TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 332/2025/KDTM-PT
Ngày: 26/09/2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phùng Thị Như Mai
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng
Bà Ngô Thị Phúc Hảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hân – Thư ký Tòa án, 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: Ông Huỳnh Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 188/2025/KDTM-PT ngày 08/7/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2025/KDTM-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5839/2025/QĐXX-PT ngày 22/9/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH SG; địa chỉ trụ sở: Số 195 đường 9A, KDC S, xã S1 (trước đây là xã S', huyện S''), Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Số 221/140/5C đường H, phường H1 (trước đây là Phường H', quận H''), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Kim Y và/hoặc ông Phan Tường D, cùng địa chỉ: 59/3/14 đường B, phường B1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 30/7/2025) (có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH MTV CO; địa chỉ trụ sở: Số 543/1 đường V, phường V1 (trước đây là Phường V2, quận V2), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Phạm Như Quỳnh, sinh năm 1987 (văn bản ủy quyền số 92/GUQ-PVT/2024 ngày 16/12/2024) (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hoàng Thị Hồng L, sinh năm 1996; địa chỉ: 41E Đặng Thùy T, Phường T1, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh; thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn, Công ty TNHH SG

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm đã thể hiện:

Tại đơn khởi kiện ngày 05 tháng 12 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn các ông Đặng Hoàng Minh H, Dương Đức S và các Luật sư Nguyễn Thế T, Nguyễn Hoàng T và Lê Văn P cùng trình bày:

Ngày 20/3/2023 giữa Công ty TNHH SG (sau đây được gọi tắt là Công ty SG) và Công ty TNHH MTV CO (sau đây được gọi là CO) ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2023/HDTMB/PVT với nội dung như sau: Công ty SG thuê một phần mặt bằng tại CO GV có diện tích 333m^2, vị trí L2-03, lầu 2, toạ lạc tại địa chỉ số Số 543/1 đường V, phường V1 (trước đây là Phường V2, quận V2), Thành phố Hồ Chí Minh; mục đích kinh doanh dịch vụ video game, thời hạn từ ngày 20/3/2023 đến ngày 30/4/2025, tiền thuê tính từ ngày 13/5/2023 đến ngày 30/4/2025, giá thuê 52.747.000 đồng/tháng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, số tiền đặt cọc là 158.242.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng CO đã nhiều lần vi phạm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc kinh doanh và gây thiệt hại lớn cho Công ty SG. Cụ thể là:

Thứ nhất, bên cho thuê đã giao mặt bằng không đảm bảo chất lượng

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy chưa đảm bảo theo quy định, việc CO chưa hoàn thiện hệ thống phòng cháy chữa cháy theo đúng quy định mà vẫn đưa công trình không đảm bảo an toàn vào hoạt động, cho các đối tác thuê để kinh doanh là không tuân thủ pháp luật, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng và đạo đức kinh doanh.

- Hệ thống điều hòa không khí không đảm bảo, theo phụ lục C của hợp đồng, phần điều hòa không khí thì bên cho thuê đảm bảo nhiệt độ trong khu vực gian hàng là 26±2°C nhưng trên thực tế hệ thống máy lạnh thường xuyên bị hư hỏng, nhiều hôm nhiệt độ trong phòng lên tới 32-35 độ C.

- Hệ thống thang cuốn và thang máy thường xuyên trục trặc, thường xuyên không hoạt động khiến cho khách hàng không thể tiếp cận được khu vực kinh doanh của Công ty SG. Hơn nữa, hệ thống cửa thoát hiểm của tầng 3 luôn trong tình trạng niêm phong đóng chốt, sàn nhà có độ rung lớn, không đảm bảo khi trẻ em chạy nhảy nên không đủ điều kiện để kinh doanh khu vui chơi.

Thứ hai, bên cho thuê đã nhiều lần có hành vi vi phạm hợp đồng

- Cản trở quyền sử dụng mặt bằng: CO nhiều lần gây khó khăn cho Công ty SG trong việc vận chuyển các máy móc, thiết bị lên tầng bằng thang máy; đưa các đơn vị khác vào thi công 02 công trình (di dời trung tâm ngoại ngữ và thi công phòng cháy chữa cháy) liên tục trong tháng 10, lấn chiếm diện tích đã cho Công ty SG thuê. Khi Công ty SG cho người đến chuyển một số máy móc thiết bị để phục vụ công tác bảo hành, bảo trì và sửa chữa phía CO ngăn cản, không cho mang bất cứ thiết bị nào ra khỏi mặt bằng dẫn tới các máy móc thiết bị này bị hư hỏng.

