

Bản án số: 743/2023/KDTM-PT

Ngày: 17/7/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Chinh.

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 6 và ngày 17 tháng 7 năm 2023 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/KDTMPT ngày 19 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1681/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A

Địa chỉ trụ sở: số 378 đường L, Phường L1, quận L2, Thành phố Hồ Chí Minh; Mã số doanh nghiệp 0305141728; Người đại diện theo pháp luật: Ông Thân Quý P, chức danh: Giám đốc,

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh B, sinh năm 1994,

Địa chỉ liên lạc: Tầng 5, số 131 đường T, Phường T1, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Đức L, Luật sư thuộc công ty luật TNHH MTV K.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N

Địa chỉ trụ sở chính: số 277B đường M, Phường M1, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh; Mã số doanh nghiệp 0302429934; Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Trần Thảo N, chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1986 và ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1999. (Văn bản ủy quyền ngày 25/10/2022)

Địa chỉ liên lạc: số 63 đường O, Phường O1, Quận O2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần D

Địa chỉ trụ sở: số 546 đường V, phường V1, Quận V2, Thành phố Hồ Chí Minh; Mã số doanh nghiệp 0314491937; Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Doãn T, chức danh: Giám đốc,

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Quang A, sinh năm 1993;

Địa chỉ liên lạc: số 546 đường V, phường V1, Quận V2, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 10/2023/UQ-TND ngày 22/6/2023).

Người kháng cáo: Nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A và Bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N.

(Các đương sự có mặt tại tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A trình bày:

Ngày 19/01/2013, Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A (gọi tắt là Công ty A) và Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N (gọi tắt là Công ty N) cùng ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐTMB/2013/ACT (gọi tắt là Hợp đồng thuê) với nội dung : Công ty A cho Công ty N thuê mặt bằng 02 tầng gồm tầng 01 (trệt) và tầng 2 của Dự án chung cư C Tower tại 659 đường C, phường C1, Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích sàn tạm tính (khoảng 3.018 m²). Trong đó, Tầng 1 (trệt): 1.388 m² (một nghìn ba trăm tám mươi tám mét vuông), Tầng 2: 1.630 m² (một nghìn sáu trăm ba mươi mét vuông). Thời hạn thuê: 15 năm. Thời hạn tính tiền thuê : Bắt đầu từ ngày 01/05/2013; Giá thuê : Đối với diện tích sàn xây dựng thô giá thuê tương đương: 7,5 USD/m²/tháng. Tỷ giá quy đổi được xác định tại thời điểm thanh toán và được lấy theo giá bán USD của Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm đó. Phương thức thanh toán: 6 tháng/lần. Thời điểm thanh toán: từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng kế tiếp của đợt thanh toán sau. Tiền cọc: 100.000 USD (Một trăm ngàn đô la Mỹ).

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê, Công ty N đề nghị Công ty A được thanh lý Hợp đồng trước thời hạn vào ngày 30/06/2021. Ngày 28/04/2021, Công ty N chính thức gửi Công văn số 57/05/2021/CV-TNH với nội dung: “Mong muốn được hỗ trợ thanh lý trước thời hạn từ ngày 15/05/2021 thay vì ngày 30/06/2021; Về chi phí mặt bằng phát sinh từ tháng 4 đến 15/05/2021, mong muốn Công ty A đồng ý hỗ trợ giảm giá tiếp tục 20%/tháng. Công ty N xin được nhận 50% cọc theo hợp đồng thuê do Covid. Theo đó, Công ty N sẽ thanh toán chia thành nhiều đợt đến hết 30/09/2021”.

Ngày 08/05/2021, Công ty A có Công văn phúc đáp Công văn 57/05/2021/CV-TNH với nội dung: “Thống nhất theo đề nghị của Tổng giám

độc Công ty N về việc xin thanh lý hợp đồng thuê trước thời hạn, vào ngày 30/06/2021...; Về khoản phí thuê Công ty A đồng ý giảm 20% từ tháng 4 đến tháng 6...; Đồng ý theo đề nghị cho Công ty N được nhận lại 50% số tiền đặt cọc sau khi đã thanh toán các khoản nợ...”. Ngày 12/05/2021, Công ty N có Công văn 58/05/2021/CV-TNH: “Xác nhận nợ còn lại phải thanh toán là 821.836.460 VNĐ (số liệu này trên cơ sở Công ty N đề xuất khấu trừ vào 50% tiền đặt cọc)”.

Mặc dù hai bên đã có sự trao đổi nêu trên, tuy nhiên Công ty N không thực hiện thanh toán tiền thuê còn nợ, không bàn giao mặt bằng tầng 2 dẫn đến hai bên chưa thanh lý được Hợp đồng thuê, nên đến ngày 17/02/2022, Công ty A ban hành Công văn số 17/Cty 557-2022, nội dung xác định: “Theo nội dung các Công văn trước thì Công ty N có mong muốn được chấm dứt HĐ thuê mặt bằng trước thời hạn vào ngày 30/06/2021. Tuy nhiên, đến nay Thiên Hòa đã dọn hết hàng hóa tầng 1, bàn giao mặt bằng tầng 1 nhưng Công ty N còn quản lý vật tư hàng hóa và thuê mặt bằng tầng 2 nên Hợp đồng chưa được thanh lý, do đó:

Tầng 1: Công ty A chấp thuận giảm 20% tiền thuê tháng 4-5-6/2021 theo Công văn ngày 08/05/2021. Hợp đồng thuê chưa được thanh lý vì Công ty N còn đang thuê tầng 2, nên 50% tiền cọc HĐ là: 1.157.500.000 VNĐ chưa thực hiện khấu trừ được. Do đó tiền thuê mặt bằng tầng 1 Công ty N còn phải thanh toán là 1.157.500.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) (1)

Tầng 2: Vì Công ty N còn thuê tầng 2 nên Công ty N phải thanh toán cho Công ty A tiền thuê mặt bằng và tiền phí quản lý từ ngày 01/07/2021 đến 28/02/2022. Tổng cộng là: 3.178.718.370 đồng (2)

Tổng cộng: (1) + (2) = 4.336.218.370 đồng (Bốn tỷ ba trăm ba mươi sáu triệu hai trăm mười tám nghìn ba trăm bảy mươi đồng)”.

