

Bản án số: 405/2023/KDTM-PT

Ngày: 03/4/2023

V/v: “ Tranh chấp hợp đồng thuê”

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 Trương Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Vũ Thị Hương

2. Ông Đào Quốc Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Thanh Hồng – 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.

Ngày 03 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2022/TLPT-KDTM ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê”.

Do bản án sơ thẩm số 09/2022/KDTM-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 251/2023/QĐPT-KDTM ngày 30 tháng 01 năm 2023 giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư R

Địa chỉ: Tòa nhà W, 308-308C Đ, Phường G, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Trung T là đại diện theo giấy ủy quyền ngày 21/5/2020. (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam)

Địa chỉ: Tầng 14, tòa nhà H, 412 K, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Lầu 8 tòa nhà D, 307B T, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tín L là đại diện theo Giấy ủy quyền số: 0PMP-QUQ-230223 ngày 23 tháng 2 năm 2023. (Có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vũ Thành T là Luật sư của Văn phòng Luật sư J thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Phòng 5B, lầu 5 số 167-169 Đ, phường K, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ N.

Địa chỉ: 491/24/23 C, Phường H, Quận B, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Quốc T (có đơn xin vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn- Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư R có ông Trần Trung T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 30/9/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư R (sau đây ghi tắt là Công ty R) và Công ty TNHH P Việt Nam (sau đây ghi tắt là Công ty P) có ký với nhau hợp đồng thuê số 0409/2019/HDTVP-RB và các Phụ lục (Phụ lục 01, 02, 03, 04 và 05), theo đó Công ty R cho Công ty P thuê mặt bằng với diện tích 230 m² tại tầng 15 của tòa nhà W, địa chỉ số 308-308C Đ, Phường G, Quận B, TP. Hồ Chí Minh để làm văn phòng làm việc. Thời hạn thuê bắt đầu từ ngày 01/12/2019 đến hết ngày 15/11/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vào ngày 24/3/2020 Công ty P có gửi cho Công ty R (qua email) văn bản “Thông báo v/v chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng” số 01/PP-R/240302 đề ngày 24/3/2020, theo đó Công ty P thông báo sẽ chấm dứt hợp đồng thuê kể từ ngày 30/4/2020. Lý do chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn là gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và cho rằng đây là sự kiện bất khả kháng.

Nhận thấy việc Công ty P đưa ra lý do để chấm dứt hợp đồng trước hạn do sự kiện bất khả kháng là không có cơ sở, bởi lẽ dịch bệnh Covid-19 không phải là nguyên nhân trực tiếp làm cho Công ty P không thể thực hiện được nghĩa vụ hợp đồng là thanh toán tiền thuê. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 12 của Phụ 1 đính kèm hợp đồng thuê thì bên bị ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng sẽ thông báo ngay bằng văn bản cho bên kia ngay khi biết được rằng mình không có khả năng thực hiện hợp đồng thuê do sự kiện bất khả kháng và sẽ nỗ lực tối đa để tránh hoặc khắc phục nguyên nhân của sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp này, ngoài thông báo đề ngày 24/3/2020 về việc sẽ chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng kể từ ngày 30/4/2020 thì Công ty R không nhận bất kỳ thông báo nào của Công ty P về việc bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng và các nỗ lực, biện pháp sẽ triển khai để khắc phục nguyên nhân của sự kiện bất khả kháng này. Bên cạnh đó, cũng

theo quy định tại Điều 12 của Phụ lục 1 đính kèm hợp đồng thuê thì việc thực hiện Hợp đồng thuê sẽ được tạm ngưng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và thời hạn của hợp đồng sẽ được gia hạn thêm một khoảng thời gian bằng với thời gian từ khi bắt đầu xảy ra sự kiện bất khả kháng cho đến khi khắc phục được sự kiện bất khả kháng. Do đó, việc Công ty P cho rằng dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng nên chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn là trái với thoả thuận mà các bên đã ký kết.

Trước việc Công ty P thông báo chấm dứt hợp đồng thuê một cách đột ngột và không có căn cứ nên ngày 27/3/2020 Công ty R có công văn số 001/2020/R phản hồi, theo đó yêu cầu Công ty P “có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng thuê đã ký và thanh toán tiền thuê đúng hạn để tránh trường hợp vi phạm hợp đồng”. Tuy nhiên, Công ty P vẫn quyết định chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn và cho thu dọn toàn bộ đồ nội thất, bàn, ghế, trang thiết bị văn phòng... và vận chuyển đi nơi khác, không tiến hành dọn dẹp và bàn giao lại mặt bằng thuê cho Công ty R.

Theo thoả thuận tại Mục 11.1 của Phụ lục 1 thì hợp đồng thuê có hiệu lực kể từ ngày ký và không chấm dứt trước hạn, chỉ chấm dứt nếu rơi vào một trong các trường hợp: (a) Hợp đồng thuê hết hạn mà không gia hạn, (b) theo thoả thuận của các bên, (c) Bên Thuê bị phá sản, (d) Bên Cho Thuê quyết định chấm dứt trong trường hợp Bên Thuê vi phạm Hợp đồng thuê, và (e) trường hợp bất khả kháng. Căn cứ thoả thuận này, có thể thấy rằng việc Công ty P tự ý chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn và thu dọn đồ đạc đi nơi khác, không tiến hành dọn dẹp và bàn giao lại mặt bằng thuê cho Công ty R là vi phạm nghiêm trọng thoả thuận hợp đồng.