- Cản trở hoạt động kinh doanh: Tự ý cho các đối tác khác thuê mặt bằng thi công và vận chuyển máy móc, thiết bị không che chắn để bảo đảm an toàn gây mất vệ sinh; tự ý niêm phong cửa khu vực vui chơi đã cho Công ty SG thuê và yêu cầu nhân viên của công ty phải liên hệ với bảo vệ để mở cửa mỗi khi đến làm việc; tự ý dời vị trí bảng quảng cáo của công ty để cho khách hàng khác

thuê kinh doanh; gây cản trở trong việc triển khai các chương trình khuyến mãi để thu hút khách hàng; thường xuyên tắt thang máy và thang cuốn khiến cho việc kinh doanh của công ty bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

Thứ ba, những vi phạm của CO đã gây thiệt hại lớn cho Công ty SG

Công ty SG đã bỏ ra chi phí lớn để thuê mặt bằng và đầu tư vào việc kinh doanh, nhưng do mặt bằng không đảm bảo chất lượng và việc vi phạm của bên cho thuê lặp đi lặp lại nhiều lần khiến hoạt động kinh doanh của bên thuê bị gián đoạn và cuối cùng là không thể triển khai được. Tuy đã thừa nhận là có thiếu sót nhưng phía CO lại không có thiện chí hợp tác, khắc phục mà cố tình đưa ra những lý do không chính đáng nhằm lấp liếm các sai phạm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh và đã gây thiệt hại lớn cho Công ty SG. Cụ thể như sau:

- Thiệt hại trực tiếp do người cho thuê không thực hiện đúng nghĩa vụ là: Việc thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy đi ngang qua khu vực đã lắp đặt máy móc thiết bị buộc Công ty SG phải thay đổi thiết kế gian hàng và phải thi công lại nhiều hạng mục. Các máy móc, thiết bị, vật tư, linh kiện điện tử bị hư hỏng toàn bộ do để lâu ngày không hoạt động, nặng nhất là hệ thống nhà liên hoàn bị bên thi công phòng cháy chữa cháy tự ý tháo ra đã bị hư hỏng hết, gần như không sử dụng lại được; doanh thu bị mất; các chi phí đầu tư như thiết kế, trang trí, sửa chữa mặt bằng; chi phí trả lương nhân viên, tiền mua bảo hiểm trách nhiệm công cộng, tiền thuê thừa phát lại lập vi bằng.

- Các thiệt hại gián tiếp là hoạt động kinh doanh bị gián đoạn, uy tín thương hiệu của Công ty SG bị ảnh hưởng, mất khách hàng và các tổn thất về tinh thần... dẫn tới việc phải đóng cửa khu vui chơi.

Với các lý do trên đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Hủy hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2023/HĐTMB/PVT ngày 20/3/2023 giữa Công ty SG và CO.

Buộc CO trả lại tiền cọc, bồi thường toàn bộ thiệt hại và các chi phí liên quan cho Công ty SG tổng số tiền là 1.218.000.000 đồng. Bao gồm các khoản cụ thể như sau:

- Tiền đặt cọc: 158.000.000 đồng.

- Tiền thuê mặt bằng từ ngày 13/5/2023 đến tháng 10/2023: 430.000.000 đồng.

- Tiền trang trí sửa chữa, hệ thống điện, chữa cháy: 70.000.000 đồng.

- Tiền vật tư, linh kiện khu vui chơi nhà liên hoàn bị hư hỏng do lâu ngày không hoạt động: 200.000.000 đồng.

- Tiền khấu hao máy móc vận hành bị hư quá trình vận chuyển và không kinh doanh: 50.000.000 đồng.

- Tiền thuê người lắp ráp vận chuyển máy móc: 77.000.000 đồng.

- Chi phí in tờ rơi, làm bảng hiệu, bảng quảng cáo và chương trình khuyến mãi: 30.000.000 đồng.

- Tiền thuê nhân viên và quản lý từ tháng 5 đến tháng 11/2023: 160.000.000 đồng.

- Tiền mua bảo hiểm trách nhiệm công cộng và chi phí làm chương trình khuyến mãi: 32.000.000 đồng.

