TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 90/2022/KDTM-ST
Ngày: 14/6/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Quý;

2. Ông Nguyễn Đình Phúc.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Phương Thảo, là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Trần Lệ Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 233/2019/KTST ngày 06 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1776/2022/QĐXXST-KDTM ngày 20 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên toà số 2464/2022/QĐST-KDTM ngày 20 tháng 5 năm 2022, giữa:

- *Nguyên đơn*: Công ty G
Địa chỉ trụ sở chính: M 9, 1071 DJ A, Hà Lan.
Địa chỉ Văn phòng đại diện: Số 67A T, Phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (Theo Giấy ủy quyền số 01S-22/2020 lập ngày 28/12/2020, chứng nhận hợp pháp hoá lãnh sự ngày 18/01/2021 tại Đại Sứ quán Việt Nam tại Hà Lan):

1. Ông Bùi Quang H, sinh năm 1966 (*Có mặt*)
Địa chỉ: 1/2/24 V, Phường HN, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bà Trần Hà H6, sinh năm 1986 (*Có mặt)*
3. Ông Ngô Văn Tiến H2, sinh năm 1998 (*Yêu cầu xét xử vắng mặt*).
Địa chỉ: Phòng 1605 Tầng 16 SaiGon R, 2A– 4A T, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần TP&CC
Địa chỉ: Số 3C Lầu 6 T, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của bị đơn (Theo Giấy ủy quyền ngày 09/6/2022): Ông Huỳnh Hữu Đ, bà Đoàn Trần Phương L và bà Lê Thị N (*Có mặt*).

Địa chỉ: 542 T, Phường H, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty TNHH S (Việt Nam)
Địa chỉ trụ sở chính: 41A L, Phường L, quận H, thành phố Hà Nội.
Địa chỉ liên hệ: Số 81 – 85 H, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 01/11/2017; Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện các ngày 02/3/2018, ngày 19/02/2020, ngày 31/8/2020 và tại phiên toà, bà Trần Hà H6 và ông Bùi Quang H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn là Công ty G, trụ sở chính ở Hà Lan có mở Văn phòng đại diện tại Số 67A T, Phường 6 (nay là Phường V), Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn phòng đại diện đã ngừng hoạt động từ ngày 30/12/2020 do hết giấy phép.

Vào ngày 17/9/2014, giữa nguyên đơn, bị đơn và Công ty TNHH S (Việt Nam) (là bên môi giới) đã ký kết Thư đề nghị thuê với nội dung nguyên đơn sẽ thuê của bị đơn toàn bộ mặt bằng có diện tích 1.655m^2 tại tầng 8 của Tòa nhà 3C tại số 3C T, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để làm văn phòng đại diện; hợp đồng thuê sẽ được hai bên ký kết trước ngày 28/11/2014, bị đơn bàn giao mặt bằng vào ngày 01/12/2014; giá thuê là 623.500 đồng/m^2/tháng (tương đương 29USD++ theo tỷ giá bán ra tại Ngân hàng Vietcombank Thành phố Hồ Chí Minh), giá phí dịch vụ quản lý là 130.000 đồng/m^2/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Ngày 28/10/2014, nguyên đơn chuyển khoản cho bị đơn số tiền đặt cọc là 3.741.127.500 đồng (tương đương 176.127,14USD) tương ứng với 03 tháng tiền thuê văn phòng và 03 tháng phí dịch vụ. Tuy nhiên, hợp đồng thuê mặt bằng đã không được ký kết do vi phạm từ phía bị đơn. Hai bên đã trao đổi, thương lượng lại với nhau nhưng không đạt kết quả nên nguyên đơn khởi kiện. Vụ việc được chuyển thẩm quyền qua lại và sau đó đã được Toà án Quận 1 chính thức thụ lý giải quyết năm 2019.

Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết: Tuyên huỷ Thư đề nghị thuê ký kết ngày 17/9/2014; yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 7.482.255.000 đồng, bao gồm hoàn trả khoản tiền đặt cọc 3.741.127.500 đồng và bồi thường thêm 3.741.127.500 đồng tương đương số tiền đặt cọc vì những lý do như sau:

Thứ nhất, Thời điểm lẽ ra hợp đồng thuê phải được các bên ký kết thì Toà nhà 3C vẫn còn một số trục trặc và thiếu nhiều hồ sơ pháp lý như đã được kết luận trong Công văn số 833/GĐ-GĐ1 ngày 28/11/2014 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng của Bộ Xây dựng, do đó hợp đồng thuê không được hai bên ký kết vào ngày 28/11/2014 vì bị đơn không thể bàn giao mặt bằng vào ngày 01/12/2014 với các điều kiện nêu tại mục 6 của Thư đề nghị thuê. Tại mục 4 Công văn số 833 yêu cầu bị đơn phải: khắc phục các tồn tại nêu tại Phụ lục để đảm bảo sự làm việc đồng bộ, an toàn của các hệ thống kỹ thuật công trình, đặc biệt lưu ý an toàn của các hệ thống cấp điện, gas; thực hiện đầy đủ các quy định về phòng cháy và chữa cháy và các kiến nghị của Cảnh sát phòng cháy chữa cháy tại

biên bản kiểm tra nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy ngày 22/10/2014 và khẩn trương hoàn thiện các hạng mục đang thi công còn lại theo đúng kế hoạch của công ty để nghiệm thu tổng thể công trình đưa vào sử dụng. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao mặt bằng nên nguyên đơn không chấp nhận ký hợp đồng thuê văn phòng với bị đơn vào thời điểm đó. Việc bị đơn bàn giao mặt bằng cho bên thuê là Công ty TL, T Việt Nam trong khoảng thời gian đó là dựa trên thoả thuận của bị đơn với họ. Trong khi việc bàn giao mặt bằng tầng 8 là dựa trên thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, bị đơn phải chịu trách nhiệm đối với hành vi vi phạm Thư đề nghị thuê chứ không thể dựa vào việc bàn giao mặt bằng với các bên thuê khác để lập luận mặt bằng tầng 8 đã đáp ứng các điều kiện bàn giao cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền đặt cọc nhưng hợp đồng thuê văn phòng vẫn không được ký và mặt bằng không được bị đơn bàn giao cho nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng Điều 8, Điều 35 của Thư đề nghị thuê.