Về việc thanh toán tiền thuê và phí quản lý, theo thoả thuận tại Điều 4 và Điều 5 của hợp đồng thuê thì tiền thuê là 96.600.000 đồng/tháng và phí quản lý là 18.400.000 đồng/tháng, chưa bao gồm 10% thuế GTGT. Theo quy định tại Mục 3 và Mục 4 của Phụ lục 1 đính kèm thì tiền thuê và phí quản lý sẽ được bên thuê thanh toán cho bên cho thuê theo định kỳ trả trước 03 (ba) tháng liên tiếp một lần (thanh toán mỗi quý 01 lần vào đầu quý). Như vậy, tiền thuê và phí quản lý của quý II năm 2020 (tổng cộng là 379.500.000 đồng, đã bao gồm 10% thuế GTGT) sẽ được Công ty P thanh toán cho Công ty R vào đầu quý II, tức là vào đầu tháng 4 năm 2020 và Công ty P phải thanh toán tiền thuê, phí quản lý và Phí dịch vụ phụ trội (tiền điện, nước...) trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày bên thuê nhận được thông báo thanh toán của bên cho thuê.

Trước việc Công ty P cho rằng đang gặp khó khăn do ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19, nhằm chia sẻ khó khăn với Công ty P, tại công văn số 001/2020/R ngày 27/3/2020 Công ty R đã đề xuất các biện pháp hỗ trợ cụ thể và kịp thời cho Công ty P như: (a) giảm 20% tiền thuê trong quý II năm 2020; (b) giảm 10% phí quản lý trong 06 tháng (từ tháng 4 đến tháng 9/2020) + hỗ trợ 50% phí gửi xe ô tô trong 06 tháng + hỗ trợ 100% phí làm việc ngoài giờ; (c) giãn thời gian thanh toán cho quý II (Tiền thuê và phí quản lý của tháng 4, tháng 5 sẽ thanh toán vào đầu

tháng 4, Tiền thuê và Phí quản lý của tháng 6 thanh toán vào đầu tháng 6 năm 2020...).

Mặc dù Công ty R đã đưa ra các biện pháp hỗ trợ tích cực và cụ thể như trên nhưng sau nhiều lần được nhắc nhở bằng văn bản thì đến ngày 20/4/2020 Công ty P mới thanh toán tiền thuê và Phí quản lý của tháng 4/2020 với số tiền là 113.702.563 đồng (đã được giảm 20% Tiền thuê và 10% Phí quản lý), số tiền còn nợ (của tháng 5 và 6) là: 379.500.000 đồng - 113.702.563 đồng = 265.797.437 đồng. Đến nay Công ty P vẫn chưa thanh toán cho R số tiền này. Việc Công ty P không tuân thủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và phí quản lý như nêu trên đã cấu thành hành vi vi phạm hợp đồng như quy định tại Mục 10.1 của Phụ lục 1.

Theo thỏa thuận tại Điều 8.4 của Phụ lục 1, nếu bên thuê không thanh toán các khoản phải trả cho bên cho thuê vào ngày đến hạn như được quy định tại hợp đồng thì bên thuê sẽ bị tính lãi quá hạn là 02%/tháng cho khoản tiền còn nợ.

Do Công ty P tự ý chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn không phù hợp với thỏa thuận hợp đồng, đồng thời cũng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ Mục 10.5 của Phụ lục 1, Công ty R được quyền ngừng cung cấp dịch vụ, chấm dứt hợp đồng thuê, thu hồi mặt bằng và yêu cầu Công ty P bồi thường thiệt hại.

Về việc xử lý đối với khoản tiền mà Công ty P đã đặt cọc, Công ty P đã vi phạm hợp đồng thuê nên căn cứ quy định tại Mục 5.6 của Phụ lục 1, Công ty P sẽ không được nhận lại tiền cọc.

Tại đơn khởi kiện ngày 21/5/2020, Công ty R có yêu cầu như sau: Buộc Công ty P thanh toán cho Công ty R khoản tiền thuê và phí quản lý còn nợ của quý II năm 2020 là 265.797.437 đồng, tiền lãi chậm trả tạm tính đến ngày 20/5/2020 là 3.543.966 đồng, thanh toán khoản phí dịch vụ phụ trội (tiền điện, nước sử dụng riêng trong khu vực thuê) đã phát sinh trong tháng 4/2020 là 15.711.740 đồng và bồi thường khoản tiền thuê và phí quản lý cho thời gian còn lại của hợp đồng là 1.782.500.000 đồng, thanh toán khoản chi phí để dọn dẹp, vệ sinh, cải tạo và sửa chữa mặt bằng thuê để hoàn trả lại tình trạng như ban đầu tạm tính là 100.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 2.167.553.143 đồng (hai tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm ba mươi ba nghìn một trăm bốn mươi ba đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ kiện thì Công ty R đã tính lại số tiền như sau:

- Đối với tiền thuê và phí quản lý còn nợ của quý II năm 2020 thì Công ty P đã thanh toán số tiền của tháng 04/2020 số tiền là 113.702.563 đồng, được trừ như sau:

Tiền thuê tháng 4 là 96.600.000 đồng giảm 20% còn 77.280.000 đồng

Tiền phí quản lý: 18.400.000 đồng giảm 10% còn 16.560.000 đồng

Tiền phí dịch vụ phụ trội (điện, nước...) tháng 04/2020 là 15.711.740 đồng

Vậy số tiền tháng 04/2020 mà Công ty P phải thanh toán là 109.551.740 đồng.