- Chi phí lập vi bằng: 11.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Ngọc P, bà Phạm Như Q và các Luật sư Nguyễn Thị Kim V, Hoàng Thị Hồng L cùng trình bày:

Bị đơn thống nhất về việc các bên đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng như nguyên đơn trình bày nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn không vi phạm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc kinh doanh và gây thiệt hại lớn cho Công ty SG. Theo Hợp đồng đã ký CO đã giao mặt bằng thuê cho Công ty SG, sau khi sử dụng mặt bằng kinh doanh một thời gian thì ngày 28/10/2023 CO nhận được Công văn số 142 của Công ty SG gửi với nội đề nghị giảm 50% giá thuê từ tháng 11/2023 đến tháng 4/2024; trong thời gian chờ phản hồi chính thức công ty đề nghị được áp dụng mức giảm trên từ ngày 01/11/2023, nếu không đạt được thỏa thuận công ty đề nghị thanh lý hợp đồng từ ngày 20/11/2023. Tại Công văn số 72/CV/PVT-2023 ngày 02/11/2023 đã phản hồi với nội dung không đồng ý giảm giá thuê và thống nhất với đề nghị thanh lý hợp đồng của Công ty SG; tiếp theo đó Công ty SG vẫn bảo lưu quan điểm chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo Công văn số 162 ngày 04/11/2023. Đến ngày 17/11/2023, CO ban hành Công văn số 76/CV-PVT/2023 về việc đồng ý giảm 30% giá thuê từ tháng 11/2023 đến tháng 4/2024 và tiếp đó đến ngày 29/11/2023 CO ban hành Công văn số 81/CV-PVT/2023 gửi Công ty SG về việc thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng tuy nhiên tại Công văn số 256 ngày 01/12/2023 Công ty SG phản hồi vẫn tiếp tục thực hiện theo nội dung Công văn số 162 ngày 04/11/2023.

Tại Công văn số 162 ngày 04/11/2023 của Công ty SG gửi CO cho rằng bên cho thuê vi phạm các khoản 3, 4, 5 Điều 9 và Điều 10 Phụ lục 3 của Hợp đồng thuê là căn cứ để chấm dứt hợp đồng từ ngày 20/11/2023 là chưa đúng thỏa thuận theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Hợp đồng thuê. Ngoài ra, căn cứ khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015, để đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Công ty SG phải chứng minh được bên cho thuê vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ đến mức làm cho Công ty SG không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hành vi của Công ty SG tiến hành niêm phong tài sản tại khu vực thuê theo Biên bản ghi nhận ngày 21/11/2023 và không tiếp tục kinh doanh từ thời điểm đó đến nay mặc dù CO có nhiều Công văn yêu cầu công ty tiếp tục hợp đồng qua các Công văn 81/CV-PVT/2023 ngày 29/11/2023, Công văn 91/CV-PVT/2023 ngày 28/12/2023 nhưng công ty vẫn giữ nguyên quan điểm về việc chấm dứt hợp đồng theo Công văn 256 ngày 01/12/2023 và Công văn số 162 ngày 04/11/2023. Ngoài ra, tại buổi họp ngày 28/12/2023 Công ty SG vẫn bảo lưu quan điểm chấm dứt hợp đồng. Như vậy, có cơ sở cho rằng Công ty SG đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê từ ngày 20/11/2023 và vi phạm thời gian bảo trước ít nhất 60 ngày là trái quy định tại khoản 1, 5 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 11, khoản 4 Điều 12 Hợp đồng thuê.

Vì những lý do trên bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do nguyên đơn là bên vi phạm khi đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê trước hạn trái quy định theo thỏa thuận, do đó bị đơn đề nghị Tòa chấp nhận các yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2023/HĐTMB/PVT và các Phụ lục đính kèm kể từ ngày 20/11/2023 theo Thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê trước hạn của nguyên đơn và bàn giao lại mặt bằng thuê cho bị đơn như tình trạng ban đầu.

- Thanh toán tiền thuê mặt bằng, tiền điện sử dụng tính từ ngày 01/11/2023 đến ngày 20/11/2023 là 42.093.216 đồng và tiền lãi chậm thanh toán phát sinh từ khoản tiền này với lãi suất 0.05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán (ngày 11/11/2023) cho đến ngày khoản tiền đó được thanh toán, tạm tính đến ngày 28/4/2025 là 11.112.609 đồng.

- Thanh toán tiền thuê mặt bằng từ ngày 21/11/2023 cho đến thời điểm bàn giao mặt bằng thuê, tạm tính đến ngày 28/4/2024 là 910.768.320 đồng.