Thứ hai, Hợp đồng thuê do bị đơn dự thảo có điều khoản phạt vi phạm trái quy định pháp luật, không tuân thủ mức phạt 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm theo quy định tại Điều 301 Luật Thương mại như: "nguyên đơn phải mất 03 tháng tiền thuê và trả tiền phạt vi phạm bằng 04 tháng tiền thuê nếu nguyên đơn vi phạm hợp đồng" tổng cộng 07 tháng tiền thuê nhà là điều bất lợi cho nguyên đơn. Mặc dù nguyên đơn đề nghị sửa đổi điều khoản này nhưng bị đơn không đồng ý nên việc bị đơn đề xuất nguyên đơn thay đổi mặt bằng thuê từ tầng 8 xuống tầng 3 thì bản chất không làm thay đổi quy định của hợp đồng thuê, hơn nữa vị trí tầng 3 thấp không thể đảm bảo tầm nhìn không gian thoáng như tầng 8 nên nguyên đơn không đồng ý chuyển đổi là điều rất bình thường.

Thứ ba, Nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn giải thích khoản phí dịch vụ 130.000 đồng/m^2/tháng tính trên diện tích thuê bao gồm những chi phí gì nhưng bị đơn không phản hồi nên nguyên đơn không chấp nhận ký hợp đồng thuê vì khoản phí này không hợp lý.

Thứ tư, sau khi ký Thư đề nghị thuê, nguyên đơn mới được biết có một hồ bơi tại tầng 9 của Tòa nhà. Nguyên đơn không được bị đơn thông báo về việc có hồ bơi nằm phía trên tầng 8, nếu biết trước điều này thì nguyên đơn đã không ký thư đề nghị thuê vì có thể ảnh hưởng rất lớn cho nguyên đơn như: có thể gây rò rỉ nước, tăng chi phí bảo hiểm, chi phí lắp đặt internet cao bởi vì vị trí tốt nhất để lắp đặt máy tính và hệ thống mạng intermet của mặt bằng tại tầng 8 nằm ngay phía dưới hồ bơi. Trên thực tế, bị đơn và bên môi giới chỉ cung cấp cho nguyên đơn bản vẽ mặt bằng tầng 8 như tại thư đề nghị thuê, không cung cấp bất kỳ thông tin hồ bơi tại tầng 9 cũng như tài liệu pháp lý về tòa nhà. Nguyên đơn đã chủ động yêu cầu bị đơn cung cấp tài liệu pháp lý toà nhà để làm thủ tục đăng ký văn phòng đại diện nhưng đến tháng 4/2015 mới được bị đơn cung cấp.

Theo khoản 1 Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, bên cho thuê phải có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ và trung thực các thông tin liên quan đến mặt bằng thuê, các khu vực khác trong tòa nhà có thể gây ảnh hưởng đến khu vực thuê. Do bị đơn và bên môi giới không cung cấp đầy đủ thông tin nên nguyên đơn không thể nêu bất cứ thắc mắc nào như vấn đề hồ bơi này. Vì vấn đề hồ bơi mà nguyên đơn phải mất thêm thời gian để tìm một mặt bằng khác thích hợp đảm bảo cho việc mở văn phòng đại diện hoạt động đúng tiến độ tại 67A T, Phường V, Quận

B; phải bỏ thêm chi phí thanh toán mặt bằng mới và không thể sử dụng số tiền đã đặt cọc cho hoạt động kinh doanh vì bị đơn đang giữ số tiền này một cách bất hợp pháp cho dù hợp đồng thuê không được ký.

Sau đó, nguyên đơn đã chỉ định Công ty Luật TNHH Luật V gửi đến bị đơn hai văn bản vào ngày 06/5/2015, ngày 11/6/2015 để yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền đặt cọc nhưng bị đơn không hoàn trả và đến nay vẫn giữ bất hợp pháp số tiền đặt cọc này của nguyên đơn.

Từ những lý do này, thể hiện bị đơn có lỗi khi không thể bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn đúng thời hạn quy định tại Thư đề nghị thuê và vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc thiện chí, trung thực trong giao dịch dân sự. Do đó, Thư đề nghị thuê phải bị huỷ bỏ, đồng thời bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại thêm một khoản tiền tương ứng với số tiền đã đặt cọc, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có ông Huỳnh Hữu Đ, bà Đoàn Trần Phương L, bà Lê Thị N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đối với yêu cầu phản tố theo đơn ngày 12/4/2021: Bị đơn xin rút yêu cầu đòi nguyên đơn bồi thường thiệt hại phát sinh trong khoảng thời gian giữ mặt bằng từ ngày 17/12/2014 đến ngày 17/4/2015 để chờ nguyên đơn ký hợp đồng thuê số tiền là 4.988.170.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện và các lý do của nguyên đơn nêu trên, bị đơn có ý kiến như sau:

Tòa nhà văn phòng tại số 3C T thuộc sở hữu của bị đơn, việc vận hành và môi giới tìm kiếm khách thuê thực hiện thông qua đơn vị quản lý chuyên nghiệp là Công ty TNHH S (Việt Nam) (gọi tắt là S) theo Hợp đồng tư vấn cho thuê độc quyền ký ngày 01/11/2011. Trong quá trình đàm phán, ký kết và thực hiện Thư đề nghị thuê từ tháng 4/2014 đến tháng 5/2015, việc trao đổi, cung cấp thông tin về mặt bằng thuê, tòa nhà và các nội dung liên quan khác cho nguyên đơn được thực hiện đầy đủ đồng thời bởi bị đơn và S, thông qua thư điện tử - email của người đại diện các bên.

Thư đề nghị thuê ngày 17/9/2014 có nội dung thoả thuận: bị đơn cho nguyên đơn thuê toàn bộ mặt bằng Tầng 8 Toà nhà 3C có diện tích 1.655m^2 để làm văn phòng; giá thuê là 623.500 đồng/m^2/tháng, giá phí dịch vụ là 130.000 đồng/ m^2/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng); hợp đồng thuê sẽ được hai bên ký trước ngày 28/11/2014, bàn giao mặt bằng ngày 01/12/2014; mặt bằng giao thô, nguyên đơn tự lắp đặt nội thất đảm bảo cho hoạt động; nguyên đơn được miễn tiền thuê trong thời gian 03 tháng kể từ ngày bàn giao mặt bằng để tiến hành trang trí nội thất nhưng phải thanh toán phí dịch vụ; ngày bắt đầu hợp thuê là 01/3/2015.