Tổng tiền bị đơn đã thanh toán là 113.702.563 đồng - 109.551.740 đồng = 4.150.823 đồng. Như vậy, số tiền Công ty P thanh toán cho Công ty R vào tháng 04/2020 còn dư số tiền là 4.150.823 đồng.

Do đó, Công ty R xác định yêu cầu khởi kiện đối với Công ty P như sau:

- Yêu cầu Công ty P bồi thường cho Công ty R khoản tiền thuê bắt đầu từ tháng 5/2020 cho đến khi kết thúc hợp đồng là ngày 15/11/2021. Cụ thể là 17,5 tháng x 96.600.000 đồng = 1.690.500.000 đồng. Tuy nhiên Công ty P đã thanh toán cho Công ty R số tiền thuê của tháng 4/2020 dư 4.150.823 đồng. Do vậy, Công ty P còn phải thanh toán cho Công ty R số tiền là 1.686.349.177 đồng.

- Thanh toán cho Công ty R khoản chi phí để dọn dẹp, vệ sinh, cải tạo và sửa chữa mặt bằng thuê để hoàn trả lại tình trạng như ban đầu là 94.903.867 đồng (theo hóa đơn số 0000045 ngày 28/12/2020).

Như vậy, tổng số tiền mà Công ty P phải thanh toán cho Công ty R số tiền là 1.781.253.044 đồng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty R không yêu cầu Công ty P phải thanh toán cho Công ty R phí quản lý từ tháng 5/2020 đến ngày 15/11/2021, cụ thể: 18.400.000 đồng/tháng x 17,5 tháng = 322.000.000 đồng, khoản tiền phí dịch vụ phụ trội (tiền điện, nước sử dụng riêng trong khu vực thuê) đã phát sinh trong tháng 4/2020 là 15.711.740 đồng, khoản tiền lãi chậm trả là 3.543.966 đồng.

Về việc Công ty P cho rằng việc chấm dứt hợp đồng trước hạn là do sự kiện bất khả kháng và dịch bệnh Covid-19 là một biến cố, thuộc trường hợp miễn trách nhiệm mà các bên đã thỏa thuận, nên Công ty P được miễn trách nhiệm bồi thường căn cứ theo khoản 1 Điều 294 Luật thương mại năm 2005 thì Công ty R có ý kiến như sau:

Đây không phải là sự kiện bất khả kháng hay một biến cố như Công ty P viện dẫn, vì đến nay chưa có văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hoặc cho rằng dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng hoặc là một biến cố. Theo nguyên tắc hợp lý, việc xác định dịch bệnh Covid-19 có phải là sự kiện bất khả kháng hoặc là một biến cố hay không phải được xem xét trong từng hoàn cảnh, điều kiện cụ thể. Trong trường hợp này, bị đơn thuê mặt bằng là để làm văn phòng làm việc, không phải thuê để kinh doanh rạp chiếu phim, tiệm Spa, tiệm Yoga hoặc quán ăn... nên không bị ảnh hưởng trực tiếp bởi lệnh hạn chế kinh doanh của cơ quan nhà nước. Dịch bệnh Covid-19 là khó khăn chung của toàn xã hội và tại thời điểm tháng 3, tháng 4 năm 2020 nguyên đơn đã có những đề xuất chia sẻ, hỗ trợ rất cụ thể và thiết thực cho bị đơn nhưng bị đơn vẫn không đồng ý mà tự ý rời đi và tìm thuê mặt bằng nơi khác. Hậu quả của sự kiện bất khả kháng chính là làm cho bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện được nghĩa vụ theo hợp đồng. Tuy nhiên trong trường hợp này, nghĩa vụ của Công ty P trong hợp đồng là thanh toán tiền thuê hàng tháng và rõ ràng dịch bệnh Covid-19 không phải là nguyên nhân trực tiếp làm cho Công ty P không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình.

Công ty P viện dẫn đây là một biến cố xảy ra ngoài tầm kiểm soát của bên bị ảnh hưởng, thuộc trường hợp miễn trách nhiệm mà 02 bên đã thoả thuận tại Mục 12 Phụ lục 1. Tuy nhiên, theo quy định tại Mục 12 Phụ lục 1 thì nếu như có xảy ra sự kiện bất khả kháng, việc thực hiện hợp đồng thuê sẽ được tạm ngừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và thời hạn của hợp đồng thuê sẽ được gia hạn thêm một khoảng thời gian bằng với thời gian từ khi bắt đầu xảy ra sự kiện bất khả kháng cho đến khi khắc phục được sự kiện bất khả kháng. Như vậy, theo Mục 12 Phụ lục 1, khi xảy ra sự kiện bất khả kháng thì hợp đồng thuê chỉ có thể được tạm dừng, chứ không thể bị đơn phương chấm dứt như Công ty P trình bày.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 295 Luật Thương mại năm 2005 thì “Bên vi phạm hợp đồng phải thông báo ngay bằng văn bản cho bên kia về trường hợp được miễn trách nhiệm và những hậu quả có thể xảy ra”. Tuy nhiên trong trường hợp này, Công ty P chỉ gửi cho Công ty R thông báo số 01/PP-R/240320 ngày 24/3/2020 theo đó thông báo sẽ chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 30/4/2020 với lý do ngày 23/01/2020 Việt Nam xác định bệnh nhân đầu tiên nhiễm bệnh Covid-19, và ngày 01/02/2020 Thủ tướng đã chính thức công bố dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của virus corona gây ra tại nước ta. Công ty P không hề thông báo cho Công ty R về trường hợp được miễn trách nhiệm và những hậu quả có thể xảy ra. Như vậy, về mặt pháp lý thì Công ty P đã không thực hiện đúng thủ tục theo quy định tại khoản 1 Điều 295 Luật thương mại năm 2005 như nêu trên, nên việc Công ty P cho rằng được miễn trách nhiệm trong trường hợp này là không phù hợp.