Ngày 15/04/2022, Công ty A có gửi CV số 45/Cty 557-2022 cho N để nhắc nhở việc thanh toán tiền thuê, xác định tiền thuê mặt bằng, dịch vụ mặt bằng, công nợ và tiền lãi chậm trả Tầng 2 từ ngày 01/07/2021 đến ngày 30/04/2022 với tổng số tiền tạm tính là: 5.328.622.586 đồng.

Như vậy, trên cơ sở đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn của Công ty N, Công ty A đã chấp thuận về nguyên tắc thời hạn chấm dứt hợp đồng là ngày 30/06/2021. Tuy nhiên, Công ty N đã không thực hiện thủ tục bàn giao mặt bằng Tầng 2 cho Công ty A, vẫn quản lý sử dụng, phát sinh tiền thuê đối với phần diện tích Tầng 2, dẫn đến hai bên chưa thanh lý Hợp đồng được.

2. Ý kiến của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng A:

2.1. Công ty N chưa bàn giao mặt bằng, chưa thanh lý hợp đồng có nguyên nhân từ lỗi của Công ty Thiên Nam Hoà:

Căn cứ Điều 6.2.15 Hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐTMB/2013/ACT ngày 19/1/2013 quy định: “Công ty N được quyền cho các đối tác khác thuê lại một phần để phối hợp cho hoạt động kinh doanh của Công ty N nhưng phải có sự trao đổi, thống nhất với Công ty A”. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê,

Công ty N hoàn toàn không thông báo cho Công ty A về việc cho đơn vị thứ 3 thuê lại, Công ty A cũng không xác nhận, chấp thuận nào bằng văn bản cho Công ty N về nội dung trên.

Trong thời gian Công ty A yêu cầu Công ty N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê phát sinh (từ ngày 01/7/2021), bàn giao mặt bằng, để tiến tới việc thanh lý hợp đồng. Vào ngày 09/03/2022, đại diện theo uỷ quyền của Công ty N là Công ty Luật TNHH MTV T đã ban hành Văn bản số 20/CV gửi Công ty A, nội dung thông báo cho Công ty A biết: “Công ty N đang giải quyết tranh chấp với bên thứ 3 – Đơn vị thuê lại mặt bằng tại Lầu 2 Toà nhà 695 C ...”.

Ngày 09/05/2022, Công ty N có Văn bản phúc đáp cho Công ty A, nội dung: “Công ty A yêu cầu Công ty N theo CV số 45/Cty 557-2022 chi trả là phát sinh từ việc không thể thanh lý mặt bằng do vẫn còn thiết bị và máy móc ở bên trong cũng như ảnh hưởng của dịch covid 19... đây được xem là sự kiện bất khả kháng ...; Phía Công ty N cũng bị thiệt hại do không thể sử dụng mặt bằng trên từ thời điểm tháng 2/2021 cộng thêm việc mặt bằng phát sinh chi phí là do không thể thanh lý tài sản tại mặt bằng thuê của bên thứ 3 nên không chấp nhận việc chi trả tiền thuê mặt bằng...; Việc Công ty D không thanh toán tiền thuê mặt bằng là một khó khăn rất lớn và dẫn đến việc Công ty N không thể thanh toán công nợ với Công ty A là điều không thể tránh khỏi...”; Chúng tôi dự kiến sẽ phối hợp với bên Công ty D để tiến hành di dời toàn bộ tài sản và thanh lý mặt bằng thuê nói trên trong thời gian sớm nhất (cụ thể là trong thời gian từ ngày 10/05/2022 và chậm nhất là ngày 13/05/2022) ngay khi có sự cho phép từ quý Công ty”.

Như vậy, nguyên nhân không bàn giao được mặt bằng, thanh lý Hợp đồng thuê cho Công ty A phía Công ty N thừa nhận do: “Vẫn còn thiết bị máy móc ở bên trong; dịch covid 19 là sự kiện bất khả kháng; đơn vị thứ 3 thuê lại và đang giải quyết tranh chấp...”. Tuy nhiên, lý do Công ty N xác định dịch Covid 19 hay dịch bệnh là sự kiện bất khả kháng là không có căn cứ pháp lý (không quy định trong hợp đồng – Điều 7, pháp luật cũng không quy định). Mặt khác, việc Công ty N đã cho đơn vị thứ 3 thuê lại mà không được sự thống nhất của Công ty A là vi phạm Hợp đồng thuê, phát sinh tranh chấp với nhau nên không bàn giao mặt bằng cho Công ty A được, đây là nguyên nhân chính yếu. Vì vậy, Công ty N hoàn toàn có lỗi trong việc chậm bàn giao mặt bằng, vi phạm hợp đồng, không thanh lý Hợp đồng được, nên tiền thuê diện tích Tầng 2 phát sinh từ ngày 01/7/2021 đến thời điểm khởi kiện, Công ty N phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty A.

Về khoản tiền phí bảo trì chưa thanh toán: Theo Điều 6.2.10 Hợp đồng số 05/HĐTMB/2013/ACT quy định: “Công ty N có trách nhiệm đóng phí bảo trì phần sở hữu sử dụng chung và/hoặc các công trình công cộng của Toà nhà (Trong phạm vi Công ty N thuê) theo đúng quy định của pháp luật”.

Vào ngày 21/08/2013, Công ty A đã ban hành Văn bản yêu cầu Công ty N thông báo về tiền phí bảo trì phần diện tích mà Công ty N thuê tại Chung cư số 659 đường C, xác định phần phí bảo trì với diện tích 3.398m² với tổng số tiền là: $3.398\text{m}^2 \times 20.573.782 \times 2\% = 1.398.194.224$ đồng (Một tỷ, ba trăm chín tám triệu, một trăm chín tư ngàn, hai trăm hai bốn đồng). Công ty N đã có công văn số 16/03/2014/CV-TNH ngày 10/03/2014 gửi cho Công ty A xác nhận số tiền chia sẻ là 209,729,134 đồng. Tuy nhiên, cho đến nay Công ty N vẫn chưa thanh toán khoản tiền này cho Công ty A.