Ngày 28/10/2014, nguyên đơn thanh toán tiền đặt cọc là 3.741.127.500 đồng (tương đương 03 tháng tiền thuê và 03 tháng phí dịch vụ). Sau đó, các bên bắt đầu trao đổi để ký kết hợp đồng thuê, phía nguyên đơn có ông A và ông Ông AT; phía S có ông Dương Hoàng B và bị đơn có bà Đoàn Trần Phương L (Doan Lan) đã trao đổi qua lại thông qua thư điện thử (email). Trong thời gian này, nguyên đơn đã trì hoãn việc trao đổi bản dự thảo hợp đồng thuê, kéo dài thời gian ký kết hợp

đồng và bàn giao mặt bằng vượt quá ngày dự kiến theo thoả thuận nhưng bị đơn và S vẫn luôn kiên trì trao đổi, gia hạn thêm thời gian nhằm để ký kết hợp đồng thuê với nguyên đơn, đồng thời bị đơn không nhận được bất kỳ phàn nàn hay yêu cầu nào của nguyên đơn cho biết mặt bằng không đủ điều kiện để bàn giao.

Ngày 26/3/2015, giữa nguyên đơn, bị đơn và S đã có cuộc họp trực tiếp trao đổi về hợp đồng thuê. Tuy nhiên, đợi đến ngày 06/4/2015 nguyên đơn vẫn không phản hồi về việc ký kết hợp đồng thuê, bị đơn đã gửi công văn yêu cầu nguyên đơn ký kết hợp đồng muộn nhất vào ngày 17/4/2015, nếu nguyên đơn vẫn không ký hợp đồng thì bị đơn có quyền thu tiền cọc và giải phóng mặt bằng. Thông qua email ngày 06/4/2015, phía nguyên đơn cho biết đang nỗ lực để đẩy nhanh việc ký hợp đồng nhưng cần thêm thời gian để rà soát lại sau khi trao đổi với bộ phận bảo hiểm, chứ không nêu bất kỳ lý do nào cho rằng bị đơn vi phạm thoả thuận thư đề nghị.

Đến ngày 06/5/2015, Công ty Luật V gửi văn bản phúc đáp văn bản ngày 06/4/2015 của bị đơn, yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền đặt cọc nhưng không cung cấp văn bản thể hiện họ là đại diện của nguyên đơn nên bị đơn không phản hồi. Do đó, bị đơn khẳng định luôn tuân thủ các điều khoản của Thư đề nghị thuê nhưng nguyên đơn đã không sẵn sàng thực hiện ký kết hợp đồng thuê và nhận bàn giao mặt bằng đúng thoả thuận hoàn toàn do ý chí của nguyên đơn.

Về lý do mặt bằng không đủ điều kiện bàn giao tại thời điểm lẽ ra hợp đồng phải được hai bên ký kết ngày 28/11/2014, bàn giao mặt bằng ngày 01/12/2014: Theo Công văn số 833 ngày 28/11/2014 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng kết luận Toà nhà cao ốc 3C T đã được thi công xây dựng hoàn thành bước 1 đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo Nghị định 15/2013/NĐ-CP về quản lý chất lượng công trình xây dựng, trong đó bao gồm các tầng văn phòng từ tầng 4 đến tầng 9; các tồn tại yêu cầu chủ đầu tư khắc phục nằm ở những nơi khác như có vết nứt ở sàn tường tầng hầm, hệ thống điện, thoát nước, thông gió… không liên quan đến mặt bằng tầng 8. Theo Điều 6 Thư đề nghị quy định điều kiện bàn giao mặt bằng "… mọi tiện ích và hệ thống tòa nhà sẽ được kết nối và trong điều kiện làm việc kể từ ngày bắt đầu cho thuê" là ngày 01/3/2015 và hợp đồng thuê phải được hai bên ký kết trước ngày 28/11/2014, tức trước khi bị đơn tiến hành việc bàn giao mặt bằng. Vào thời điểm tháng 10, tháng 12/2014, bị đơn đã tiến hành bàn giao mặt bằng cho các đơn vị thuê như Công ty TLvà T Việt Nam, đồng thời phía S và bị đơn thường xuyên đốc thúc nguyên đơn xem bản dự thảo để ký kết hợp đồng, nhận mặt bằng đúng thời gian dự kiến, cung cấp cho bị đơn bản vẽ thiết kế và chỉ định nhà thầu thi công trang trí nội thất mặt bằng trước khi nhận mặt bằng nhưng nguyên đơn không đến nhận mặt bằng thời điểm tháng 12/2014, đại diện của nguyên đơn là ông A xác nhận qua email ngày 16/3/2015 về việc nguyên đơn sẽ ký kết hợp đồng thuê sau thời điểm ngày 19 hoặc 20/3/2015. Do đó, nguyên đơn cho rằng mặt bằng không đủ điều kiện và bị đơn vi phạm nghĩa vụ bàn giao mặt bằng đúng thời hạn thoả thuận của Thư đề nghị thuê là không đúng.

Về lý do bản dự thảo hợp đồng thuê đưa ra có điều khoản phạt vi phạm trái luật: Theo Luật Thương mại quy định mức phạt vi phạm hợp đồng là 8% giá trị bị vi phạm. Hợp đồng thuê có thời hạn 05 năm, tiền thuê văn phòng mỗi tháng hơn 1,2 tỷ đồng, nếu như nguyên đơn vi phạm hợp đồng thì sẽ có nhiều thiệt hại xảy ra đối với bị đơn. Mục đích đặt ra điều khoản phạt vi phạm là để các bên tuân thủ

thực hiện hợp đồng, thoả thuận này được xem xét trong quan hệ song phương khi hợp đồng thuê được ký kết và mức phạt có vượt quá quy định của pháp luật hay không phải đến thời điểm xảy ra vi phạm mới xác định được. Trong các email trao đổi qua lại, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn chỉnh sửa điều khoản này mà chỉ cho biết "Liên quan về vấn đề phạt thương mại, chúng tôi lưu ý rằng Giám đốc của chúng tôi không hề hài lòng với mức phạt 4 tháng tiền thuê" (email ngày 20/3/2015 của ông Ông AT). Do đó, lý do bị đơn đưa ra điều khoản phạt vi phạm trái quy định pháp luật nên hai bên không đạt được thoả thuận để ký kết hợp đồng là không đúng.