Về yêu cầu phản tố của Công ty P: Do Công ty P đã vi phạm hợp đồng thuê nên căn cứ quy định tại Mục 5.6 của Phụ lục 1, Công ty P sẽ không được nhận lại tiền cọc. Vì vậy, Công ty R không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty P.

Hiện nay đối với mặt bằng diện tích 230 m² tại tầng 15 của toà nhà W vẫn đang để trống, không có khách thuê.

Bị đơn Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa có bà Đặng Thị Thanh T và ông Nguyễn Thế Cao T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty TNHH P Việt Nam (gọi tắt là Công ty P) và Công ty Cổ phần đầu tư R (gọi tắt là Công ty R) có ký hợp đồng thuê văn phòng số 0409/2019/HDTV-P-RB ngày 30/9/2019 và các phụ lục. Thời hạn thuê từ ngày 01/12/2019 đến ngày 15/11/2021. Tiền thuê hằng tháng đã bao gồm thuế VAT là 106.260.000 đồng, phí quản lý đã bao gồm thuế VAT là 20.240.000 đồng và các dịch vụ phụ trội khác. Tiền thuê thanh toán theo quý (03 tháng một lần). Công ty P đã đặt cọc cho Công ty R 03 tháng tiền nhà số tiền là 327.405.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty R, Công ty P không đồng ý vì những lý do sau đây:

Thứ nhất, ngày 23/01/2020, Việt Nam xác định bệnh nhân đầu tiên nhiễm dịch Covid-19. Ngày 01/02/2020, Thủ tướng Chính phủ đã chính thức công bố dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của Virus Corona gây ra tại nước ta. Từ khi xuất hiện biến cố đó đến tận hôm nay, Công ty P gặp rất nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh, các dự án Công ty P đang thực hiện với đối tác phải ngừng lại vì lệnh đóng cửa công trình, công ty không có doanh thu nên không có tiền thanh toán tiền thuê văn phòng. Vì vậy, Công ty P phải chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng kể từ ngày 30/4/2020.

Công ty P biết việc chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn sẽ ảnh hưởng rất nhiều đối với cả hai công ty, nhưng do biến cố xảy ra không nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty P mà còn nằm ngoài tầm kiểm soát của chính phủ nhiều quốc gia trên thế giới. Việc Công ty P không tiếp tục thuê nữa không phải là hành vi phá vỡ hợp đồng mà đó là một biểu hiện vô cùng thiện chí. Nếu Công ty P cứ cố ở lại mà không có tiền trả tiền thuê nhà thì thiệt hại cho công ty R sẽ không dừng lại mà ngược lại còn nặng nề hơn rất nhiều và Công ty P cũng sẽ lâm vào tình trạng phá sản ngay lúc đó chứ không thể cầm cự đến ngày hôm nay.

Công ty P đã rất thiện chí nhằm hạn chế thấp nhất thiệt hại, từ ngày 24/3/2020 Công ty P đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê và cũng đã thanh toán tiền thuê nhà của tháng 04/2020. Đồng thời ngày 27/3/2020 Công ty P đã gửi công văn đồng ý để Công ty R giữ lại 01 tháng tiền thuê nhà (cán trừ qua tiền cọc) nhằm chia sẻ khó khăn trong thời gian chưa tìm được bên thuê mới. Mặc dù rời đi khi thuộc vào trường hợp được miễn trách như hai bên đã thỏa thuận, nhưng Công ty P cũng chưa muốn khởi kiện để đòi lại 03 tháng tiền cọc. Tuy nhiên Công ty R lại dựa vào những điều khoản bất hợp lý khác khi ký hợp đồng để không những không chịu hoàn trả 03 tháng tiền cọc, mà còn bắt Công ty P bồi thường toàn bộ số tiền thuê những tháng còn lại của hợp đồng mà Công ty P không sử dụng.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 294 Luật Thương mại 2005 quy định 04 căn cứ miễn trừ trách nhiệm dân sự trong hợp đồng, bao gồm: Thỏa thuận của các chủ thể trong hợp đồng; Sự kiện bất khả kháng; Hành vi vi phạm của một bên hoàn toàn do lỗi của bên kia; Hành vi vi phạm của một bên do thực hiện quyết định của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền mà các bên không thể biết được vào thời điểm giao kết hợp đồng.

Đồng thời chính trong quy định tại mục 12, Phụ lục 1 của hợp đồng cũng có quy định về trường hợp miễn trách nhiệm khi xảy ra biến cố: “Việc một trong các bên không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của mình căn cứ theo hợp đồng thuê này sẽ không bị xem là vi phạm hợp đồng thuê, hoặc là lý do để khiếu kiện theo hợp đồng thuê này nếu, trong chừng mực mà nguyên nhân của việc không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện các nghĩa vụ ấy do những biến cố xảy ra ngoài tầm kiểm soát của bên bị ảnh hưởng, bao gồm nhưng không giới hạn tổng quát các điều kiện trên, các biện pháp của chính quyền, thiên tai, chiến tranh,

nổi loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, phá hoại, cản vận giao thông, hoặc lệnh của tòa án có thẩm quyền”.