- Bị đơn đề nghị rút yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền thuê chậm thanh toán.

N*gười đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn các ông Đặng Hoàng Minh Huy, Dương Đức Sơn và các Luật sư Nguyễn Thế Truyền, Nguyễn Hoàng Tuấn và Lê Văn Phú cùng trình bày:*

Như các căn cứ đã trình bày nêu trên nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2025/KDTM-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Công ty TNHH MTV CO phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của Công ty TNHH SG là 158.242.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2023/HĐTMB/PVT ngày 20/3/2023 giữa Công ty TNHH SG và Công ty TNHH MTV CO.

- Đối với tiền thuê mặt bằng từ tháng 5/2023 đến tháng 10/2023; tiền trang trí, sửa chữa hệ thống điện chữa cháy; tiền vật tư linh kiện khu vui chơi nhà liên hoàn bị hư hỏng do lâu ngày không hoạt động; tiền khấu hao máy móc vận hành bị hư hỏng do quá trình vận chuyển và không kinh doanh; tiền thuê người lắp ráp vận chuyển máy móc; chi phí in tờ rơi, làm bảng hiệu, bảng quảng cáo và chi phí làm chương trình khuyến mãi; tiền thuê nhân viên và quản lý từ tháng 4 đến tháng 11/2023; tiền mua bảo hiểm trách nhiệm công cộng và chi phí làm chương trình khuyến mãi; chi phí lập vi bằng. Tổng số tiền yêu cầu được hoàn trả tiền thuê mặt bằng, tiền bồi thường và chi phí lập vi bằng không được chấp nhận là 1.059.758.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2023/HĐTMB/PVT kể từ ngày 20/11/2023 và Công ty TNHH SG có nghĩa vụ bàn giao lại mặt bằng thuê

cho Công ty TNHH MTV CO như tình trạng ban đầu, trừ hao mòn tự nhiên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Công ty TNHH SG có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng, tiền điện sử dụng tính đến ngày 20/11/2023 với số tiền 42.093.216 đồng và tiền lãi chậm trả với lãi suất 0,05%/ngày kể từ ngày 21/11/2023 tạm tính đến ngày 28/4/2025 là 11.112.609 đồng.

- Buộc Công ty TNHH SG có nghĩa vụ thanh toán ½ tiền thuê mặt bằng kể từ ngày 21/11/2023 đến hết ngày 28/4/2025 là 455.384.160 đồng, sau khi trừ số tiền đã đặt cọc là 158.242.000 đồng. Công ty TNHH SG còn phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV CO số tiền 297.142.160 đồng.

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm nguyên đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Ngoài ra nguyên đơn còn chịu tiền thuê mặt bằng theo giá thuê các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đã ký cho đến khi bàn giao mặt bằng cho bị đơn.

4. Không chấp nhận 1 phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

Đối với yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán toàn bộ tiền thuê từ ngày 20/11/2023 đến ngày 28/4/2025 với số tiền không được chấp nhận là 455.384.160 đồng.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố:

Đối với yêu cầu tính lãi chậm trả trên số tiền thuê mặt bằng từ ngày 21/11/2023 đến nay.

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

Ngày 28/4/2025, nguyên đơn là Công ty TNHH SG kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện Công ty SG trình bày kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, cụ thể là kháng cáo đối với những phần nguyên đơn không được chấp nhận và phần bị đơn được chấp nhận tại Bản án sơ thẩm. Đồng thời Công ty SG cũng tự nguyện rút lại một phần yêu cầu cụ thể như sau: Về yêu cầu bồi thường thiệt hại và các chi phí liên quan, Công ty SG chỉ còn yêu cầu 50% số tiền thuê đã thanh toán từ 13/5/2023 đến 10/2023 tương đương 215.000.000 (hai trăm mười lăm triệu) đồng, tiền trang trí, tiền vật tư, linh kiện khu vui chơi nhà liên hoàn bị hư hỏng do lâu ngày không hoạt động 200.000.000 đồng, tiền khấu hao máy móc vận hành bị hư do quá trình vận chuyển và không kinh doanh 50.000.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn, bị đơn cho rằng Bản án sơ thẩm giải quyết mặc dù chưa phù hợp với yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng đã hài hòa quyền lợi của cả hai bên đương sự, hợp tình hợp lý, có lợi cho phía nguyên đơn nên để tránh mất thời gian phía Bị đơn đã không kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm y án sơ thẩm.