Do vậy Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A khởi kiện Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N yêu cầu Tòa án nhân dân Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết:

Thứ nhất: Tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐTMB/2013/ACT ngày 19/01/2013 chấm dứt do Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ N vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng.

Thứ hai: Buộc Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N phải thanh toán một lần cho Công ty A ngay sau khi Bản án có hiệu lực số tiền là:

(i). Tiền thuê mặt bằng còn nợ đến 30/6/2021: 1.157.500.000 đồng.

(ii). Tiền thuê mặt bằng diện tích Tầng 2 (tạm tính từ ngày 01/7/2021 đến 31/5/2022) là: 4.382.137.850 đồng.

(iii). Tiền lãi chậm trả của tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/07/2021 đến ngày 13/06/2022) là: 283.788.611 đồng.

(iv). Tiền phí quản lý bảo trì tòa nhà là : 209.279.134 đồng.

Tổng cộng: (i) + (ii) + (iii) + (iv) = 6.032.255.595 đồng (Sáu tỷ không trăm ba mươi hai triệu hai trăm năm mươi năm nghìn năm trăm chín mươi lăm đồng)

Thứ 3: Tuyên bố Công ty N không được nhận lại khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 9.2 của Hợp đồng thuê.

Thứ 4. Buộc Công ty N bàn giao ngay mặt bằng diện tích Tầng 2 cho Công ty A.

Tại văn bản giải trình ngày 03/01/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A xác định lại nội dung khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa Tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐTMB/2013/ACT ngày 19/01/2013 chấm dứt do Công ty Cổ phần TM DV N vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N phải thanh toán một lần cho Công ty A ngay sau khi Bản án có hiệu lực số tiền tính đến thời điểm xét xử tạm tính là: 9.281.657.953 (Chín tỷ hai trăm tám mươi một triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm năm mươi ba) đồng. Trong đó: Tiền thuê mặt bằng còn nợ đến 30/6/2021: 1.157.500.000 đồng; (ii). Tiền thuê mặt bằng diện tích Tầng 2 và phí quản lý (tạm tính từ ngày 01/7/2021 đến 31/12/2022) là: 7.272.004.767 đồng.

-Tuyên bố Công ty N không được nhận lại khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 9.2 của Hợp đồng thuê.

- Buộc Công ty N bàn giao ngay mặt bằng diện tích Tầng 2 cho Công ty A

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu đối với tiền phí quản lý tính từ ngày 01/7/2021 đến ngày 29/12/2022 của mặt bằng tầng 2 với số tiền là 88.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn Cổ phần Thương mại Dịch vụ N trình bày:

1. Đối với quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng giữa hai bên bị đơn không có ý kiến gì so với nội dung trong đơn khởi kiện của Công ty A .

2. Đối với khoản tiền thuê mặt bằng tại tầng 1 phía Công ty A yêu cầu Công ty N thanh toán là 1.157.500.000 đồng, Công ty N không đồng ý. Tại công văn số 58/05/2021 ngày 12/5/2021, Công ty N căn cứ vào Công văn ngày 08/5/2021 của Công ty A về việc đồng ý giảm tiền thuê nhà từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2021 đồng thời đồng ý cho N nhận lại 50% phần tiền cọc (tương đương 1.157.500.000 đồng). Sau khi trừ đi phần tiền cọc này và cộng các khoản khác thì Công ty N xác nhận công nợ đến thời điểm tháng 6 năm 2021 với Công ty A là 821.836.460 đồng. Chính vì vậy, với số tiền cần thanh toán phía Công ty A nêu ra tại mục (i) là không có căn cứ và không chính xác.

3. Về phần tiền thuê mặt bằng tầng 2 phát sinh từ thời điểm tháng 7 năm 2021 Công ty N không đồng ý thanh toán cho phía Công ty A, bởi lẽ:

Vào thời điểm tháng 7 đến tháng 10 năm 2021 là lúc dịch Covid 19 đang ở cao trào của đợt bùng phát. Chính phủ ra lệnh giãn cách, đóng cửa hầu hết các cơ sở kinh doanh mặt bằng tại TP Hồ Chí Minh trong đó bao gồm cả các chi nhánh, trụ sở của Công ty N và cả bên thứ ba được cho thuê lại mặt bằng tại tầng 2 là Công ty Cổ phần D. Chính vì vậy, trong suốt khoảng thời gian này N hoàn toàn không thể sử dụng được mặt bằng thuê lại từ Công ty A . Hiện nay, chưa có án lệ nào về việc dịch Covid 19 là sự kiện bất khả kháng nhưng gần đây, tại Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán TAND Cấp cao tại Đà Nẵng đã nhận định rằng các quyết định giãn cách của Thủ tướng chính phủ là yếu tố khách quan, không thể lường trước dẫn đến các bên không thể thực hiện nghĩa vụ quy định trong hợp đồng. Áp dụng cho trường hợp của Công ty N thì đây cũng được xem là sự kiện bất khả kháng, Công ty N không thể sử dụng mặt bằng thuê, đồng thời các cơ sở kinh doanh cũng bị đóng cửa hàng loạt dẫn đến tài chính vô cùng khó khăn. Kết thúc giãn cách, Công ty N đã buộc phải đóng cửa 2 chi nhánh tại Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh do không đủ kinh phí. Chính vì vậy, việc không sử dụng được mặt bằng nhưng phía Công ty A vẫn yêu cầu thanh toán tiền thuê là không đúng.