Như vậy, việc Công ty P không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê này ngoài lý do là bất khả kháng như luật định, nó còn nằm trong trường hợp không bị xem là vi phạm hợp đồng thuê do những biến cố xảy ra ngoài tầm kiểm soát của bên bị ảnh hưởng như hai bên đã thỏa thuận tại mục 12 phụ lục 1 vừa nêu.

Do đó, theo điểm b khoản 1 Điều 294 Luật thương mại 2005 thì hành vi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn của Công ty P thuộc trường hợp miễn trừ trách nhiệm đối với hành vi vi phạm và Công ty P không có nghĩa vụ phải bồi thường và Công ty P có yêu cầu phản tố buộc Công ty R phải trả lại số tiền đặt cọc là 327.405.000 đồng.

Công ty P xác nhận tháng 04/2020 có thanh toán cho Công ty R số tiền là 113.702.563 đồng và thống nhất với trình bày của Công ty R số tiền thanh toán còn dư là 4.150.823 đồng và không có ý kiến gì. Về số tiền Công ty R đã chi phí để dọn dẹp, vệ sinh mặt bằng thuê số tiền là 94.903.867 đồng thì Công ty P đồng ý thanh toán.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ N (sau đây gọi tắt là Công ty N) có ông Hà Quốc T là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Vào ngày 30/10/2020, giữa Công ty N và Công ty R có ký với nhau hợp đồng thi công số 30.10/2020/HĐTC/RB-NC theo đó Công ty R giao Công ty N thi công các hạng mục là tháo dỡ vách, trần thạch cao, đục bỏ nền sàn lớp vữa và gạch lót hiện hữu, tháo dỡ hệ thống điện và các ty sắt trần, hoàn thiện láng vữa xi măng lại nền sàn có đánh màu, sơn lại tường, trần, dọn vệ sinh xà bần đóng bao chuyển xuống tầng hầm B3 và đưa ra khỏi tòa nhà W, địa chỉ 308-308C Đ, Phường G, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thực hiện hợp đồng nêu trên, Công ty N đã thi công hoàn tất toàn bộ các hạng mục theo thỏa thuận hợp đồng. Đến ngày 25/12/2020, hai bên ký biên bản nghiệm thu hoàn thành công việc và đến ngày 28/12/2020, Công ty N đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho công ty R số 000045 với số tiền là 94.903.867 đồng. Đến nay hai bên không còn quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến hợp đồng nêu trên.

Nhận thấy, tranh chấp giữa Công ty R và Công ty P không liên quan đến Công ty N và Công ty N cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Công ty N xin được vắng mặt tại các phiên họp, các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2022/KDTM-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1. Buộc Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) có trách nhiệm bồi thường cho Công ty Cổ phần Đầu tư R số tiền là

1.686.349.177 đồng (một tỷ sáu trăm tám mươi sáu triệu ba trăm bốn mươi chín nghìn một trăm bảy mươi bảy đồng) và chi phí vệ sinh, cải tạo, sửa chữa mặt bằng thuê số tiền là 94.903.867 đồng (chín mươi tư triệu chín trăm lẻ ba nghìn tám trăm sáu mươi bảy đồng). Tổng cộng, số tiền Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư R là 1.781.253.044 đồng (một tỷ bảy trăm tám mươi một triệu hai trăm năm mươi ba nghìn không trăm bốn mươi bốn đồng). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư R về việc yêu cầu Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) phải thanh toán Phí quản lý từ tháng 5/2020 đến ngày 15/11/2021 số tiền là 322.000.000 đồng (ba trăm hai mươi hai triệu đồng), Phí dịch vụ phụ trội tháng 4/2020 là 15.711.740 đồng (mười lăm triệu bảy trăm mười một nghìn bảy trăm bốn mươi đồng) và tiền lãi chậm trả là 3.543.966 đồng (ba triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi sáu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư R phải trả lại tiền đặt cọc là 327.405.000 đồng (ba trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm lẻ năm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ án thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/7/2022, Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị y án sơ thẩm.

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Đối với hai yêu cầu khởi kiện nêu trên, Công ty P chỉ đồng ý với yêu cầu thanh toán tiền chi phí dọn dẹp vệ sinh, cải tạo mặt bằng là 94.903.867đ.

Việc buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn toàn bộ giá trị còn lại của hợp đồng là không có cơ sở, bởi các lẽ sau: Hội đồng xét xử không xét tới thỏa thuận về sự kiện bất khả kháng; bên vi phạm hợp đồng cũng được miễn trách nhiệm khi “xảy ra sự kiện bất khả kháng”; Luật Thương mại 2005 không có quy định cho phép thỏa thuận bồi thường thiệt hại mà chỉ cho phép thỏa thuận phạt vi phạm và mức phạt không quá 8% giá trị bị vi phạm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn- Luật sư Vũ Thành T trình bày ý kiến:

Công ty P gặp rất nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh, các dự án mà Công ty P đang thực hiện với đối tác phải ngừng lại vì lệnh đóng cửa công

trình, công ty không có doanh thu nên không có tiền thanh toán tiền thuê văn phòng. Vì vậy, buộc lòng Công ty P phải chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng kể từ ngày 30/4/2020. Như vậy, căn cứ điểm a khoản 1 điều 294 Luật Thương mại 2005 thì bên vi phạm hợp đồng được miễn trách nhiệm mà các bên đã thoả thuận.