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

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

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

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

Về nội dung: Kháng cáo của Nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; sửa Bản án sơ thẩm số 18/2025/KDTM-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH SG yêu cầu Bị đơn bồi thường các chi phí tiền thuê mặt bằng từ tháng 5 đến tháng 10 là 215.000.000 đồng; tiền vật tư linh kiện khu vui chơi nhà liên hoàn bị hư hỏng do lâu ngày không hoạt động 200.000.000 đồng; Tiền khấu hao máy móc vận hành bị hư hỏng do quá trình vận chuyển và không kinh doanh là 50.000.000 đồng.

+ Hủy đình chỉ đối với yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn thanh toán tiền trang trí, sửa chữa hệ thống điện, chữa cháy; Tiền thuê người lắp ráp vận chuyển máy móc; chi phí in tờ rơi, làm bảng hiệu, bảng quảng cáo và chi phí làm chương trình khuyến mãi; Tiền thuê nhân viên và quản lý từ tháng 4 đến tháng 11 năm 2023; Tiền mua bảo hiểm trách nhiệm công cộng và chi phí làm chương trình khuyến mãi; Tiền thuê nhân viên và quản lý từ tháng 5/2023 đến 11/2023; Tiền mua bảo hiểm trách nhiệm công cộng và chi phí làm chương trình khuyến mãi và chi phí lập vi bằng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 28/4/2025, Toà án nhân dân quận Gò Vấp đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 18/2025/KDTM-ST. Ngày 28/4/2025, nguyên đơn là Công ty SG có đơn kháng cáo. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của nguyên đơn là còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn – Công ty TNHH SG khởi kiện tranh chấp hợp đồng với bị đơn là công ty TNHH MTV CO có trụ sở tại quận Gò Vấp. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân quận Gò Vấp có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tuc sơ thẩm. Do có kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm

của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Nguyên đơn Công ty SG kháng cáo về việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là không có cở sở. Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Căn cứ Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 về những trường hợp hủy bỏ hợp đồng quy định:

1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;

b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;

c) Trường hợp khác do luật quy định.

2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

Ngày 20/3/2023, Công ty TNHH SG (sau đây gọi tắt là Công ty SG) và Công ty TNHH MTV CO (sau đây gọi tắt là Công ty Coop) ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2023/HDTMB/PVT (sau đây gọi tắt là Hợp đồng).

Sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã tiến hành hoạt động kinh doanh tại mặt bằng thuê và đã thanh toán tiền thuê đến hết tháng 10/2023. Ngày 28/10/2023, nguyên đơn có Công văn số 142 đề nghị bị đơn giảm 50% giá thuê mặt bằng trong khoảng thời gian 06 tháng từ tháng 11/2023 đến tháng 4/2024 với lý do tình hình kinh doanh khó khăn, nếu bị đơn không đồng ý đề nghị thanh lý hợp đồng từ ngày 20/11/2023. Do đó, ngày 02/11/2023, bị đơn trả lời tại Công văn số 72 với nội dung không đồng ý với đề nghị giảm giá thuê và thống nhất với đề nghị thanh lý hợp đồng. Sau khi nhận được Công văn trên, ngày 04/11/2023, nguyên đơn có Công văn số 162 về việc thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng trước thời hạn từ ngày 20/11/2023. Ngày 21/11/2023 nguyên đơn tiến hành niêm phong toàn bộ tài sản tại khu vực thuê và ngừng kinh doanh cho đến nay. Về phía bị đơn, sau khi nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn, ngày 17/11/2023 bị đơn có Công văn số 76 đồng ý giảm 30% giá thuê từ tháng 11/2023 đến tháng 4/2023, đồng thời ngày 29/11/2023, bị đơn có Công văn số 81 yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hoạt động kinh doanh nhưng nguyên đơn không đồng ý. Như vậy, nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn từ nguyên nhân chính là do hai bên không thỏa thuận được việc giảm giá thuê theo đề nghị của nguyên đơn. Sau khi không đạt được thỏa thuận về việc giảm giá thuê nguyên đơn mới cho rằng bị đơn đã nhiều lần vi phạm hợp đồng làm ảnh hưởng nghiêm trong đến việc kinh doanh của nguyên đơn như bên cho thuê đã giao mặt bằng không đảm bảo chất lượng, nhiều lần có hành vi vi phạm hợp đồng, những vi phạm của bị đơn đã gây ra thiệt hại lớn cho nguyên đơn. Cụ thể: Không phối hợp, gây khó khăn cho nguyên đơn trong việc vận chuyển các máy móc có kích thước lớn vào thang máy, thường xuyên tắt thang máy