Sau khi hết thời gian giãn cách, Công ty N nhiều lần liên hệ xin Công ty A cho di dời tài sản tại mặt bằng tầng 2 ra trước để các bên tiến hành thanh lý mặt bằng thuê còn phần tiền còn thiếu Thiên Nam Hoà cam kết sẽ trả đủ theo lộ trình. Tuy nhiên, phía Công ty A đã không đồng ý, thậm chí còn thay đổi ở

khoá cửa của mặt bằng thuê, không cho Công ty N sử dụng hay tiếp cận với mặt bằng thuê từ thời điểm đó đến nay. Xét thấy, việc Công ty N chậm thanh toán không phải là căn cứ để phía Công ty A có thể tiến hành giam giữ tài sản của bị đơn. Trong hợp đồng thuê các bên cũng đã thoả thuận rằng trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thì bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng hoặc khởi kiện vụ án, không có bất cứ điều khoản nào quy định Công ty A được quyền cấm bên thuê tiếp cận mặt bằng thuê hay giam giữ tài sản của bên thuê trong đó. Đây là hành vi vi phạm pháp luật và xâm phạm lợi ích nghiêm trọng. Việc không thể thanh lý mặt bằng phân lỗi chính là từ phía Công ty A.

Vì những lý do kể trên, Công ty N không đồng ý thanh toán bất cứ khoản tiền phát sinh nào từ việc thuê mặt bằng tại tầng 2.

4. Về phần tiền lãi chậm trả và phần phí bảo trì chưa thanh toán: Như đã nói ở trên, Công ty N không có lỗi trong việc không thể thanh lý mặt bằng cho nên việc chi phí quản lý phát sinh và tiền lãi chậm trả cho phần tiền phát sinh này bị đơn không đồng ý thanh toán cho phía Công ty A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần D trình bày:
Không có ý kiến và yêu cầu gì về việc tranh chấp giữa nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A và bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N.

Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; 227, 228, 238, 244, 264, 266, 267, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 357; khoản 2 Điều 422, 472, 473, 474, 475 và Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 2; 6, 7, 7a, 7b và điều 9; 30; 31 của Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

- Khoản 1, 2 Điều 26, 27 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Đình chỉ xét xử phần yêu cầu số tiền 88.000.000 đồng của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A đối với bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N về phí quản lý tính từ ngày 01/7/2021 đến ngày 29/12/2022.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A.

- Công nhận sự thoả thuận của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A và bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N về việc chấm dứt Hợp

đồng thuê mặt bằng số 05/HĐTMB/2013/ACT ngày 19/1/2013 vào ngày 30/6/2021.

1. Trách nhiệm thanh toán:

1.1. Buộc Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A tổng số tiền là 6.299.349.853 (sáu tỷ, hai trăm chín mươi chín triệu, ba trăm bốn chín ngàn, tám trăm năm mươi ba) đồng, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A phải trả cho Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N 50% số tiền đặt cọc là 1.034.500.000 (một tỷ, không trăm ba mươi bốn triệu, năm trăm ngàn) đồng, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Số tiền đặt cọc còn lại là 1.034.500.000 (một tỷ, không trăm ba mươi bốn triệu, năm trăm ngàn) đồng (Giấy báo có ngày 23/01/2013 của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh giao dịch 2) thuộc quyền sở hữu Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A, khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Trách nhiệm bàn giao mặt bằng:

Buộc bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N phải có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản theo Vi bằng số 12383/2022/VB-TPL ngày 13/10/2022 và bàn giao tổng thể mặt bằng tầng 2 chung cư C Tower, địa chỉ 659 đường C, phường C1, quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A, khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

3.1. Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 70.434.243 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí 57.216.272 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án số 0035826 ngày 24/6/2022.

Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A còn phải nộp 13.217.971 (mười ba triệu, hai trăm mười bảy ngàn, chín trăm bảy mươi một) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

3.2. Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 115.333.849 (một trăm mười lăm triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn, tám trăm bốn mươi chín) đồng.

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17 tháng 01 năm 2023, bị đơn – Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N làm đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không khách quan vô tư, chưa đánh giá đúng đủ các tài liệu chứng cứ tại hồ sơ nên tuyên xử bất lợi cho bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đến ngày 27/01/2023 nguyên đơn – Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A làm đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* nguyên đơn chỉ chấp nhận chấm dứt hợp đồng trước hạn với điều kiện hai bên ký được biên bản thanh lý hợp đồng và bị đơn phải thanh toán được hết số tiền nợ thuê đến “ *hết ngày 30/9/2021*” như đã cam kết tại văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng do N phát hành ngày 28/4/2021 và ngày 12/5/2021, do bị đơn không thực hiện được các điều kiện nêu trên nên việc tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hai bên đã đồng ý thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê từ ngày 30/6/2021 và chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ chấp nhận tiền thuê mặt bằng tầng 2 và tiền lãi chậm trả từ ngày 1/7/2021 đến ngày 31/5/2022 với lý do ngày 9/5/2022 bị đơn đã gửi công văn yêu cầu Công ty A “ *hỗ trợ mở cửa cho công ty Gym tiến hành di dời tài sản của họ ra khỏi mặt bằng thuê....*”, mặc dù bị đơn không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh nguyên đơn ngăn cản không cho bị đơn sử dụng và bàn giao mặt bằng tầng 2. Do đó việc tòa án sơ thẩm nhận định nguyên đơn khóa cửa không cho bị đơn di dời tài sản là không có căn cứ. Tuy nhiên với tinh thần hỗ trợ chia xẻ Công ty A tự nguyện đồng ý giảm 50% khoản công nợ tiền thuê mặt bằng tầng 2 phát sinh từ ngày 01/6/2022 đến ngày 09/12/2022 cụ thể với số tiền là 1.400.933.458 đồng.