Tại mục 12, Phụ lục 1 của hợp đồng giữa R và Công ty P cũng có thoả thuận về trường hợp bất khả kháng.

Như vậy, “Dịch bệnh Covid-19- biến cố” xảy ra không chỉ là trường hợp bất khả kháng theo quy định pháp luật mà còn là sự kiện bất khả kháng theo thoả thuận của các bên.

Số tiền thuê nhà từ tháng 5/2020 đến khi kết thúc hợp đồng 15/11/2021 là 1.686.349.177đ không phải là tổn thất thực tế (vì công ty R không hư hao mất mát gì) và cũng không phải khoản lợi trực tiếp (vì trong giá tiền thuê còn rất nhiều chi phí khác như khấu hao, vận hành, lương, thuế thu nhập doanh nghiệp) của Công ty R.

Công ty R không thể lấy toàn bộ doanh thu tiền thuê nhà ghi trong hợp đồng để cho đó là khoản lợi trực tiếp. Việc bồi thường trong thương mại chỉ nhằm giúp bên bị vi phạm bù đắp những tổn thất do hành vi vi phạm gây ra chứ không phải là tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Căn cứ vào Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Công ty TNHH P Việt Nam yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo như nội dung đơn kháng cáo.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam). Việc bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê giữa hai bên là yếu tố khách quan, đó là tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, không thể lường trước được thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, đồng thời nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh tổn thất, mức độ tổn thất do hành vi vi phạm gây ra, phải có thiệt hại thực tế nên với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty P: Để hạn chế thiệt hại cho nguyên đơn- Công ty R đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2022/KDTM-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì việc khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại về hợp đồng thuê, bị đơn: Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam); Trụ sở tại Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Công ty TNHH 9P Việt Nam kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 09/2022/KDTM-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết Tòa kinh tế Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ N có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 10/3/2021. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ N.

[2] Về nội dung:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị y án sơ thẩm.

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, với lý do Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chưa phù hợp tình hình thực tế vụ tranh chấp và chưa phù hợp quy định pháp luật.

[2.1] Với những lý do kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Công ty P và công ty R) có ký Hợp đồng thuê văn phòng số 0409/2019/HDTVP-RB vào ngày 30/9/2019. Thời hạn thuê bắt đầu từ ngày 01/12/2019 đến ngày 15/11/2021. Tiền thuê hằng tháng đã bao gồm thuế VAT là 106.260.000đ (một trăm lẻ sáu triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng), phí quản lý đã bao gồm thuế VAT là 20.240.000đ (hai mươi triệu hai trăm bốn mươi nghìn) và các dịch vụ phụ trội khác. Tiền thuê thanh toán theo quý (03 tháng một lần).

Công ty P đã đặt cọc cho công ty R 03 tháng tiền nhà là 327.405.000đ (ba trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm lẻ năm nghìn đồng).

Công ty P thực hiện hợp đồng thuê đến hết tháng 3/2020 và đã thanh toán hết số tiền thuê. Về số tiền thuê tháng 04/2020 hai bên xác nhận, Công ty P đã thanh toán cho Công ty R số tiền là 113.702.563 đồng và thống nhất Công ty P thanh toán số tiền còn dư là 4.150.823 đồng. Về số tiền Công ty R đã chi phí để dọn dẹp, vệ sinh mặt bằng thuê số tiền là 94.903.867 đồng thì Công ty P đồng ý thanh toán.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì xảy ra biến cố là dịch bệnh Covid 19 khiến Công ty P không có khả năng để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, ngày 24/3/2020 Công ty P đã gửi cho nguyên đơn thông báo số 01/PP-R/240302 đề thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng nêu trên từ ngày 30/4/2020. Ngày 27/3/2020 Công ty P tiếp tục gửi thông báo đồng ý để nguyên đơn giữ lại 01 tháng tiền thuê nhà (cán trừ qua tiền cọc) nhằm chia sẻ khó khăn trong thời gian chưa tìm được bên thuê mới. Đến ngày 29/3/2020 thì nguyên đơn đã dọn đi, trả mặt bằng và thanh toán luôn tiền thuê của tháng 4/2020. Nguyên đơn cho rằng đây không phải là sự kiện bất khả kháng hay một biến cố như Công ty P viện dẫn, vì đến nay chưa có văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hoặc cho rằng dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng hoặc là một biến cố.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu xác minh Công ty P có thuê mặt bằng và đặt trụ sở tại tòa nhà D; địa chỉ: 307B T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Khánh H chủ sở hữu tòa nhà D có văn bản cung cấp thông tin: Từ 01/01/2020 đến tháng 8/2020: Công ty P không có bất kỳ hợp đồng thuê văn phòng nào với D; Từ tháng 8/2020 đến hết tháng 12/2021: Công ty P có đặt một văn phòng đại diện tại D và theo chức năng văn phòng đại diện không có hoạt động kinh doanh tại đây.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa: Các bên ký hợp đồng thuê trước thời điểm dịch bệnh Covid 19 xảy ra, đến tháng 01/2020 Việt Nam có bệnh nhân đầu tiên nhiễm dịch Covid-19. Ngày 01/02/2020, Thủ tướng Chính phủ đã chính thức công bố dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của Virus Corona gây ra. Các đợt bùng phát đại dịch bệnh Covid-19 cho đến nay vẫn chưa chấm dứt, xuất hiện các biến chủng mới. Với tinh thần coi trọng sức khỏe và tính mạng của người dân là trên hết và tiếp tục chủ động ngăn chặn, kiểm soát dịch bệnh Thủ tướng chính phủ đã ban hành nhiều văn bản nhằm tiếp tục các biện pháp phòng, chống dịch bệnh CV-19, trong đó có chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31 tháng 3 năm 2020 về thực hiện các biện pháp cấp bách, chống dịch Covid-19 “Thực hiện cách ly toàn xã hội trong vòng 15 ngày kể từ 0 giờ ngày 01 tháng 4 năm 2020 trên phạm vi toàn quốc...”. Từ khi xuất hiện dịch bệnh, Công ty P gặp rất nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh, các dự án mà Công ty P đang thực hiện với đối tác phải ngừng lại vì lệnh đóng cửa công trình, công ty không có doanh thu nên không có tiền thanh