và thang cuốn; các hạng mục phòng cháy chữa cháy chưa đáp ứng đủ điều kiện về phòng cháy, chữa cháy theo quy định pháp luật; cho đối tác khác thuê mặt bằng kinh doanh, khi thi công sửa chữa và vận chuyển máy móc, thiết bị không che chắn để đảm bảo an toàn làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của nguyên đơn, buộc nhân viên của nguyên đơn phải dọn dẹp, lau chùi, di dời biển quảng cáo làm khó khăn trong việc triển khai các chương trình khuyến mãi; nhân viên kỹ thuật và bảo trì của siêu thị có thái độ hành xử không đúng, ảnh hưởng đến tinh thần của nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh trong quá trình thuê mặt bằng đã xảy ra các sự kiện nêu trên. Vì vậy các vi phạm mà nguyên đơn nêu ra để đơn phương chấm dứt hợp đồng là không phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 11 Hợp đồng các bên đã ký.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2023/HĐTMB/PVT ngày 20/3/2023 của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng là có căn cứ.

[3.2] Về yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 1.218.000 đồng:

- Tại phiên tòa, nguyên đơn đã tự nguyện rút lại một phần yêu cầu đối với các yêu cầu bồi thường như sau:

+ Tiền thuê mặt bằng từ ngày 13/5/2023 đến tháng 10/2023: 215.000.000 đồng.

+ Tiền trang trí sửa chữa, hệ thống điện, chữa cháy: 70.000.000 đồng.

+ Tiền thuê người lắp ráp vận chuyển máy móc: 77.000.000 đồng.

+ Chi phí in tờ rơi, làm bảng hiệu, bảng quảng cáo và chương trình khuyến mãi: 30.000.000 đồng.

+ Tiền thuê nhân viên và quản lý từ tháng 5 đến tháng 11/2023: 160.000.000 đồng.

+ Tiền mua bảo hiểm trách nhiệm công cộng và chi phí làm chương trình khuyến mãi: 32.000.000 đồng.

+ Chi phí lập vi bằng: 11.000.000 đồng.

Xét việc rút một phần yêu cầu này của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu đã rút.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét các yêu cầu bồi thường còn lại như sau:

Căn cứ các Điều 5, Điều 6, Điều 10 Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2023/HĐTMB/PVT ngày 20/03/2023 quy định cụ thể về tiền thuê, các khoản chi phí khác do bên thuê trả cũng như quyền và nghĩa vụ của bên thuê. Xét, việc nguyên đơn ký hợp đồng thuê mặt bằng của bị đơn để kinh doanh trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Đây là các chi phí nguyên đơn phải trả để thực hiện việc kinh doanh tạo ra doanh thu, lợi nhuận. Bị đơn không có trách nhiệm phải gánh chịu thiệt hại trong trường hợp nguyên đơn kinh doanh không hiệu quả. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền thuê mặt bằng từ tháng 5/2023 đến tháng 10/2023 và bồi thường các chi phí còn lại là có căn cứ.

[3.3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với quyết định của Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng, tiền điện sử dụng tính đến ngày 20/11/2023 với số tiền 42.093.216 đồng và tiền lãi chậm trả với lãi suất 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến khi thanh toán xong:

Nguyên đơn hoạt động kinh doanh tại khu vực thuê của bị đơn và đã thanh toán tiền thuê đến hết tháng 10 năm 2023. Tháng 11 năm 2023, nguyên đơn vẫn hoạt động đến ngày 20/11/2023 mới ngừng kinh doanh và niêm phong tài sản. Căn cứ Điều 5, Điều 6 Hợp đồng và Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn, buộc nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê mặt bằng 20 ngày (từ 01/11/2023 đến 20/11/2023) là 35.164.8000 đồng và tiền điện sử dụng tính đến ngày 20/11/2023 là 6.928.416 đồng, tổng cộng 42.093.216 đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu trả tiền lãi chậm trả với lãi suất 0,05%/ngày, tương đương 18%/năm:

Căn cứ khoản 4 Điều 8 Hợp đồng thuê mặt bằng hai bên thỏa thuận: *"Nếu bên thuê chậm thanh toán các khoản tiền phải trả cho bên cho thuê theo hợp đồng này hơn 01 ngày làm việc kể cả tiền đặt cọc thì bên thuê phải chịu lãi quá hạn cho khoản chưa thanh toán đó với lãi suất bằng 0,05%/ngày tính trên số tiền chậm trả kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày khoản tiền đó được thanh toán."*

Thỏa thuận trên là phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 306 Luật thương mại năm 2005, Điều 11 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Do đó tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ.

