. Ngày 06 tháng 9 năm 2018, nguyên đơn tiếp tục gửi văn bản qua mail yêu cầu bị đơn mở lại điện lầu 7 để tiếp tục được kinh doanh nhưng bị đơn im

lặng. Bị đơn cúp điện, nước đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh, gây thiệt hại cho nguyên đơn, vi phạm quy định theo hợp đồng thuê đã ký.

Trong đơn khởi kiện ngày 12 tháng 9 năm 2018, nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn:

- Mở ngay hệ thống điện, nước sinh hoạt tầng lầu 7, 8 (mặt bằng thuê) tòa nhà K, số: 43-45 đường M, phường N, Quận X, Thành phố H, tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng số: HĐKT/KXG/09/2014 ngày 30 tháng 12 năm 2014 để nguyên đơn được tiếp tục kinh doanh nhà hàng ăn uống theo quy định.

- Bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 67.852.100 đồng do ngừng hoạt động kinh doanh tạm tính từ ngày 05 tháng 9 năm 2018 đến ngày 12 tháng 9 năm 2018 [bao gồm: Lợi nhuận bị mất do ngừng kinh doanh 23.582.000 đồng (2.947.000 đồng/ngày); tiền lương trả cho 14 nhân viên làm việc 20.350.100 đồng (2.543.000 đồng/14 người/ngày); tiền thuê mặt bằng và phí quản lý bị mất 08 ngày của tháng 9 năm 2018 là 23.920.000 đồng (2.990.000 đồng/ngày)].

Trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 07 tháng 01 năm 2019, nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn:

- Trả lại số tiền 1.505.905.839 đồng (bao gồm: Chi phí đầu tư xây dựng ban đầu là 991.536.019 đồng; chi phí trang thiết bị của nhà hàng là 514.827.200 đồng).

- Trả lại tiền thuê mặt bằng tháng 9 năm 2018 đã trả nhưng không được sử dụng mặt bằng thuê là 81.905.850 đồng.

- Trả lại 03 tháng tiền đặt cọc thuê mặt bằng là 166.959.000 đồng (tương đương 2.600 USD/tháng).

- Trả các thiết bị của nhà cung cấp hỗ trợ bán hàng, cụ thể: 02 máy bia Tiger là 55.308.784 đồng (27.654.382 đồng/máy); 04 vỏ CO2 cho bia là 6.720.000 đồng (1.680.000 đồng/vỏ); 06 vỏ bia draught là 3.186.000 đồng (531.000 đồng/vỏ); 04 vỏ bia Heineken là 240.000 đồng (60.000 đồng/vỏ); 05 vỏ bình gas 24kg là 1.250.000 đồng (250.000 đồng/vỏ); 01 cái Modul VNPT cung cấp là 1.016.000 đồng, tổng cộng là 67.720.784 đồng.

- Trả lại số tiền 198.413.826 đồng nguyên đơn đã trả lương cho người lao động từ ngày 05 tháng 9 năm 2018 đến ngày 20 tháng 11 năm 2018 (2.543.767 đồng/ngày x 78 ngày).

- Bồi thường thiệt hại số tiền 747.318.000 đồng do ngừng kinh doanh.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 07 tháng 01 năm 2019 và xin rút lại toàn bộ các yêu cầu theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 9 năm 2018.

** Đại diện bị đơn trình bày:*

Bị đơn thống nhất xác nhận các bên đã ký hợp đồng thuê mặt bằng số: HĐKT/KXG/09/2014 ngày 30 tháng 12 năm 2014 và phụ lục 1 hợp đồng thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện đặc biệt áp dụng không phân biệt các quy định khác của hợp đồng cho thuê mặt bằng, các điều khoản đã thỏa thuận trong