Về lý do mức giá dịch vụ 130.000 đồng/m^2/tháng bất hợp lý: Mức giá phí dịch vụ đã được S chào khi nguyên đơn tìm hiểu về mặt bằng và quy định rõ trong Thư đề nghị thuê. Nguyên đơn không hề thắc mắc về khoản phí dịch vụ này trong quá trình thương lượng trước đó. Đến khi trao đổi qua lại để ký kết hợp đồng thuê, S cũng đã gửi email báo lại cho nguyên đơn rõ các khoản phí dịch vụ hàng tháng và đính kèm tài liệu về thông số kỹ thuật toà nhà theo yêu cầu của nguyên đơn (email ngày 25/3/2015 của ông Dương Hoàng B). Do đó, nguyên đơn cho rằng không được giải thích rõ ràng về mức giá phí dịch vụ là không đúng.

Về lý do hồ bơi tại tầng 9: Toàn bộ các thông tin nguyên đơn yêu cầu cung cấp về mặt bằng thuê như diện tích, vị trí, sơ đồ bản vẽ, thông tin về tòa nhà đều được bị đơn và S cung cấp đầy đủ. Trong quá trình đàm phán cho đến thời điểm trước khi ký kết Thư đề nghị thuê, bị đơn và S không hề nhận được bất cứ thắc mắc, yêu cầu hoặc câu hỏi nào từ nguyên đơn đề cập hoặc có nội dung liên quan đến thông tin về hồ bơi tại tòa nhà, không đặt ra các điều kiện loại trừ nhằm bảo đảm an toàn cho mặt bằng thuê. Trong tất cả các thư điện tử trao đổi giữa các bên không có bất kỳ thông tin, cam kết hoặc thông điệp được cung cấp, phát hành bởi bị đơn hoặc S, hay bất kỳ nội dung tương tự nào khiến cho bên thuê hiểu nhầm và tin tưởng rằng không hề tồn tại một hồ bơi ở tầng 9 của tòa nhà. Những thông tin liên quan đến Tòa nhà 3C được bị đơn giới thiệu rất rõ ràng, công bố công khai tại biển báo công trình đặt trước tòa nhà cũng như đăng tải chi tiết trên website của bị đơn và quảng cáo rộng rãi trên các trang mạng xã hội. Bị đơn không có bất kỳ hành động gây khó khăn hay cố tình che giấu thông tin nào và luôn luôn tạo điều kiện cho nguyên đơn trong việc tiếp cận mặt bằng thuê. Thực tế đại diện của nguyên đơn là ông A đã 02 lần trực tiếp đến kiểm tra, khảo sát tìm hiểu rất kỹ về mặt bằng trước khi nguyên đơn quyết định ký Thư đề nghị thuê. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn không trung thực, không cung cấp thông tin về hồ bơi là vi phạm nguyên tắc thiện chí, trung thực trong giao dịch dân sự quy định tại Điều 6 Bộ luật Dân sự 2005 là không đúng.

Như vậy, về bản chất pháp lý thì Thư đề nghị là một thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc hai bên ký kết hợp đồng thuê chính thức. Trước khi hợp đồng thuê được ký kết, toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của mỗi bên chỉ giới hạn và tuân theo các quy định của Thư đề nghị. Điều 35 Thư đề nghị đã quy định rõ: "Thư đề nghị thuê văn phòng này có giá trị pháp lý tuân theo Hợp đồng thuê được các bên thỏa thuận và được cả hai bên ký trước ngày 28/11/2014", tức là nghĩa vụ bàn giao mặt bằng của bị đơn sẽ phát sinh sau khi hợp đồng thuê đã được ký kết. Theo Điều 17 Thư đề nghị, nguyên đơn phải trả phí dịch vụ toàn bộ mặt bằng kể từ thời điểm

nhận bàn giao để trang trí nội thất (mức phí 130.000 đồng/m^2 sàn) nhưng nguyên đơn liên tục trì hoãn việc ký kết hợp đồng thuê và nhận mặt bằng từ 01/12/2014 đến khi nguyên đơn chính thức từ chối việc ký kết hợp đồng thuê (ngày 14/5/2015) đã gây nhiều thiệt hại cho bị đơn như: chi trả khoản phí dịch vụ đối với diện tích mà lẽ ra nguyên đơn phải trả khi nhận bàn giao mặt bằng đúng thời hạn, bỏ lỡ nhiều cơ hội khi phải từ chối đề nghị thuê mặt bằng từ nhiều khách hàng tiềm năng khác. Việc nguyên đơn kéo dài và từ chối ký kết hợp đồng thuê mặt bằng quá 60 ngày kể từ ngày ký Thư đề nghị là do ý chí chủ quan của nguyên đơn, không phải do lỗi của bị đơn. Căn cứ Điều 19 Thư đề nghị quy định: "Trong trường hợp Bên thuê không ký Hợp đồng thuê văn phòng trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Bên cho thuê chấp thuận Thư đề nghị thuê văn phòng này, thì Bên cho thuê có quyền chấm dứt mọi vấn đề đàm phán và mời bên khác thuê mặt bằng này mà không phải bồi thường cho Bên thuê và không phải hoàn tiền đặt cọc cho Bên thuê", nguyên đơn không ký hợp đồng thuê nên bị đơn có quyền giữ lại khoản tiền đặt cọc trị giá 3.741.127.000 đồng là đúng với thoả thuận của hai bên và khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005.

Với những lý do nguyên đơn yêu cầu huỷ Thư đề nghị thuê ngày 17/9/2014, yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc và bồi thường thêm số tiền tương đương tiền đặt cọc là không có căn cứ, không phù hợp với bất kỳ thỏa thuận nào được ký kết và quy định của pháp luật có liên quan. Do đó, bị đơn không chấp nhận và đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công ty TNHH S (Việt Nam) (gọi tắt là S) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Toà án triệu tập tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng họ vắng mặt. Trong quá trình chuẩn bị xét xử, bà Phan Thị Bích Đ là người đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH S (Việt Nam) giao nộp bản trình bày ý kiến ngày 14/8/2018 như sau:

Ngày 03/01/2014, bị đơn và S ký kết Hợp đồng AG-LS14-004 để tiếp thị tìm khách thuê cho Dự án 3C T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Qua sự giới thiệu và tư vấn của S, sau thời gian tìm hiểu và tham quan thực tế tại dự án 3C T. Ngày 17/9/2014, nguyên đơn và bị đơn đã tiến hành ký kết thỏa thuận nguyên tắc. Ngày 07/10/2014, bị đơn đã gửi Thư đề nghị thanh toán tiền đặt cọc là 03 tháng tiền thuê và phí quản lý số tiền 3.741.127.500 đồng cho nguyên đơn.