[3.4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với quyết định của Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về buộc nguyên đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng trong thời gian niêm phong mặt bằng và không chịu di dời tài sản từ ngày 21/11/2023 cho đến thời điểm bàn giao mặt bằng thuê, tạm tính đến ngày 31/12/2024 là 703.296.000 đồng:

Ngày 04/11/2023 nguyên đơn có Công văn 162 thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng trước thời hạn từ ngày 20/11/2023. Ngày 21/11/2023 nguyên đơn không tiếp tục kinh doanh tại khu vực thuê cho đến nay. Nhưng thực tế nguyên đơn vẫn để tài sản tại diện tích thuê. Nguyên đơn cho rằng bị đơn ngăn cản nguyên đơn di chuyển các tài sản này ra khỏi mặt bằng nhưng không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh. Bên cạnh đó, tại phiên tòa, nguyên đơn cũng xác định mình chưa từng gửi bất kỳ văn bản nào thông báo cho bị đơn về việc bàn giao mặt bằng.

Căn cứ khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về trả lại tài sản thuê: *"Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận."*

Việc nguyên đơn không chịu di dời và hoàn trả mặt bằng từ tháng

11/2023 tới nay dẫn đến việc bị đơn không có mặt bằng trống để sử dụng, kinh doanh trong suốt thời gian dài. Do đó, căn cứ Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015, nguyên đơn phải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng trong thời gian từ 21/11/2023 cho đến nay. Tuy nhiên, bị đơn cũng có lỗi dẫn đến thiệt hại do không áp dụng các biện pháp hợp lý để hạn chế tổn thất như yêu cầu nguyên đơn di dời tài sản khỏi khu vực thuê hoặc tự di dời tài sản của nguyên đơn đến một địa điểm khác để tiếp tục sử dụng mặt bằng cho thuê mặc dù Điều 12 Hợp đồng thuê mặt bằng có quy định bên cho thuê được quyền xử lý tài sản mà bên thuê để lại tại mặt bằng khi hợp đồng thuê chấm dứt. Xét nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau dẫn đến thiệt hại nên mỗi bên phải chịu một nửa thiệt hại đối với khoản tiền thuê mặt bằng từ ngày 21/11/2023 đến nay. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu này của bị đơn, buộc nguyên đơn thanh toán ½ giá thuê trong thời gian còn chiếm giữ mặt bằng là có căn cứ.

Tuy nhiên, tại phần tuyên án, cấp sơ thẩm lại buộc nguyên đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng theo giá thuê (nguyên giá) các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đã ký cho đến khi bàn giao mặt bằng là có nhầm lẫn, không phù hợp với nhận định phía trên. Vì vậy, Hội đồng xét xét phúc thẩm điều chỉnh một phần về nội dung này bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự: "*Ngoài ra, nguyên đơn còn phải chịu tiền thuê mặt bằng theo ½ giá thuê các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đã ký từ ngày 29/4/2025 đến ngày thực tế bàn giao mặt bằng cho bị đơn.*"

Từ những phân tích ở trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và đình chỉ phần yêu cầu nguyên đơn đã rút là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí:

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 3 Điều 289, Điều 284, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 91, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các điều 328, 422, 423, 472, 473, 474, 481 và 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các điều 15, 16, 17, 18, 29 và 30 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại 2005;

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

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH SG, sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2025/KDTM-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp:

1. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về việc đòi bồi thường số tiền như sau:

+ Tiền thuê mặt bằng từ ngày 13/5/2023 đến tháng 10/2023: 215.000.000 đồng.

+ Tiền trang trí sửa chữa, hệ thống điện, chữa cháy: 70.000.000 đồng.

+ Tiền thuê người lắp ráp vận chuyển máy móc: 77.000.000 đồng.

+ Chi phí in tờ rơi, làm bảng hiệu, bảng quảng cáo và chương trình khuyến mãi: 30.000.000 đồng.

+ Tiền thuê nhân viên và quản lý từ tháng 5 đến tháng 11/2023: 160.000.000 đồng.