Như vậy, Công ty A yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc Công ty N thanh toán khoản tiền là 7.746.503.904 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm bốn sáu triệu, năm trăm lẻ ba ngàn, chín trăm lẻ bốn đồng). Đồng thời kháng cáo yêu cầu toàn bộ khoảng tiền đặt cọc thuộc về Công ty A theo quy định tại Điều 9.2 của Hợp đồng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Hợp đồng thuê mặt bằng số: 05/HĐTMB/2013/ACT ngày 19/11/2013 đã được hai bên thỏa thuận chấm dứt vào ngày 30/6/2021 do đó bị đơn chỉ đồng ý thanh toán cho Công ty A khoản tiền 821.736.460 đồng là khoản tiền nợ mặt bằng đến ngày 30/6/2021 sau khi đã miễn giảm tiền thuê và căn trừ vào 1/2 số tiền đặt cọc. Do hợp đồng đã chấm dứt từ ngày 30/6/2021 nên việc nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thanh toán tiền thuê tầng 2 từ ngày 01/7/2021 và yêu cầu tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền thuê này là không có cơ sở. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm theo hướng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tính tiền thuê đến ngày 30/6/2021 do Hợp đồng đã chấm dứt trước hạn theo thỏa thuận của các bên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Việc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê mặt bằng tầng 2 phát sinh từ ngày 01/6/2022 đến ngày 09/12/2022 với số tiền là 1.400.933. 458 đồng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe các đương sự trình bày, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa hôm nay các bên không tự hòa giải với nhau được về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa hai pháp nhân và đều có mục đích lợi nhuận. Tranh chấp phát sinh từ quan hệ Hợp đồng thuê mặt bằng của Dự án chung cư C Tower tại 659 đường C, phường C1, quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên đơn lựa chọn yêu cầu Tòa án quận Tân Phú là Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm là phù hợp quy định về thẩm quyền giải quyết theo qui định tại Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 36 và Điểm g Khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn được nộp trong thời hạn quy định là hợp lệ, nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp qui định tại Điểm b Khoản 3 Điều 38 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nhận thấy:

Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng 557 (gọi tắt là Công ty A) ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐTMB/2013/ACT ngày 19/01/2013 (gọi tắt là Hợp đồng thuê) cho Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N (gọi tắt là Công ty N) thuê mặt bằng gồm tầng 1 và tầng 2 của Dự án chung cư C Tower tại 659 đường C1, phường C1, Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty A với tổng diện tích sàn 3.018 m². Trong đó, Tầng 1: 1.388 m², Tầng 2: 1.630 m²; Thời hạn thuê: 15 năm (tính từ ngày 01/05/2013 đến ngày 01/05/2028); Giá thuê mặt bằng: Đối với diện tích sàn xây dựng thô giá thuê tương đương: 7,5 USD/m²/tháng. (Tỷ giá quy đổi được xác định tại thời điểm thanh toán và được lấy theo giá bán USD của Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm đó). Phương thức thanh toán: 6 tháng/lần. Thời điểm thanh toán: từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng kế tiếp của đợt thanh toán sau. Tiền đặt cọc: số tiền tương đương

100.000 USD (số tiền này được quy đổi thành tiền Việt nam theo tỷ giá bán USD do Vietcombank công bố tại thời điểm đặt cọc).

[3] Xét thấy: Hợp đồng thuê được ký bởi người đại diện theo pháp luật của các bên và đã được các bên thực hiện trong thực tế, hợp đồng không vi phạm các điều kiện có hiệu lực được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hợp đồng thuê có hiệu lực pháp luật, ràng buộc các bên trên cơ sở khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015 theo đó *“Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng”*.

[4] Quá trình thực hiện Hợp đồng , Công ty Nề nghị Công ty A được thanh lý Hợp đồng thuê trước thời hạn vào ngày 30/06/2021. Đến ngày 28/04/2021, Công ty N gửi Công văn số 57/05/2021/CV-TNH: *“Mong muốn được hỗ trợ thanh lý trước thời hạn từ ngày 15/05/2021 thay vì ngày 30/06/2021... Về khoản thanh toán , công ty chúng tôi sẽ thanh toán chia thành nhiều đợt đến hết ngày 30/9/2021”*. Đến ngày 08/05/2021, Công ty A có Công văn phúc đáp *“Thống nhất theo đề nghị của Tổng giám đốc Công ty N về việc xin thanh lý hợp đồng thuê trước thời hạn, vào ngày 30/06/2021... Công ty N đề xuất sẽ có lộ trình thanh toán tiền nợ thuê mặt bằng chia làm nhiều kỳ đến ngày 31/7.2021... đề nghị Công ty N có kế hoạch trả nợ cụ thể theo thời gian và số tiền từng kỳ... đồng ý theo đề nghị tại công văn 57/05/2021/CV-TNH để được nhận lại 50% số tiền đặt cọc sau khi đã thanh toán các khoản nợ”*. Thực hiện theo yêu cầu của Công ty A đến ngày 12/5/2021 N đã gửi công văn số 58/2021 để thông tin lộ trình thanh toán , xác nhận số nợ tiền thuê còn phải thanh toán đến ngày 30/6/2021 (sau khi đã giảm 20% tiền thuê trong 3 tháng do dịch COVID và khấu trừ 50% tiền cọc) với số tiền còn nợ là 821.736.460 đồng và cam kết sẽ thanh toán theo lộ trình cụ thể từ tháng 5/2021 đến tháng 8/2021.

Đến ngày 17/02/2022, Công ty A gửi Công văn số 17/Cty 557-2022 cho N xác định: *“Theo nội dung các Công văn trước thì Công ty N có mong muốn được chấm dứt HĐ thuê mặt bằng trước thời hạn vào ngày 30/06/2021. Tuy nhiên, đến nay Thiên Hòa đã dọn hết hàng hóa tầng 1, bàn giao mặt bằng tầng 1 nhưng Công ty N còn quản lý vật tư hàng hóa và thuê mặt bằng tầng 2 nên Hợp đồng chưa được thanh lý, do đó:*

- Tầng 1: Công ty A chấp thuận giảm 20% tiền thuê tháng 4-5-6/2021 theo Công văn ngày 08/05/2021. Hợp đồng thuê chưa được thanh lý vì Công ty N còn đang thuê tầng 2, nên 50% tiền cọc HĐ là: 1.157.500.000 VNĐ chưa thực hiện khấu trừ được. Do đó tiền thuê mặt bằng tầng 1 Công ty N còn phải thanh toán là 1.157.500.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)

- Tầng 2: Vì Công ty N còn thuê tầng 2 nên Công ty N phải thanh toán cho Công ty A tiền thuê mặt bằng và tiền phí quản lý từ ngày 01/07/2021 đến 28/02/2022. Tổng cộng là: 3.178.718.370 đồng”. Đồng thời đến ngày 15/04/2022, Công ty A lại gửi CV số 45/Cty 557-2022 cho N để yêu cầu thanh toán tiền thuê *“xác định tiền thuê mặt bằng, dịch vụ mặt bằng, công nợ và tiền chậm trả Tầng 2 từ ngày 01/07/2021 đến ngày 30/04/2022 với tổng số tiền tạm tính là: 5.328.622.586 đồng”*.