Đến ngày 26/3/2015, việc đàm phán hợp đồng giữa nguyên đơn, bị đơn và S đã đạt được sự đồng thuận giữa các bên. Tuy nhiên sau đó, nguyên đơn không có bất cứ phản hồi nào cũng như xúc tiến việc ký kết Hợp đồng thuê với bị đơn như đã thỏa thuận.

Sau khoảng thời gian chờ đợi, ngày 06/4/2015, bị đơn đã gửi công văn nhắc nhở cuối cùng cho nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng thuê tại lầu 8 Tòa nhà 3C T. Trong nội dung có nêu rõ "Nếu Gazprom vẫn không tiến hành ký kết hợp đồng thuê trước ngày 17/4/2015, TP&CC có quyền giữ lại toàn bộ số tiền cọc đảm bảo ban đầu như một khoản đền bù và không giữ diện tích thuê này cho Gazprom nữa". Phía nguyên đơn vẫn giữ im lặng, không có bất cứ phản hồi nào về việc tiếp tục giữ lại hay không hợp đồng thuê với bị đơn. Như S được biết, bị đơn đã giữ toàn bộ 03 tháng tiền đặt cọc của nguyên đơn cho đến thời điểm hiện tại. Với sự trình

bày lại mối liên hệ của S trong việc ký kết hợp đồng thuê tại dự án 3C giữa nguyên đơn và bị đơn trong khoảng thời gian từ tháng 9/2014 đến tháng 4/2015, S hy vọng có thể giúp ích trong việc làm rõ vấn đề và công bằng cho các bên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên huỷ Thư đề nghị thuê ngày 17/9/2014, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 7.482.255.000 đồng (bao gồm hoàn lại tiền đặt cọc: 3.741.127.500 đồng và bồi thường thêm số tiền tương đương tiền cọc là 3.741.127.500 đồng). Bị đơn rút yêu cầu phản tố đòi nguyên đơn bồi thường thiệt hại phát sinh trong thời gian 04 tháng giữ mặt bằng chờ nguyên đơn ký hợp đồng thuê từ ngày 17/12/2014 đến ngày 17/4/2015 với số tiền là 4.988.170.000 đồng.

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Theo Công văn số 833/GP-GĐ1 ngày 28/11/2014 của Cục Giám định thuộc Bộ Xây Dựng thì tại thời điểm ngày 28/11/2014 (tức là trước khi bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn thuê) một số hạng mục của Tòa nhà 3C T, Quận M còn tồn tại vấn đề về điện, nước, điều hòa, dầm, sàn, cách âm cần phải khắc phục. Tuy nhiên, những hạng mục tồn tại nêu trên nằm ở các vị trí tầng hầm 1, tầng hầm 2, tầng áp mái không liên quan đến mặt bằng tầng 8 mà nguyên đơn dự kiến thuê. Việc khảo sát mặt bằng đã được nguyên đơn thực hiện trước khi ký Thư đề nghị thuê ngày 17/9/2014. Đồng thời vị trí hồ bơi tại tầng 9 mà nguyên đơn cho rằng ảnh hưởng đến việc lắp đặt hệ thống internet không nằm trong thỏa thuận giữa các bên về điều kiện hủy ký kết hợp đồng thuê.

Tại thời điểm bàn giao mặt bằng ngày 01/12/2014, nguyên đơn không nhận mặt bằng nhưng cũng không có ý kiến, phản hồi nào cho bị đơn biết mặt bằng không đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận giữa hai bên. Đến thời điểm ngày bắt đầu cho thuê (tức ngày 01/3/2015), các nội dung tồn tại theo Công văn số 833/GP-GĐ1 ngày 28/11/2014 không thuộc diện tích tầng 8 và đều đã được bị đơn khắc phục hoàn toàn nên không có bất cứ lý do hoặc căn cứ cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ và điều kiện bàn giao mặt bằng quy định tại Điều 6 Thư đề nghị thuê.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy "Thư đề nghị thuê" ngày 17/9/2014 ký giữa nguyên đơn và bị đơn và yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền 7.482.255.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Bị đơn xin rút yêu cầu phản tố là tự nguyện và không trái pháp luật, cần đình chỉ xét xử yêu cầu của bị đơn đòi nguyên đơn bồi thường thiệt hại số tiền 4.988.170.000 đồng (tính theo đơn giá thuê 1.247.042.500 đồng/tháng) theo quy định tại Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 358 Bộ luật Dân sự; Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền xét xử:

Xét, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp Thư đề nghị thuê ngày 17/9/2014 về đặt cọc thuê mặt bằng tại Tầng 8 Tòa nhà 3C T, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Toà nhà 3C) là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh được xác lập giữa hai pháp nhân. Bị đơn là Công ty cổ phần TP&CC (chuyển đổi từ Công ty TNHH TP&CC) được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận doanh nghiệp mã số 0305113505, đăng ký lần đầu ngày 20/7/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26/9/2017 có trụ sở chính tại địa chỉ số 3C T, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về việc rút yêu cầu phản tố:

Xét, bị đơn xin rút yêu cầu phản tố đòi nguyên đơn bồi thường số tiền 4.988.170.000 đồng là thiệt hại phát sinh trong khoảng thời gian giữ mặt bằng từ ngày 17/12/2014 đến ngày 17/4/2015 để chờ nguyên đơn ký hợp đồng thuê là tự nguyện, được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt của đương sự:

Xét, ông Ngô Văn Tiến H2 là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn ngày 11/5/2022 đề nghị xét xử vắng mặt. Công ty TNHH S (Việt Nam) (gọi tắt là S) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập tham gia phiên toà hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt; đồng thời trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên toà, nguyên đơn và bị đơn đều xác định không có yêu cầu gì tranh chấp với S giải quyết trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành phiên toà xét xử vắng mặt ông Ngô Văn Tiến H2 và Công ty S theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Trường hợp giữa nguyên đơn, bị đơn có phát sinh tranh chấp với Công ty TNHH S (Việt Nam) về quan hệ tư vấn, môi giới cho thuê bất động sản thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