+ Tiền mua bảo hiểm trách nhiệm công cộng và chi phí làm chương trình khuyến mãi: 32.000.000 đồng.

+ Chi phí lập vi bằng: 11.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Công ty TNHH MTV CO phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của Công ty TNHH SG là 158.242.000 (Một trăm năm mươi tám triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn) đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2023/HĐTMB/PVT ngày 20/3/2023 giữa Công ty TNHH SG và Công ty TNHH MTV CO.

- Yêu cầu bồi thường tiền vật tư linh kiện khu vui chơi nhà liên hoàn bị hư hỏng do lâu ngày không hoạt động; tiền khấu hao máy móc vận hành bị hư hỏng do quá trình vận chuyển và không kinh doanh; Tổng số tiền yêu cầu được hoàn trả tiền thuê mặt bằng, tiền bồi thường và chi phí lập vi bằng không được chấp nhận là 464.758.000 (bốn trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn) đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2023/HĐTMB/PVT kể từ ngày 20/11/2023 và Công ty TNHH SG có nghĩa vụ bàn giao lại mặt bằng thuê cho Công ty TNHH MTV CO như tình trạng ban đầu, trừ hao mòn tự nhiên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Công ty TNHH SG có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng, tiền điện sử dụng tính đến ngày 20/11/2023 với số tiền 42.093.216 (bốn mươi hai triệu không trăm chín mươi ba nghìn hai trăm mười sáu) đồng và tiền lãi chậm trả với

lãi suất 0,05%/ngày kể từ ngày 21/11/2023 tạm tính đến ngày 28/4/2025 là 11.112.609 (Mười một triệu một trăm mười hai nghìn sáu trăm lẻ chín) đồng.

- Buộc Công ty TNHH SG có nghĩa vụ thanh toán ½ tiền thuê mặt bằng kể từ ngày 21/11/2023 đến hết ngày 28/4/2025 là 455.384.160 (bốn trăm năm mươi lăm triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn một trăm sáu mươi) đồng, sau khi trừ số tiền đã đặt cọc là 158.242.000 (một trăm năm mươi tám triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn) đồng. Công ty TNHH SG còn phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV CO số tiền 297.142.160 (Hai trăm chín mươi bảy triệu một trăm bốn mươi hai nghìn một trăm sáu mươi) đồng.

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm nguyên đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Ngoài ra, nguyên đơn còn phải chịu tiền thuê mặt bằng theo ½ giá thuê các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đã ký từ ngày 29/4/2025 đến ngày thực tế bàn giao mặt bằng cho bị đơn.

5. Không chấp nhận 1 phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

Đối với yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán toàn bộ tiền thuê từ ngày 20/11/2023 đến ngày 28/4/2025 với số tiền không được chấp nhận là 455.384.160 (Bốn trăm năm mươi lăm triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn một trăm sáu mươi) đồng.

6. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố:

Đối với yêu cầu tính lãi chậm trả trên số tiền thuê mặt bằng từ ngày 21/11/2023 đến nay.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (Năm triệu) đồng. Do bị đơn đã tạm ứng toàn bộ số tiền nêu trên nên căn cứ khoản 2 Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho bị đơn số tiền 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

8. Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại không giá ngạch là 6.000.0000 (sáu triệu) đồng và án phí có giá ngạch là 59.050.440 (năm mươi chín triệu không trăm năm mươi nghìn bốn trăm bốn mươi) đồng, cấn trừ số tiền tạm ứng đã nộp 24.270.000 (hai mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi nghìn) đồng theo biên lai số AA/2023/0013673 ngày 18/01/2024, nguyên đơn còn phải nộp số tiền 40.780.440 (Bốn mươi triệu bảy trăm tám mươi nghìn bốn trăm bốn mươi) đồng.

Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại là 28.545.046 (hai mươi tám triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn không trăm bốn mươi sáu) đồng, cấn trừ số tiền tạm ứng đã nộp 7.833.762 đồng theo biên lai số 0013574 ngày 06/5/2024, bị đơn còn phải nộp số tiền 20.711.284 (hai mươi triệu bảy trăm mười một nghìn hai trăm tám mươi bốn) đồng.

Bị đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0062044 ngày 20/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7), Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 6,7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q. Gò Vấp (nay là TAND Khu vực 7), TP.HCM;
- Chi cục THADS Q. Gò Vấp (nay là Phòng THADS Khu vực 7), TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Phùng Thị Như Mai