hợp đồng thuê như đại diện của nguyên đơn trình bày là đúng. Bị đơn đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm của bên cho thuê, luôn tạo điều kiện để nguyên đơn hoạt động kinh doanh theo quy định, nguyên đơn đã nhiều lần vi phạm hợp đồng thuê đã bị nhắc nhở, lập biên bản xử lý vi phạm nhưng không khắc phục. Quá trình nhà hàng kinh doanh ăn uống, nguyên đơn vi phạm nội quy tòa nhà về vệ sinh môi trường, trật tự an ninh chung của tòa nhà, ban điều hành khu phố đã nhiều lần nhắc nhở; không cung cấp cho bị đơn giấy chứng nhận vệ sinh môi trường, an toàn thực phẩm; giấy chứng nhận phòng cháy và chữa cháy; không thanh toán tiền điện, nước tháng 9 và tiền thuê mặt bằng tháng 10 năm 2018; tự ý dọn đi nơi khác nhưng không thông báo. Nguyên đơn kinh doanh nhà hàng ăn uống gây mất vệ sinh, nấu nướng, chế biến thực phẩm luôn để nhiều bình ga công nghiệp có nguy cơ cháy nổ rất cao, cơ quan có thẩm quyền đã cảnh báo, nhắc nhở nhiều lần nhưng không khắc phục; làm ảnh hưởng đến hoạt động chung của tòa nhà dẫn đến các Công ty khác đang thuê phải thanh lý hợp đồng, chuyển đi nơi khác gây thiệt hại cho bị đơn, hành vi của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng thuê. Do đó, bị đơn buộc phải tạm dừng cung cấp điện, nước khu vực nguyên đơn thuê để yêu cầu khắc phục. Sau khi nguyên đơn vận chuyển tài sản, trang thiết bị của nhà hàng đi nơi khác đã tự ý niêm phong mặt bằng thuê, không thông báo cho bị đơn.

Ngày 29 tháng 9 và ngày 12 tháng 10 năm 2018, bị đơn gửi thông báo yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng tháng 10 năm 2018 và chi phí quản lý nhưng không thanh toán. Nguyên đơn tự ý ngừng kinh doanh, di dời toàn bộ tài sản đi nơi khác nhưng không thanh toán tiền thuê là vi phạm khoản 4.1 Điều 4 của hợp đồng thuê. Do đó, bị đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn theo điểm b, c khoản 10.3 Điều 10 của hợp đồng thuê.

Ngày 17 tháng 10 năm 2018, dưới sự chứng kiến của Văn phòng thừa phát lại Quận G bị đơn tiến hành tháo niêm phong, thu hồi mặt bằng thuê. Ngày 20 tháng 11 năm 2018, bị đơn ký hợp đồng thi công số: 1733 với Công ty TNHH S để sửa chữa, khắc phục lại hiện trạng khu vực thuê, tổng giá trị của hợp đồng là 280.000.000 đồng và theo quy định tại khoản 2.6 Điều 2 của hợp đồng thuê, nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí sửa chữa trên cho bị đơn. Ngày 17 tháng 10 năm 2018, đơn vị bảo trì thang máy đến bảo trì nhưng không bảo trì được do nguyên đơn niêm phong khu vực thuê nên đơn vị bảo trì không lên kiểm tra phòng máy được. Do thang máy không được vệ sinh, kiểm tra định kỳ làm nhớt tràn ra gây thấm ướt hai bố thắng, đơn vị bảo trì đề nghị ngưng sử dụng thang máy do nguy hiểm tính mạng con người nếu tiếp tục sử dụng nên bị đơn phải sửa chữa, thay thế thiết bị với số tiền 53.237.800 đồng. Do đó, nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền bị đơn đã thanh toán cho đơn vị bảo trì theo quy định tại khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng thuê.

Nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng thuê, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Ngày 30 tháng 12 năm 2019, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê mặt bằng còn nợ tháng 10 năm 2018 là 90.733.500 đồng (tương đương 3.900 USD); trả cho bị đơn số tiền 280.000.000 đồng mà bị

đơn đã trả cho bên thứ ba để khắc phục lại hiện trạng kết cấu ban đầu của khu vực thuê; trả tiền điện, tiền nước còn nợ tháng 9 năm 2018 là 20.000.000 đồng; trả tiền sửa chữa, bảo trì thang máy là 53.237.800 đồng. Tổng cộng là 443.971.300 đồng.

Bị đơn rút lại yêu cầu phản tố đòi nguyên đơn trả tiền sửa chữa, bảo trì thang máy là 53.237.800 đồng; xác định lại yêu cầu đòi nguyên đơn trả tiền thuê mặt bằng còn nợ từ ngày 01 đến ngày 17 tháng 10 năm 2018 là 50.000.000 đồng, các yêu cầu phản tố còn lại bị đơn giữ nguyên.

Bản án sơ thẩm số 117/2022/KDTM-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C 03 tháng tiền đặt cọc tiền thuê mặt bằng là 166.959.000đ (một trăm sáu mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C số tiền 198.413.826đ (một trăm chín mươi tám triệu, bốn trăm mười ba nghìn, tám trăm hai mươi sáu đồng) mà Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C đã trả lương cho người lao động từ ngày 05 tháng 9 năm 2018 đến ngày 20 tháng 11 năm 2018.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C chi phí đầu tư xây dựng ban đầu, chi phí trang thiết bị của nhà hàng số tiền là 99.769.000đ (chín mươi chín triệu, bảy trăm sáu mươi chín nghìn đồng) trong số tiền 1.505.905.839đ (một tỷ, năm trăm lẻ năm triệu, chín trăm lẻ năm nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng) Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C yêu cầu.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K trả lại Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C tiền thuê mặt bằng tháng 9 năm 2018 đã trả nhưng không được sử dụng mặt bằng thuê là 81.905.850đ (tám mươi một triệu, chín trăm lẻ năm nghìn, tám trăm năm mươi đồng); Trả các thiết bị của nhà cung cấp hỗ trợ bán hàng tổng số tiền 67.720.784đ (sáu mươi bảy triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, bảy trăm tám mươi bốn đồng), (bao gồm: 02 máy bia Tiger là 55.308.784 đồng; 04 vỏ CO2 cho bia là 6.720.000 đồng; 06 vỏ bia draught là 3.186.000 đồng; 04 vỏ bia Heineken là 240.000 đồng; 05 vỏ bình gas 24kg là 1.250.000 đồng; 01 cái Modul VNPT cung cấp là 1.016.000 đồng); Bồi thường thiệt hại số tiền 747.318.000đ (bảy trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm mười tám nghìn đồng) do ngừng kinh doanh.

5. Đình chỉ xét xử các yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K mở ngay hệ thống điện, nước sinh hoạt tầng lầu 7, 8 (mặt bằng thuê) tòa nhà K, số: 43-45

đường M, phường N, Quận X, Thành phố H, tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng số: HĐKT/KXG/09/2014 ngày 30 tháng 12 năm 2014 để Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C tiếp tục kinh doanh nhà hàng ăn uống theo quy định; Bồi thường thiệt hại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C số tiền 67.852.100đ (sáu mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi hai nghìn, một trăm đồng) do ngừng hoạt động kinh doanh tạm tính từ ngày 05 tháng 9 năm 2018 đến ngày 12 tháng 9 năm 2018, (bao gồm: Lợi nhuận bị mất do ngừng kinh doanh 23.582.000 đồng; tiền lương trả cho 14 nhân viên làm việc 20.350.100 đồng; tiền thuê mặt bằng và phí quản lý bị mất 08 ngày của tháng 9 năm 2018 là 23.920.000 đồng).

6. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K tiền điện, tiền nước còn nợ của tháng 9 năm 2018 là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

7. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K tiền thuê mặt bằng còn từ ngày 01 đến ngày 17 tháng 10 năm 2018 là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K số tiền 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu đồng) mà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K đã trả cho bên thứ ba để khắc phục lại hiện trạng kết cấu ban đầu của khu vực thuê.

9. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K tiền sửa chữa, bảo trì thanh máy là 53.237.800đ (năm mươi ba triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm đồng).

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

Ngày 15/7/2022, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 18/7/2022, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại, trường hợp không hủy bản án đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K số tiền 280.000.000đ mà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K đã trả cho bên thứ ba để khắc phục lại hiện trạng kết cấu ban đầu của khu vực thuê.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; của luật sư, nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung kháng cáo:

[1.1] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét:

- Buộc Công ty K là bên hoàn toàn có lỗi và vi phạm hợp đồng cho thuê mặt bằng số HĐKT/KXG/09/2014.

- Buộc Công ty K phải trả tiền thuê mặt bằng tháng 9/2018 mà công ty C đã trả vì Công ty C không được sử dụng vì bị cúp điện.

- Công ty K phải bồi thường cho Công ty C lại số tiền xây dựng ban đầu là 991.536.091 đồng.

- Công ty K phải bồi thường cho Công ty C tổng số tiền trang thiết bị nhà hàng là 67.720.764 đồng.

- Công ty K phải bồi thường cho Công ty C thiệt hại kinh doanh do không được kinh doanh trong nhiều tháng là 747.318.000 đồng.

[1.2] Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy :

[2.1] Hợp đồng kinh tế số HĐKT/KXG/09/2014 có nội dung chính như sau:

Bị đơn cho nguyên đơn cho thuê toàn bộ lầu 6, khu vực phía sau lầu 7 và toàn bộ tầng lầu 8 (dựa vào chữ số trong thang máy) tòa nhà K, số: 43-45 đường M, phường N, Quận X, Thành phố H của bị đơn;

Thời hạn từ ngày 01 tháng 3 năm 2015 đến ngày 01 tháng 3 năm 2025; tiền thuê 18 tháng đầu là 2.600USD/tháng, 24 tháng tiếp theo là 3.900USD/tháng, 05 năm còn lại là 4.300USD/tháng, giá thuê đã bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ;

Ngoài ra hợp đồng còn quy định các điều khoản khác các bên đã thỏa thuận; sau đây các bên ký phụ lục 1 hợp đồng thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện đặc biệt áp dụng không phân biệt các quy định khác của hợp đồng cho thuê mặt bằng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Điều 13 Pháp lệnh số 06/2013/UBTVQH ngày 18/3/2013 (sửa đổi bổ sung Điều 22 của Pháp lệnh ngoại hối số 28/2005/PL-UBTVQH11 ngày 13/12/2005) qui định: *“Trên lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo, báo cáo, định giá, ghi giá trong hợp đồng, thỏa thuận và các hình thức tương tự khác của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối, trừ các trường hợp được phép theo qui định của Ngân hàng nhà nước Việt Nam”*

Tại Điều 3 của Thông tư số 32/2013/TT-NHNN ngày 26/12/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam qui định *“Trên lãnh thổ Việt Nam trừ các trường hợp được sử dụng ngoại hối quy định tại Điều 4 Thông tư này, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo, báo giá, định giá, ghi giá trong hợp đồng, thỏa thuận và các hình thức tương tự khác (bao gồm qui đổi hoặc điều chỉnh giá hàng hóa, dịch vụ, giá trị của, thỏa thuận) của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối”* .

Mặt khác, Công ty K và Công ty C đều không thuộc trường hợp được sử dụng ngoại hối. Như vậy, đối chiếu với qui định trên thì việc các bên thỏa thuận cho thuê mặt bằng ghi giá trong hợp đồng bằng ngoại tệ (USD) là trái với qui định pháp luật.

Do đó, Hợp đồng kinh tế số HĐKT/KXG/09/2014 giữa Công ty C và Công ty K bị vô hiệu điều khoản về phần tiền giao dịch theo Điều 123 Bộ Luật dân sự 2015.