Như vậy lời trình bày của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn chỉ chấp nhận chấm dứt hợp đồng thuê với điều kiện hai bên ký được biên bản thanh lý hợp đồng và bị đơn phải thanh toán được hết số tiền nợ thuê đến “*hết ngày 30/9/2021*” như đã cam kết tại văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng do N phát hành ngày 28/4/2021 và ngày 12/5/2021 là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu nêu trên nên có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa hai bên đều xác nhận: đến nay hai bên vẫn chưa ký được biên bản thanh lý hợp đồng thuê do Công ty N vẫn chưa bàn giao được mặt bằng tầng 2 lại cho Công ty A đồng thời bị đơn vẫn chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng như đã cam kết tại công văn xin thanh lý hợp đồng trước hạn ngày 28/4/2021.

Do đó việc tòa án cấp sơ thẩm xác định bên cho thuê và bên thuê đã thỏa thuận chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐTMB/2013/ACT ngày 19/1/2013 vào ngày 30/6/2021 nên quyết định công nhận sự thỏa thuận của hai bên về việc chấm dứt Hợp đồng thuê vào ngày 30/6/2021 là không có cơ sở vì tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận thực tế đến nay hai bên vẫn chưa ký được Biên bản thanh lý như đã thỏa thuận do bên thuê vẫn chưa thanh toán tiền thuê theo cam kết và bị đơn cũng chưa bàn giao được mặt bằng tầng 2 cho Công ty A, mặt khác tại phiên tòa nguyên đơn cũng xác định do bị đơn không thực hiện đúng cam kết thanh lý và thanh toán tiền thuê trước ngày 30/9/2021 như đề nghị tại công văn xin chấm dứt hợp đồng thuê nên Công ty A không đồng ý chấm dứt hợp đồng trước hạn. Do đó việc nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử “*Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐTMB/2013/ACT ngày 19/1/2013 vào ngày 30/6/2021*” là không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và không phù hợp với ý chí của các đương sự là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm Bị đơn kháng cáo cho rằng Hợp đồng thuê đã chấm dứt từ ngày 30 tháng 6 năm 2021 do đã có Công văn ngày 8 tháng 5 năm 2021 của nguyên đơn đồng ý theo đề nghị của bị đơn về việc chấm dứt Hợp đồng và do dịch COVID là sự kiện bất khả kháng nên chỉ đồng ý trả tiền thuê mặt bằng đến ngày 30/6/2021, không đồng ý tiếp tục thanh toán tiền thuê mặt bằng tầng 2 đến ngày 13/5/2022 cho nguyên đơn. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng thời hạn của Hợp đồng thuê là 15 năm, tuy bị đơn có đề xuất xin thanh lý hợp đồng thuê trước hạn nhưng không thực hiện được do bị đơn không bàn giao được mặt bằng tầng 2. Bị đơn đã vi phạm hợp đồng thuê nên không được nhận lại tiền đặt cọc theo qui định tại Điều 9.2 của Hợp đồng và phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty A tiền thuê diện tích Tầng 2 phát sinh từ ngày 1/7/2021 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xét kháng cáo của cả hai bên, nhận thấy:

[6] Về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng:

[6.1] Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê mặt bằng còn nợ đến ngày 30/6/2021 là 1.157.500.000 đồng. Tại phiên tòa các bên đều thống nhất số liệu nêu trên do đó việc tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của

nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận của hai bên và phù hợp qui định tại khoản 1 Điều 481 Bộ luật Dân sự .

[6.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng diện tích Tầng 2 tính từ ngày 01/7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 09/12/2022 . Nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng thuê hai bên thỏa thuận về diện tích tại tầng 2 là 1.630 m²; Đơn giá tiền thuê 7,5 USD/m²/tháng được quy đổi tại thời điểm thanh toán theo giá bán USD của Vietcombank.

Tại các Văn bản ngày 17/02/2022 và ngày 15/4/2022, Công ty A đã thông báo cho Công ty N phải thanh toán tiền thuê mặt tầng 2 do còn chiếm giữ và sử dụng, thời gian được tính từ ngày 01/7/2021 đến ngày 30/4/2022 .

Tại Văn bản đề ngày 09/5/2022, Bị đơn xác định việc chưa thanh toán số tiền thuê phát sinh cho Công ty A là do chưa thanh lý tài sản thuê mặt bằng tầng 2 mà bị đơn đã cho bên thứ ba là Công ty D thuê.

Bị đơn kháng cáo cho rằng không có nghĩa vụ phải thanh toán tiền thuê mặt bằng tầng 2 do các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước hạn vào ngày 30/6/2021 và nếu phải có nghĩa vụ phải trả tiền thuê thì cũng phải được miễn do dịch covid là sự kiện bất khả kháng. Tuy nhiên tại phiên tòa bị đơn xác định không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh có các văn bản của các cơ quan chức năng ra quyết định cấm hoặc ngăn cản không cho bị đơn sử dụng mặt bằng thuê.