[1.4] Về tài liệu, chứng cứ:

Xét trong quá trình chuẩn bị xét xử, Toà án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; trong đó nguyên đơn và bị đơn giao nộp các bản dịch nội dung thư điện tử (email) được gửi qua lại giữa đại diện của nguyên đơn,

Saviils với bị đơn từ trước và sau khi ký Thư đề nghị thuê mặt bằng Tầng 8 Toà nhà 3C, xác định địa chỉ email của ông A: a.boilding@gazprom-internaitonal.com, ông Ông AT: a.sotnikov@gazprom-internaitonal.com, ông Dương Hoàng B: DHoangBao@S.com.vn, bà Đoàn Trần Phương L: Doan Lan. Do đó, thông điệp dữ liệu của các thư điện tử này được xem là nguồn chứng cứ theo quy định tại Điều 93, Đều 94, khoản 3 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về pháp luật nội dung: Xét các bên xác lập Thư đề nghị thuê mặt bằng ngày 17/9/2014 là trong thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 có hiệu lực, do đó Hội đồng xét xử áp dụng quy định của các văn bản quy phạm pháp luật này để giải quyết vụ án.

[2.2] Xét ý kiến trình bày của những người đại diện các bên đương sự và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Thư đề nghị thuê văn phòng ngày 17/9/2014 với nội dung: bị đơn cho nguyên đơn thuê toàn bộ mặt bằng Tầng 8 tại Toà nhà 3C có diện tích 1.655m^2 (theo đo đạc thực tế); thời hạn hợp đồng thuê 05 năm bắt đầu từ ngày 01/3/2015 và kết thúc ngày 29/02/2020, bàn giao mặt bằng ngày 01/12/2014; tiền thuê hàng tháng là 623.500 đồng/m^2/tháng (tương đương 29USD++, tỷ giá hối đoái theo tỷ giá bán ra 21.500 đồng/USD áp dụng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh và được xem xét lại hàng năm), phí dịch vụ 130.000 đồng/m^2/tháng (chưa bao gồm VAT). Ngày 28/10/2014, nguyên đơn đã thanh toán vào tài khoản của bị đơn số tiền đặt cọc là 3.741.127.500 đồng, tương đương với 03 tháng tiền thuê văn phòng và 03 tháng phí dịch vụ (1.247.042.500 đồng/tháng). Thư đề nghị thuê này có giá trị pháp lý tuân theo Hợp đồng thuê được hai bên thoả thuận và ký trước ngày 28/11/2014.

[2.3] Xét, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK483368, số vào sổ GCN: T00381/2a do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/10/2009 cho Công ty TNHH TP&CC đối với diện tích quyền sử dụng đất tại thửa số 03, tờ bản đồ số 31 phường BN, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC615640, số vào sổ cấp GCN: CT48830 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/11/2015 cho Công ty TNHH TP&CC sở hữu công trình xây dựng Cao ốc văn phòng và khách sạn cao cấp trên thửa đất tại địa chỉ số 3C T, phường BN, Quận M; Giấy phép xây dựng số 174/GPXD ngày 22/10/2009 và điều chỉnh giấy phép số 174/GPXDĐC ngày 24/10/2011 do Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH TP&CC; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0305113505, bị đơn có ngành nghề kinh doanh chính là hoạt động kinh doanh bất động sản. Như vậy, bị đơn là pháp nhân có quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với Toà nhà 3C, có đủ điều kiện kinh doanh hoạt động cho thuê bất động sản theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản. Thư đề nghị thuê ngày 17/9/2014 được người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn xác lập nhằm đặt cọc để bảo đảm việc hai bên ký Hợp đồng thuê mặt bằng tại Toà nhà 3C có hình thức và nội dung phù hợp quy định tại Điều 358 Bộ luật Dân sự nên được công nhận.

Xét, ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn chậm cung cấp hồ sơ pháp lý của toà nhà dẫn đến việc nguyên đơn không thể thành lập văn phòng đại diện đúng tiến độ là không có cơ sở xem xét, bởi tại thời điểm ký kết Thư đề nghị thuê bên cho thuê (bị đơn) thực tế đã là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản cho thuê theo các giấy tờ nêu trên; hơn nữa, tại email ngày 27/8/2014 của ông A gửi cho S thể hiện nguyên đơn mong muốn đặt chỗ thuê tại Toà nhà 3C sau khi đã được S giải thích về việc ký (biên bản ghi nhớ) với bên cho thuê để làm địa chỉ đăng ký văn phòng dưới tên của hội sở chính (ở nước ngoài) và sử dụng biên bản ghi nhớ này để nộp cho cơ quan Chính phủ Việt Nam xin phép thành lập văn phòng đại diện tại Việt Nam. Như vậy, nguyên đơn có thể sử dụng "Thư đề nghị thuê ngày 17/9/2014" để xin cấp phép mở văn phòng đại diện tại Việt Nam là phù hợp theo quy định của Luật doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan. Tại phiên toà, đại diện của nguyên đơn xác nhận nguyên đơn đã không sử dụng Thư đề nghị thuê để nộp hồ sơ xin cấp phép. Do đó, không có căn cứ để xác định lỗi của bị đơn khi chậm cung cấp hồ sơ pháp lý về mặt bằng thuê đã làm cho nguyên đơn không thể đăng ký thành lập văn phòng đại diện tại địa chỉ mặt bằng dự kiến mở văn phòng đại diện hoạt động đúng tiến độ.