Do phần tiền đặt cọc thuê nhà thỏa thuận bằng ngoại tệ, nên Hợp đồng nêu trên vô hiệu phần này, các phần khác của Hợp đồng vẫn có hiệu lực pháp luật. Do các phần tiền thuê nhà hai bên đã thực hiện và giao dịch xong trước đó nên không xem xét, đối với các phần thỏa thuận khác của Hợp đồng thì vẫn có hiệu lực. Căn cứ theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, số tiền đặt cọc tiền thuê mặt bằng 166.959.000 đồng, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn.

[3] Xét nội dung kháng cáo của Công ty C và Công ty K:

[3.1] Đối với yêu cầu của Công ty C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng: Xét thấy, sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ không có căn cứ cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như đại diện nguyên đơn trình bày. Do đó không chấp nhận yêu cầu hủy án sơ thẩm của nguyên đơn.

[3.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty C đề nghị tuyên Công ty K có lỗi hoàn toàn trong việc đơn phương chấm dứt hợp đồng:

Theo Khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng thuê mặt bằng số HĐKT/KXG/09/2014 ngày 30/12/2014 có thỏa thuận về điều khoản thanh toán thì bên thuê phải thanh toán một lần vào 05 ngày đầu tiên của tháng đầu kỳ. Nguyên đơn đã không thanh toán tiền điện, nước tháng 9 năm 2018; tiền thuê mặt bằng từ ngày 01 đến ngày 17/10/2018 là chưa thực hiện đúng nghĩa vụ của bên thuê theo quy định tại khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng thuê. Mặt khác, bên thuê tự ý di dời, niêm phong mặt bằng thuê không thông báo cho bên cho thuê biết.

Tuy nhiên, việc bên thuê chưa thanh toán tiền điện, nước tháng 9, tiền thuê mặt bằng 17 ngày của tháng 10 năm 2018 có một phần trách nhiệm của bị đơn cụ thể, ngày 05 tháng 9 năm 2018 bị đơn cúp điện, ngày 08 tháng 9 năm 2018 bị đơn tiếp tục cúp nước, dẫn đến việc nguyên đơn không duy trì hoạt động kinh doanh là lỗi của bị đơn, nên bị đơn và nguyên đơn cùng phải gánh chịu hậu quả pháp lý theo quy định pháp luật.

Vì vậy, xét kháng cáo của Công ty C cho rằng Công ty K có lỗi hoàn toàn là không có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Đối với kháng cáo của Công ty C yêu cầu Công ty K trả lại nguyên đơn tiền thuê mặt bằng tháng 9/2018 đã trả nhưng không được sử dụng mặt bằng thuê là 81.905.850 đồng và không đồng ý phải trả tiền thuê mặt bằng tính đến ngày 17/10/2018 là 50.000.000 đồng xét thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên thừa nhận bị đơn đã nhận đủ tiền thuê mặt bằng tháng 9/2018. Ngày 26 tháng 9 năm 2018, nguyên đơn tự ý niêm phong và rời khỏi mặt bằng thuê. Do đó, xét khoảng thời gian nguyên đơn chưa bàn giao mặt bằng là khoảng thời gian nguyên đơn đang chiếm giữ mặt bằng thuê nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả tiền thuê mặt bằng theo quy định tại Khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng.

Ngày 17/10/2018, dưới sự chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại Quận G, bị đơn tiến hành mở niêm phong thu hồi mặt bằng thuê (*từ ngày 01 đến ngày 17 tháng 10 năm 2018*), mặc dù nguyên đơn không khai thác, sử dụng mặt bằng thuê nhưng trực tiếp chiếm giữ mặt bằng thuê (*nguyên đơn tự ý niêm phong*) nên phải có nghĩa vụ trả tiền thuê theo hợp đồng đã ký. Tuy nhiên, từ ngày 01 đến ngày 17/10/2018 là 17 ngày tương ứng số tiền nguyên đơn phải trả là 51.415.650 đồng (*3.024.450 đồng/ngày*) bị đơn tự nguyện yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 50.000.000 đồng là có lợi cho nguyên đơn nên ghi nhận.

Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn trả cho bị đơn tiền thuê mặt bằng từ ngày 01 đến ngày 17/10/2018 là có cơ sở để chấp nhận. Nên, xét kháng cáo này của nguyên đơn không đồng ý thanh toán số tiền này là không có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Đối với kháng cáo của nguyên đơn đòi bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 747.318.000 đồng do ngừng kinh doanh xét thấy:

Xét, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ

nào chứng minh việc bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê là nguyên nhân trực tiếp gây thiệt hại do ngừng kinh doanh là những khoản nào, tương ứng với số tiền là bao nhiêu.

Theo Điều 302 Luật thương mại năm 2005, cụ thể quy định như sau “1. *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; 2. Giá trị bồi thường thiệt hại bao gồm giá trị tổn thất thực tế, trực tiếp mà bên bị vi phạm phải chịu do bên vi phạm gây ra và khoản lợi trực tiếp mà bên bị vi phạm đáng lẽ được hưởng nếu không có hành vi vi phạm*”, và Điều 304 Luật thương mại năm 2005 quy định như sau “*Bên yêu cầu bồi thường thiệt hại phải chứng minh tổn thất, mức độ tổn thất do hành vi vi phạm gây ra và khoản lợi trực tiếp mà bên bị vi phạm đáng lẽ được hưởng nếu không có hành vi vi phạm*”.

Do đó, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu về bồi thường theo Điều 302, Điều 304 Luật thương mại 2005, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

[3.5] Đối với kháng cáo của nguyên đơn đòi bị đơn trả các thiết bị của nhà cung cấp hỗ trợ bán hàng với số tiền là 67.720.764 đồng xét thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 18/9/2018 với số tiền là 67.720.764 đồng, việc rút yêu cầu này là tự nguyện, cấp sơ thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ yêu cầu này là phù hợp, do đó không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3.6] Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường toàn bộ tiền xây dựng ban đầu là 991.536.091 đồng và toàn bộ trang thiết bị của nguyên đơn là 360.381.200 đồng xét thấy:

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12 tháng 4 năm 2022 ghi nhận tại lầu 6, khu vực phía sau lầu 7 và toàn bộ lầu 8 tòa nhà K, số: 43-45 đường M, phường N, Quận X, Thành phố H để trống, không có đồ dùng, thiết bị, vật chất nào (*biên bản thẩm định này nguyên đơn ký tên và thống nhất với nội dung ghi nhận*). Đồng thời, theo Chứng thư thẩm định giá số: 2851119/CT-TV ngày 03 tháng 4 năm 2020 kết luận: Giá trị tài sản thẩm định có đặc điểm theo danh sách các thiết bị nội thất nguyên đơn cung cấp có giá là 1.374.977.000 đồng; giá trị tài sản thẩm định không có đặc điểm theo danh sách các thiết bị nội thất nguyên đơn cung cấp có giá là 101.772.000 đồng; giá trị tài sản thẩm định có đặc điểm theo Vi bằng số: 9546/2018/VB-TPLQ5 ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Thừa phát lại Quận G có giá là 99.769.000 đồng.

Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả chi phí trang thiết bị của nhà hàng là 99.769.000 đồng là có cơ sở.

[3.7] Xét kháng cáo của bị đơn đối với số tiền 198.413.826 đồng là tiền trả công cho người lao động:

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các bản hợp đồng lao động do

nguyên đơn cung cấp để làm chứng cứ buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền công lao động là 198.413.826 đồng. Tòa cấp sơ thẩm không thực hiện mời người lao động đến tòa xác minh có hay không việc chi tiền lao động và cũng không thực hiện xác minh tại cơ quan Bảo hiểm xã hội lao động này là có thực hay không. Việc đánh giá chứng cứ này chưa khách quan toàn diện và không đủ căn cứ để buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nêu trên. Do đó chấp nhận kháng cáo này của bị đơn.