toán tiền thuê văn phòng. Vì vậy, buộc lòng Công ty P phải chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng kể từ ngày 30/4/2020. Trước khi dọn văn phòng thuê, đầu tháng 3/2020 đại diện pháp luật của bị đơn liên hệ rất nhiều lần với đại diện pháp luật nguyên đơn ông Nguyễn Phương N để làm việc về việc khó khăn trong kinh doanh do tình hình dịch bệnh để bên nguyên đơn hỗ trợ giá thuê văn phòng nhưng ông N từ chối gặp. Sau đó ngày 24/3/2020, bị đơn gửi email cho nguyên đơn với nội dung đang rất khó khăn tài chính do hoạt động kinh doanh kém vì dịch bệnh và chấm dứt hợp đồng thuê. Ngày 25/3/2020, nguyên đơn phản hồi không đồng ý về nội dung email bị đơn gửi nguyên đơn ngày 24/3/2020. Ngày 27/3/2020, bị đơn tiếp tục gửi thông báo đồng ý để nguyên đơn giữ lại 01 tháng tiền thuê nhà (cán trừ qua tiền cọc) nhằm chia sẻ khó khăn nhưng nguyên đơn không phản hồi ý kiến. Ngày 29/4/2020, bị đơn dọn tài liệu chuyên đi khỏi văn phòng thuê. Nguyên đơn có phản hồi bằng email cùng ngày về hiện trạng văn phòng sau khi bị đơn dọn đi. Tháng 5/2020, bị đơn thanh toán phí quản lý và tiền thuê nhà đến hết tháng 4/2020 số tiền 113.702.563 đồng. Với những tình tiết như trên cho thấy, Công ty P quá khó khăn và ngừng hoạt động kinh doanh để phòng chống dịch CV-19 dẫn đến tình trạng công ty không có doanh thu nên không có tiền thanh toán tiền thuê văn phòng, việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà là yếu tố khách quan, đó là tình hình dịch bệnh CV-19 diễn biến phức tạp, không thể lường trước được. Bị đơn đã chuyển văn phòng qua tòa nhà D nhằm giảm thiệt hại cho cả hai bên, đồng thời cho thấy bị đơn không có hoạt động kinh doanh tại tòa nhà D.

Với yêu cầu của nguyên đơn Công ty R khởi kiện đối với Công ty P như sau:

Yêu cầu Công ty P bồi thường cho Công ty R khoản tiền thuê bắt đầu từ tháng 5/2020 cho đến khi kết thúc hợp đồng là ngày 15/11/2021. Cụ thể là 17,5 tháng x 96.600.000 đồng = 1.690.500.000 đồng. Tuy nhiên Công ty P đã thanh toán cho Công ty R số tiền thuê của tháng 4/2020 dư 4.150.823 đồng. Do vậy, Công ty P còn phải thanh toán cho Công ty R số tiền là 1.686.349.177 đồng. Với tinh thần tương thân tương ái, hỗ trợ nhau cho các doanh nghiệp khi gặp khó khăn không rơi vào tình trạng phá sản, công nhân không có việc làm, kinh tế gia đình bấp bấp trong thời gian đại dịch, thể hiện tính nhân văn trong kinh doanh. Mặt khác, căn cứ Điều 302; Điều 303 và Điều 304 Luật thương mại năm 2005 về nghĩa vụ chứng minh tổn thất *“Bên yêu cầu bồi thường thiệt hại phải chứng minh tổn thất, mức độ tổn thất do hành vi vi phạm gây ra và khoản lợi trực tiếp mà bên bị vi phạm đáng lẽ được hưởng nếu không có hành vi vi phạm”*. Như vậy, nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh tổn thất, mức độ tổn thất do hành vi vi phạm gây ra, phải có thiệt hại thực tế. Quá trình giải quyết việc kiện và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn chỉ đưa ra số tiền bồi thường thiệt hại tương đương số tiền thuê 17,5 tháng mà không chứng minh được mức độ tổn thất và thiệt hại thực tế do bị đơn gây ra.

Đồng thời, căn cứ khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015 *“Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và*

không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép” với những quy định này thì dịch Covid-19 hội đủ những yếu tố là sự kiện bất khả kháng. Hệ quả pháp lý sự kiện bất khả kháng, căn cứ Điều 294 Luật thương mại và khoản 2 Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015 *“Trường hợp bên có nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*.