[2.4] Xét, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ bàn giao mặt bằng thuê, mặt bằng chưa đủ điều kiện để bàn giao đúng thời hạn ngày 01/12/2014 theo thoả thuận tại Điều 6 Thư đề nghị do vẫn còn một số trục trặc về kỹ thuật như kết luận tại Văn bản số 833/GĐ-GĐ1 ngày 28/11/2014 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại mục 3 Văn bản số 833 kết luận "*Các hạng mục công trình đã hoàn thành được thi công xây dựng cơ bản theo thiết kế được phê duyệt. Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu có điều kiện (bước 1) công trình đưa vào sử dụng theo đúng quy định hiện hành*", đồng thời Văn bản 833 yêu cầu chủ đầu tư là bị đơn khắc phục các tồn tại như đã nêu tại Phụ lục, bao gồm: vết nứt tại một số vị trí dầm, sàn tầng hầm 1, tường tầng hầm của 03 tầng hầm, bể nước ngầm có hiện tượng thấm, một số vấn đề về hệ thống điện, cấp thoát nước, điều hoà thông gió, các tồn tại về hồ sơ quản lý chất lượng công trình xây dựng. Tuy nhiên, bị đơn đã kịp thời khắc phục những hạng mục tồn tại này, được Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng xác nhận tại Công văn số 1183/GĐ-GĐ1 ngày 22/10/2020 "*Theo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu nêu tại Văn bản số 833, Công ty TNHH TP&CC đã tổ chức khắc phục các tồn tại và báo cáo tại Văn bản số 34/BC-TP&990 ngày 24/3/2015*". Như vậy, có thể nhận thấy mặt bằng Tầng 8 không nằm trong số tồn tại mà bị đơn phải khắc phục và đủ điều kiện để đưa vào sử dụng tại thời điểm ngày 28/11/2014. Bị đơn có thể bàn giao mặt bằng thuê cho nguyên đơn đúng hạn ngày 01/12/2014 theo thoả thuận của Thư đề nghị. Hơn nữa, tại mục vii Điều 6 Thư đề nghị về điều kiện bàn giao quy định: "*Mọi tiện ích và hệ thống tòa nhà sẽ được kết nối và trong điều kiện làm việc kể từ ngày bắt đầu cho thuê, bao gồm nhưng không giới hạn đối với: cấp nước, hệ thống phun nước và báo cháy, hệ thống vệ sinh, đường dây điện thoại và dịch vụ CNTT, chất lượng và sự phù hợp và hoàn thiện chung của văn phòng và cấu trúc của toà nhà*", giả sử nguyên đơn nhận bàn giao mặt bằng đúng ngày 01/12/2014, nguyên đơn còn phải lắp đặt nội thất trong thời hạn 03 tháng thì văn phòng mới đủ điều kiện làm việc và bắt đầu tính thời hạn thuê, nghĩa là mọi tiện ích và hệ thống của Toà nhà 3C được kết nối hoàn thiện chung với văn phòng cho

thuê kể từ ngày 01/3/2015. Do đó, nguyên đơn cho rằng mặt bằng không đủ điều kiện để bị đơn bàn giao vào thời điểm ngày 01/12/2014 là căn cứ để yêu cầu huỷ Thư đề nghị thuê ngày 17/9/2014 không có cơ sở xem xét.

[2.5] Xét, nguyên đơn cho rằng trong hợp đồng thuê dự thảo, bị đơn đưa ra điều khoản quy định về tiền phạt vi phạm hợp đồng như: bên thuê phải mất 03 tháng tiền thuê và trả tiền phạt vi phạm bằng 04 tháng tiền thuê nếu bên thuê vi phạm hợp đồng là thiếu cơ sở pháp lý; mức phạt này vượt quá quy định 8% giá trị vi phạm theo Điều 301 Luật Thương mại năm 2005 gây bất lợi cho nguyên đơn nhưng bị đơn không thay đổi dẫn đến việc hai bên không đạt được thoả thuận để ký kết hợp đồng thuê là lỗi của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy: Khi ký kết hợp đồng, các bên được quyền tự do thoả thuận về điều khoản ràng buộc quyền và nghĩa vụ của hai bên nhằm bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng nhưng nội dung thoả thuận không được vi phạm các điều cấm của pháp luật. Bị đơn đưa ra dự thảo điều khoản phạt vi phạm nhằm để đảm bảo nguyên đơn không vi phạm nghĩa vụ trong thời hạn của hợp đồng thuê, nguyên đơn có thể đề nghị bị đơn điều chỉnh phù hợp với quyền lợi của hai bên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại email ngày 20/3/2015 của ông Ông AT chỉ thể hiện "*Liên quan về vấn đề phạt thương mại, chúng tôi lưu ý rằng Giám đốc của chúng tôi không hề hài lòng với mức phạt 4 tháng tiền thuê*", nguyên đơn không đưa ra ý kiến cụ thể yêu cầu bị đơn thay đổi về điều khoản dự thảo này; hoặc giả thiết tại thời điểm xảy ra vi phạm làm phát sinh tranh chấp, bên vi phạm nhận thấy điều khoản thoả thuận về mức phạt vượt quá mức cho phép thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết điều chỉnh lại mức phạt phù hợp quy định pháp luật. Trong thời gian các bên trao đổi qua lại thông qua email, S đã liên tục nhắc nguyên đơn xem và xúc tiến ký hợp đồng thuê vì bị đơn thúc giục, nguyên đơn cũng cho biết đã nhận được dự thảo hợp đồng nhưng chưa xem được, hứa hẹn đến ngày 19 hoặc 20/3/2015 sẽ đến Việt Nam xem lại mặt bằng và ký hợp đồng thuê. Đến ngày 26/3/2015, thực tế nguyên đơn đã có cuộc họp trực tiếp với bị đơn và S và không đưa ra nhận định nào cho rằng bị đơn vi phạm thoả thuận của Thư đề nghị dẫn đến không thể ký hợp đồng thuê. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn có lỗi khi đưa ra điều khoản phạt vi phạm vượt quá quy định pháp luật làm cho hai bên không thể đạt được thoả thuận để ký kết hợp đồng thuê là không có cơ sở xem xét.

[2.6] Xét ý kiến của nguyên đơn cho rằng mức phí dịch vụ 130.000 đồng/m^2/tháng là bất hợp lý do không rõ bao gồm các loại phí gì. Tại Điều 14 Thư đề nghị quy định "*Phí dịch vụ: 130.000 đồng/m^2/tháng (chưa bao gồm VAT). Phí dịch vụ được xem xét lại mỗi năm sau đó có thông báo trước một tháng cho bên thuê*". Như vậy, nguyên đơn đã đồng ý mức giá phí dịch vụ tính trên diện tích đặt chỗ thuê khi ký Thư đề nghị thuê với bị đơn, đồng thời tại email của S ngày 25/3/2015 nhắc lại đã gửi cho nguyên đơn file tài liệu đính kèm về phí dịch vụ hàng tháng và thông số kỹ thuật toà nhà trước đó. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn có lỗi khi không giải thích đầy đủ về mức phí dịch vụ nên hợp đồng thuê không được hai bên ký kết là không có cơ sở xem xét.