[3.8] Đối với việc Bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn thanh toán số tiền 280.000.000 đồng để thuê bên thứ ba khắc phục lại hiện trạng ban đầu xét thấy:

Căn cứ theo Khoản 2.6 Điều 2 Hợp đồng thuê mặt bằng số HĐKT/KXG/09/2014 ngày 30/12/2014 giữa bên cho thuê Công ty TNHH MTV K với bên thuê Công ty TNHH Dịch vụ C thể hiện nội dung “ *Khi hoàn trả khu vực thuê (chấm dứt hợp đồng), Bên thuê phải trả lại nguyên trạng kết cấu khu vực thuê như ban đầu cho bên cho thuê. Trường hợp bên thuê không trả nguyên trạng kết cấu khu vực, Bên thuê phải chịu chi phí sửa chữa là cho Bên cho thuê*”.

Căn cứ theo Hợp đồng thi công số 1733 ngày 29/11/2018, giữa Công ty TNHH K với Công ty TNHH S kèm theo báo giá chi tiết công việc về sửa chữa hoàn trả mặt bằng tại lầu 6, 7, 8 với giá trị sửa chữa là 280.000.000 đồng, Công ty TNHH S đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Công ty TNHH K số 0000068 và 0000069 với tổng giá trị là 280.000.000 đồng.

Căn cứ điểm e Khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 quy định như sau: “*Bên thuê làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục*”. Căn cứ theo Khoản 2 và Khoản 3 Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về thiệt hại về tài sản bị xâm phạm như sau “*2. Lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản bị mất, bị giảm sút; 3. Chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại*”.

Như vậy, trong quá trình thuê mặt bằng lầu 6, 7, 8 của bị đơn, nguyên đơn đã bị lập biên bản vi phạm rất nhiều lần về các lỗi vi phạm, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày có bị lập biên bản vi phạm và thực hiện đóng tiền phạt vi phạm (*theo các biên bản Bị đơn lập về lỗi của Nguyên đơn*), sau đó hai bên chấm dứt Hợp đồng thuê, bị đơn có thuê một đơn vị thứ ba là Công ty TNHH S thực hiện khắc phục, sửa chữa đối với phần cho thuê (*có hợp đồng sửa chữa, hóa đơn giá trị gia tăng*).

Vì vậy, căn cứ Khoản 2.6 Điều 2 Hợp đồng thuê mặt bằng số HĐKT/KXG/09/2014; điểm e Khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014; Khoản 2 và Khoản 3 Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015, thì nguyên đơn phải có trách nhiệm hoàn trả chi phí sửa chữa cho Công ty K. Xét yêu cầu kháng cáo này của Công ty K là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên.

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của Công ty C.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty K, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Bị đơn được chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Dịch vụ C. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên K.

Sửa Bản án sơ thẩm số 117/2022/KDTM-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C 03 tháng tiền đặt cọc tiền thuê mặt bằng là 166.959.000 đồng (Một trăm sáu mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C số tiền 198.413.826 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu, bốn trăm mười ba nghìn, tám trăm hai mươi sáu đồng) mà Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C đã trả lương cho người lao động từ ngày 05 tháng 9 năm 2018 đến ngày 20 tháng 11 năm 2018.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C chi phí đầu tư xây dựng ban đầu, chi phí trang thiết bị của nhà hàng số tiền là 99.769.000 đồng (Chín mươi chín triệu, bảy trăm sáu mươi chín nghìn đồng) trong số tiền 1.505.905.839 đồng (Một tỷ, năm trăm lẻ năm triệu, chín trăm lẻ năm nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng) Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C yêu cầu.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K trả lại Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C tiền thuê mặt bằng tháng 9 năm 2018 đã trả nhưng không được sử dụng mặt bằng thuê là 81.905.850 đồng (Tám mươi một