Xét: Tại mục 6.2.15 điều 6 Hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐTMB/2013/ACT ngày 19/1/2013 xác định: bên thuê (bên B) *“Được quyền cho các đối tác thuê lại để phối hợp cho hoạt động kinh doanh của bên B nhưng phải có sự trao đổi thống nhất với bên A”*. Công ty N xác định không có tài liệu, chứng cứ hoặc văn bản thông báo cho nguyên đơn biết về việc đã được nguyên đơn đồng ý cho Công ty D thuê lại tài sản thuê (tầng 2) là bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng và trái với quy định tại Điều 475 Bộ luật dân sự nên không giao trả lại được tài sản thuê cho nguyên đơn. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê mặt bằng tầng 2 là có cơ sở để chấp nhận.

[6.3] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/7/2021 đến ngày 13/5/2022 với lý do bị đơn đã gửi cho nguyên đơn Văn bản đề ngày 09/5/2022 yêu cầu *“ hỗ trợ mở cửa cho Công ty Gym tiến hành di dời tài sản của họ ra khỏi mặt bằng thuê...Chúng tôi dự kiến sẽ phối hợp với bên Công ty Cổ phần D để tiến hành di dời toàn bộ tài sản và thanh lý mặt bằng thuê nói trên trong thời gian sớm nhất...trong khoảng thời gian từ ngày 10/5/2022 và chậm nhất vào ngày 13/5/2022...”* để cho rằng *“ ngày 13/5/2022 bị đơn Công ty Cổ phần TMDV N không di dời được các tài sản để bàn giao mặt bằng tầng 2 là do nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng 557 đã khóa cửa không cho di dời tài sản. Do đó, bị đơn Công ty Cổ phần TMDV N không phải chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê mặt bằng tầng 2 kể từ sau ngày 13/5/2022 đến nay vì không có lỗi về chậm bàn giao mặt bằng thuê”*. Trong khi bị đơn không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh nguyên đơn ngăn cản không cho bị đơn sử dụng và bàn giao mặt bằng tầng 2.

[6.4] Xét, như đã phân tích tại đoạn [6.2], việc bị đơn không bàn giao được mặt bằng tầng 2 cho nguyên đơn hoàn toàn do lỗi của bị đơn tự ý cho bên thứ ba thuê lại nhưng bên thứ ba không trả lại mặt bằng tầng 2. Tại phiên tòa bị đơn cũng không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh nguyên đơn khóa cửa ngăn cản không cho di dời tài sản. Mặt khác chính tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/8/2022 gửi Tòa án Phú Nhuận của Công ty N kiện công ty D (BL 150-152) (có xác nhận của người đại diện Công ty N là đơn này đúng với bản chính đơn khởi kiện bổ sung Công ty N đã nộp), Công ty N xác định đã gửi hai công văn “*yêu cầu D nhanh chóng triển khai việc thanh toán cũng như di chuyển thiết bị, máy móc để tránh thiệt hại cho cả hai bên. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại phía Công ty D vẫn không có phản hồi gì đối với hai công văn này*”. Do đó việc tòa án sơ thẩm nhận định “*nguyên đơn khóa cửa không cho bị đơn di dời tài sản*” từ thời điểm ngày 13/5/2021 là không có căn cứ.

Tại tòa nguyên đơn thừa nhận đã nhận được văn bản của bị đơn yêu cầu “*cho Công ty Gym tiến hành di dời tài sản của họ ra khỏi mặt bằng thuê*” nhưng nguyên đơn cho rằng trong văn bản bị đơn thể hiện chỉ “*dự kiến*” di dời toàn bộ tài sản” mà không có ngày giờ cụ thể nên nguyên đơn không phản hồi là cũng có một phần lỗi. Hội đồng xét xử xét thấy cần áp dụng khoản 3 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015 theo đó “*Cá nhân, pháp nhân phải xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình một cách thiện chí*”, khoản 2 Điều 6 Bộ luật Dân sự năm 2015 theo đó “*Trường hợp không thể áp dụng tương tự pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều này thì áp dụng các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 của Bộ luật này, án lệ, lệ công bằng*” và khoản 1 Điều 7 Bộ luật Dân sự năm 2015 theo đó “*Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự phải bảo đảm giữ gìn bản sắc dân tộc, tôn trọng và phát huy phong tục, tập quán, truyền thống tốt đẹp, tình đoàn kết, tương thân, tương ái, mỗi người vì cộng đồng, cộng đồng vì mỗi người và các giá trị đạo đức cao đẹp của các dân tộc cùng sinh sống trên đất nước Việt Nam*”.

Do đó, trên cơ sở các quy định nêu trên, xét thấy sẽ là hợp lý và phù hợp với lẽ công bằng, thể hiện việc tương thân, tương ái khi tại phiên tòa phúc thẩm Nguyên đơn đã tự nguyện giảm cho Bị đơn $\frac{1}{2}$ số tiền thuê mặt bằng tầng 2 theo Hợp đồng. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn sửa án sơ thẩm theo hướng buộc Bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho Nguyên đơn $\frac{1}{2}$ số tiền thuê mặt bằng (tức Bị đơn được giảm $\frac{1}{2}$) trong giai đoạn từ ngày 01/7/2021 đến ngày 09/12/2022 với số tiền là (2.801866.917 đồng x 50%) 1.400.933.458 đồng.

Như vậy số tiền thuê mặt bằng diện tích Tầng 2 từ ngày 01/7/2021 đến 09/12/2022 là: 5.783.071.308 đồng (trong đó số tiền mặt bằng tầng 2 được tính từ ngày 01/7/2021 đến ngày 31/5/2022 là 4.382.137.850 đồng và số tiền mặt bằng tầng 2 được tính từ ngày 01/6/2022 đến ngày 09/12/2022 là 1.400.933.458 đồng).

[7] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc tính lãi chậm thanh toán:

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tiền lãi chậm trả của tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/7/2021 đến ngày 09/12/2022 theo mức lãi suất 12.45% trên số tiền

thuê mặt bằng chậm trả với số tiền là 596.653.460 đồng . Bị đơn “*không đồng ý*” chịu trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê mặt bằng.