[2.7] Xét, ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn không cung cấp thông tin về hồ bơi tại tầng 9 của tòa nhà trước khi hai bên ký kết Thư đề nghị thuê là lỗi vi phạm của bị đơn về nguyên tắc thiện chí, trung thực trong giao dịch dân sự. Hội

đồng xét xử nhận thấy, tại các dữ liệu thư điện tử trao đổi giữa nguyên đơn và S cũng như tại Thư đề nghị thuê, phía nguyên đơn không đưa ra các yêu cầu, các điều kiện loại trừ nhằm bảo đảm an toàn cho mặt bằng như vấn đề hồ bơi tại các vị trí lân cận mặt bằng dự kiến thuê. Thực tế, phía nguyên đơn có ông A đã trực tiếp đến tham quan toà nhà, khảo sát mặt bằng thuê 02 lần trước khi ký Thư đề nghị thuê. Tại Điều 27 Thư đề nghị thuê về thông tin liên lạc quy định: "*Bên cho thuê đảm bảo rằng tòa nhà được kết nối với các đường dây thuê bao…*". Hợp đồng thuê chưa được hai bên ký kết, nguyên đơn chưa sử dụng mặt bằng nên không có căn cứ xác định bị đơn vi phạm thoả thuận không đảm bảo Toà nhà 3C được kết nối các đường dây thuê bao như internet… Như vậy, có thể nhận định nguyên đơn đánh giá hồ bơi ở tầng 9 có thể rò rỉ nước, làm phát sinh chi phí lắp đặt internet viễn thông, tăng chi phí bảo hiểm, ảnh hưởng đến hoạt động của văn phòng là dựa theo quan điểm của nguyên đơn. Do đó, lý do nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nguyên tắc thiện chí, trung thực trong giao dịch dân sự quy định tại Điều 6 Bộ luật Dân sự là không có cơ sở xem xét.

[2.8] Xét, tại thời điểm ký Thư đề nghị thuê, nguyên đơn đã thống nhất về giá thuê, giá phí dịch vụ và đặt cọc khoản tiền 3.741.127.500 đồng (tương đương với 03 tháng tiền thuê và 03 tháng phí dịch vụ) nhằm để giữ chỗ, bảo đảm cho việc ký hợp đồng thuê mặt bằng Tầng 8 Toà nhà 3C với bị đơn. Sau khi ký Thư đề nghị, phía S đã rất tích cực trao đổi với nguyên đơn, đồng thời bị đơn cũng đã tạo điều kiện gia hạn thêm thời gian, chuyển đổi vị trí mặt bằng đã thể hiện thiện chí của bị đơn vẫn mong muốn ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng như đã giao kết với nguyên đơn. Tuy nhiên, thông qua email ngày 14/5/2015 của ông Ông AT, nguyên đơn chính thức từ chối ký kết hợp đồng thuê với bị đơn. Như vậy, có thể thấy nguyên đơn đã dựa trên những quan điểm đánh giá của mình để từ chối ký kết hợp đồng thuê mặt bằng Tầng 8 Toà nhà 3C với bị đơn, các lý do của nguyên đơn đưa ra nêu trên không phải là điều kiện huỷ bỏ được hai bên thoả thuận tại Thư đề nghị thuê, đồng thời không có căn cứ để xác định bị đơn vi phạm các quy định của pháp luật khi xác lập giao dịch đặt cọc với nguyên đơn.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên, xét thấy nguyên đơn từ chối ký kết hợp đồng thuê mặt bằng nên bị đơn giữ lại khoản đặt cọc trị giá 3.741.127.000 đồng là đúng theo thoả thuận của các bên tại Điều 19 Thư đề nghị "*Trong trường hợp bên thuê không tiến hành ký kết hợp đồng trong vòng 60 ngày kể từ ngày ký đề xuất cho thuê, bên cho thuê có quyền chấm dứt mọi thương thảo và có quyền giới thiệu khách hàng mới cho khu vực thuê mà không phải bồi thường. Đặt cọc thuê sẽ không được hoàn lại*" và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên huỷ Thư đề nghị thuê ngày 17/9/2014, yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền đặt cọc 3.741.127.000 đồng và bồi thường số tiền 3.741.127.000 đồng tương đương với khoản tiền đặt cọc, tổng cộng số tiền 7.482.255.000 đồng là không có cơ sở xem xét chấp nhận.

[3] Xét, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến đề nghị giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với những đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu huỷ Thư đề nghị thuê ngày 17/9/2014 và yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán tổng số tiền là 7.482.255.000 đồng (bao gồm hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương với tiền đặt cọc).

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí và lệ phí Toà án, và khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn không được chấp nhận nên Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Căn cứ khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn rút yêu cầu phản tố nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 7, Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản 2006;

Căn cứ Điều 6, Điều 358, Điều 425 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án và Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009;

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

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty G về yêu cầu huỷ Thư đề nghị thuê ký ngày 17/9/2014 giữa Công ty G và Công ty cổ phần TP&CC và yêu cầu Công ty cổ phần TP&CC phải thanh toán tổng số tiền 7.482.255.000 đồng (bao gồm hoàn trả tiền đặt cọc 3.741.127.500 đồng và bồi thường số tiền 3.741.127.500 đồng).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần TP&CC yêu cầu Công ty Công ty G bồi thường số tiền 4.988.170.000 đồng.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty G phải chịu án phí sơ thẩm là: 115.482.255 đồng (*Một trăm mười lăm triệu, bốn trăm tám mươi hai nghìn, hai trăm năm mươi lăm đồng*), được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.741.128 đồng (*Năm mươi bảy triệu, bảy trăm bốn mươi mốt nghìn, một trăm hai mươi tám đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0022809 ngày 28/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty G còn phải nộp số tiền là 57.741.127 đồng (*Năm mươi bảy triệu, bảy trăm bốn mươi mốt nghìn, một trăm hai mươi bảy đồng*).

Hoàn lại cho Công ty cổ phần TP&CC số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 56.494.085 đồng (*Năm mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi bốn nghìn, không trăm tám mươi lăm đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2019/0030828 ngày 17/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- TANDTP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thị Ánh