triệu, chín trăm lẻ năm nghìn, tám trăm năm mươi đồng); Trả các thiết bị của nhà cung cấp hỗ trợ bán hàng tổng số tiền 67.720.784 đồng (Sáu mươi bảy triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, bảy trăm tám mươi bốn đồng), (bao gồm: 02 máy bia Tiger là 55.308.784 đồng; 04 vỏ CO2 cho bia là 6.720.000 đồng; 06 vỏ bia draught là 3.186.000 đồng; 04 vỏ bia Heineken là 240.000 đồng; 05 vỏ bình gas 24kg là 1.250.000 đồng; 01 cái Modul VNPT cung cấp là 1.016.000 đồng); Bồi thường thiệt hại số tiền 747.318.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm mười tám nghìn đồng) do ngừng kinh doanh.

5. Đình chỉ xét xử các yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K mở ngay hệ thống điện, nước sinh hoạt tầng lầu 7, 8 (mặt bằng thuê) tòa nhà K, số: 43-45 đường M, phường N, Quận X, Thành phố H, tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng số: HĐKT/KXG/09/2014 ngày 30 tháng 12 năm 2014 để Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C tiếp tục kinh doanh nhà hàng ăn uống theo quy định; Bồi thường thiệt hại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C số tiền 67.852.100 đồng (Sáu mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi hai nghìn, một trăm đồng) do ngừng hoạt động kinh doanh tạm tính từ ngày 05 tháng 9 năm 2018 đến ngày 12 tháng 9 năm 2018, (bao gồm: Lợi nhuận bị mất do ngừng kinh doanh 23.582.000 đồng; tiền lương trả cho 14 nhân viên làm việc 20.350.100 đồng; tiền thuê mặt bằng và phí quản lý bị mất 08 ngày của tháng 9 năm 2018 là 23.920.000 đồng).

6. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K tiền điện, tiền nước còn nợ của tháng 9 năm 2018 là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

7. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K tiền thuê mặt bằng còn nợ từ ngày 01 đến ngày 17 tháng 10 năm 2018 là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

8. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K số tiền 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng) mà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K đã trả cho bên thứ ba để khắc phục lại hiện trạng kết cấu ban đầu của khu vực thuê.

9. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K tiền sửa chữa, bảo trì thang máy là 53.237.800 đồng (Năm mươi ba triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm đồng).

10. Về chi phí tố tụng: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với mặt bằng tranh chấp tại số: 43-45 đường M, phường N, Quận X, Thành phố H số tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) và số tiền 1.821.875 đồng (Một triệu, tám trăm hai mươi một nghìn, tám trăm bảy mươi lăm đồng) là chi phí giám định.

11. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 13.336.400 đồng (Mười ba triệu ba trăm ba mươi sáu ngàn bốn trăm đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K đã nộp là 10.879.426 đồng (Mười triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi sáu đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0007173 ngày 27 tháng 02 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E, Thành phố H. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K còn phải nộp thêm 2.456.974 đồng (Hai triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn chín trăm bảy mươi tư đồng).

Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 125.044.759 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn bảy trăm năm mươi chín đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C đã nộp là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0023748 ngày 29 tháng 11 năm 2018 và số tiền 43.682.233 đồng (Bốn mươi ba triệu, sáu trăm tám mươi hai nghìn, hai trăm ba mươi ba đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0007076 ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận E, Thành phố H. Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C còn phải nộp thêm 78.362.526 đồng (Bảy mươi tám triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm hai mươi sáu đồng).

12. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ C phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 (Hai triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006130 ngày 18/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E, Thành phố H.

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K 2.000.000 (Hai triệu đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006135 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E, Thành phố H.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Cục THA DS TP. HCM;
- Đường sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Tuyết Trinh