Hội đồng xét xử đã phân tích yêu cầu về tiền thuê tại đoạn [6] và nhận thấy cho đến nay, Bị đơn chưa thanh toán các khoản tiền này cho Nguyên đơn nên căn cứ vào quy định tại Điều 4 của Hợp đồng, Bị đơn được xác định là đã chậm thanh toán tiền thuê mặt bằng. Do đó, Bị đơn phải chịu tiền lãi chậm trả trên cơ sở Điều 306 Luật thương mại năm 2005.

Về mức lãi, các Bên thống nhất trong Hợp đồng tại Điều 4.2 là “*mức lãi suất vay quá hạn của loại vay trung dài hạn do ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam qui định*”. Trong Đơn khởi kiện, Nguyên đơn xác định tính lãi chậm trả với mức lãi 12,45%/năm. Xét thấy Mức lãi 12,45%/năm mà Nguyên đơn sử dụng thấp hơn “*lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường*” theo Điều 306 Luật thương mại , phù hợp với thỏa thuận của các đương sự do đó nguyên đơn yêu cầu Tiền lãi chậm trả của tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/07/2021 đến ngày 09/12/2022) với số tiền là: 596.653.460 đồng theo bảng kê chiết tính lãi đã nộp là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và không trái với qui định tại Điều 306 Luật thương mại năm 2005 nên được chấp nhận .

[8] Về việc xử lý tiền đặt cọc:

Như đã phân tích tại đoạn [4] , theo đề xuất của N đề nghị thanh lý hợp đồng để chấm dứt hợp đồng trước hạn và Công ty A “*đồng ý theo đề nghị tại công văn 57/05/2021/CV-TNH để được nhận lại 50% số tiền đặt cọc sau khi đã thanh toán các khoản nợ*” theo đúng cam kết của Công ty N sẽ thanh toán hết tiền trước ngày 30/9/2021. Tại phiên tòa hai bên đều xác nhận tính đến nay hai bên vẫn chưa ký được biên bản thanh lý hợp đồng thuê do Công ty N vẫn chưa bàn giao được mặt bằng tầng 2 lại cho Công ty A đồng thời bị đơn vẫn chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng như đã cam kết tại công văn xin thanh lý hợp đồng trước hạn ngày 28/4/2021. Công ty A đã có ý kiến không đồng ý với thỏa thuận tại Văn bản số 17/Cty-2022 ngày 17/02/2022, do Công ty N đã cho bên thứ 3 thuê lại trước khi Công ty A ban hành Công văn 17/Cty-2022 . Công ty N vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng thuê về thời hạn thanh toán nợ và cho bên thứ ba thuê lại mặt bằng mà không có văn bản đồng ý của nguyên đơn dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng trước hạn . Do đó việc nguyên đơn căn cứ Điều 9.2 Hợp đồng thuê qui định: “*Trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn hoặc vi phạm hợp đồng dẫn đến chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Bên B không được nhận lại khoản tiền cọc, tiền thuê mặt bằng trả trước và phải giao lại toàn bộ mặt bằng đã cải tạo theo hiện trạng cho bên A (trừ hàng hóa và tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên B) mà Bên A không phải trả bất kỳ một khoản phí nào*” để yêu cầu tòa tuyên bố Số tiền đặt cọc 2.069.000.000 (Hai tỷ, không trăm sáu chín triệu) đồng (theo Giấy báo có ngày 23/01/2013 của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh giao dịch 2) mà Công ty N đặt cọc trong Hợp đồng thuê thuộc quyền sở hữu Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên tại Điều 9.2 của Hợp đồng thuê và không trái với qui định tại Điều 328 Bộ luật Dân

sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Công ty N không vi phạm hợp đồng dẫn đến chấm dứt Hợp đồng trước hạn nên buộc Công ty A phải trả lại 50% số tiền đặt cọc như đã thỏa thuận là không đúng.

[9] Xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: “Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015” là không chính xác vì đây là trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ mà trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi nhưng không có thỏa thuận về mức lãi suất, do đó cần thiết phải sửa lại quyết định tính lãi tiếp tục “Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015” cho phù hợp 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 Tòa án nhân dân tối cao.

[10] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[11] Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn- Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn- Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A: Sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273, Điều 293, Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 328, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 475 và Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại năm 2005.

- Căn cứ Khoản 2 Điều 26, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 3/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

- Căn cứ Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1-Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐTMB/2013/ACT ngày 19/01/2013 giữa Bên cho thuê là Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A và Bên thuê là Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N.

2-Buộc Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A số tiền nợ là 7.746.504.000 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm bốn sáu triệu, năm trăm lẻ bốn ngàn đồng) .Trong đó gồm:

- Tiền thuê mặt bằng còn nợ đến ngày 30/6/2021 là 1.157.500.000 đồng

- Tiền thuê mặt bằng diện tích Tầng 2 từ ngày 01/7/2021 đến 09/12/2022 là 5.783.071.308 đồng.

- Tiền lãi chậm trả của tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/07/2021 đến ngày 09/12/2022 là 596.653.460 đồng.

- Tiền phí bảo trì tòa nhà là 209.279.134 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A được sở hữu đối với Số tiền đặt cọc 2.069.000.000 (Hai tỷ, không trăm sáu chín triệu) đồng (theo Giấy báo có ngày 23/01/2013 của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh giao dịch 2).

4. Buộc Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N có nghĩa vụ phải di dời toàn bộ tài sản theo Vi bằng số 12383/2022/VB-TPL ngày 13/10/2022 và bàn giao tổng thể mặt bằng tầng 2 chung cư C Tower, địa chỉ 659 đường C, phường C1, quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A theo hiện trạng thực tế tại ngày giao trả mặt bằng.

5/ Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: 115.746.500 đồng (một trăm mười lăm triệu bảy trăm bốn mươi sáu ngàn năm trăm đồng), Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N phải chịu.

- Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.216.272 đồng (năm mươi bảy triệu hai trăm mười sáu ngàn hai trăm bảy hai đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án số 0035826 ngày 24/6/2022.

- Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng A số tiền tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0037076 ngày 09/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N không phải chịu Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ N số tiền tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0037075 ngày 09/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Chinh