Mặt khác, Tại mục 12, Phụ lục 1 của hợp đồng giữa R và Công ty P cũng có thỏa thuận về trường hợp bất khả kháng như sau: *“Việc một trong các bên không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của mình căn cứ theo hợp đồng thuê này sẽ không bị xem là vi phạm hợp đồng thuê, hoặc là lý do để khiếu kiện theo hợp đồng thuê này nếu, trong chừng mực mà nguyên nhân của việc không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện các nghĩa vụ ấy do những biến cố xảy ra ngoài tầm kiểm soát của bên bị ảnh hưởng, bao gồm nhưng không giới hạn tổng quát các điều kiện trên, các biện pháp của chính quyền, thiên tai, chiến tranh, nổi loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, phá hoại, cấm vận giao thông, hoặc lệnh của tòa án có thẩm quyền”*. Như vậy, Công ty P đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê được quy định Tại mục 12, Phụ lục 1 của hợp đồng là trường hợp bất khả kháng. Việc bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê giữa hai bên là yếu tố khách quan, đó là tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, không thể lường trước được thì không phải chịu trách nhiệm dân sự nên với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Về thanh toán cho Công ty R khoản chi phí để dọn dẹp, vệ sinh, cải tạo và sửa chữa mặt bằng thuê để hoàn trả lại tình trạng như ban đầu là 94.903.867 đồng (theo hóa đơn số 0000045 ngày 28/12/2020), bị đơn đồng ý thanh toán khoản này. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

Công ty R không yêu cầu Công ty P phải thanh toán cho Công ty R phí quản lý từ tháng 5/2020 đến ngày 15/11/2021, cụ thể: 18.400.000 đồng/tháng x 17,5 tháng = 322.000.000 đồng, khoản tiền phí dịch vụ phụ trội (tiền điện, nước sử dụng riêng trong khu vực thuê) đã phát sinh trong tháng 4/2020 là 15.711.740 đồng, khoản tiền lãi chậm trả là 3.543.966 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 71 và Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ các yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.2] Về yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty P:

Công ty P có yêu cầu phản tố, buộc nguyên đơn phải hoàn trả lại số tiền cọc mà nguyên đơn đang giữ cộng với số tiền thuê tháng 4/2020 Công ty P chuyển dư cho nguyên đơn, sau khi trừ đi tiền phí dọn dẹp vệ sinh để hoàn trả mặt bằng là:

$327.405.000 + 4.150.823 - 94.903.867 = 236.651.956đ$ (Hai trăm ba mươi sáu triệu, sáu trăm năm mươi nghìn, chín trăm năm mươi sáu đồng).

Với yêu cầu này Hội đồng xét xử xét thấy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê, bị đơn không phải chịu trách nhiệm dân sự và yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận. Căn cứ Mục 5; mục 10.5; tiểu mục e mục 11.1 “*trong trường hợp bất khả kháng... bên cho thuê hoàn trả toàn bộ phí Quản lý, phí dịch vụ vượt trội, tiền đặt cọc và những khoản khác mà bên thuê đã thanh toán cho khoản thời gian bên thuê không sử dụng*” và mục 12 Phụ lục 1 Hợp đồng thuê. Như vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty P được chấp nhận, Công ty R phải hoàn trả lại số tiền cọc mà nguyên đơn đang giữ trừ đi số tiền thuê tháng 4/2020 Công ty P chuyển dư cho nguyên đơn và tiền phí dọn dẹp vệ sinh để hoàn trả mặt bằng cho Công ty P 236.651.956 đồng (Hai trăm ba mươi sáu triệu, sáu trăm năm một nghìn, chín trăm năm mươi sáu đồng).

Do các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê từ ngày 30/3/2020 và cho đến nay thời gian thực hiện hợp đồng đã hết nên hợp đồng thuê số 0409/2019/HDTV-P-RB và các Phụ lục (Phụ lục 01, 02, 03, 04 và 05) chấm dứt và hết hiệu lực.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, án phí nguyên đơn phải chịu là 1.690.500.000 đồng (36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 800.000.000 đồng) = 62.715.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư R tạm ứng án phí đã nộp là 37.675.531 đồng (ba mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi một đồng) theo biên lai thu tiền số 0007548 ngày 08/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đầu tư R còn phải nộp thêm tiền án phí là 25.039.469 đồng (Hai mươi lăm triệu không trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm sáu mươi chín đồng).

Công ty TNHH P Việt Nam đồng ý thanh toán cho Công ty R khoản chi phí vệ sinh là 94.903.867 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Công ty TNHH P Việt Nam chịu án phí $94.903.867 \text{ đồng} \times 5\% \times 50\% = 2.372.596 \text{ đồng}$ (Hai triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm chín mươi sáu đồng)

Về yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty P Việt Nam được chấp nhận nên nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư R phải chịu tiền án phí. Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, án phí Công ty Cổ phần Đầu tư R phải chịu là $236.651.956 \text{ đồng} \times 5\% = 11.832.597 \text{ đồng}$ (Mười một triệu tám trăm ba mươi hai nghìn năm trăm chín mươi bảy đồng). Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) là 8.185.125 đồng (tám triệu một trăm tám mươi lăm nghìn một trăm hai mươi lăm đồng) theo biên lai thu tiền số 0033153 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty P Việt Nam được chấp nhận nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0007472 ngày 15/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại 2005;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam).

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2022/KDTM-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) có trách nhiệm bồi thường cho Công ty Cổ phần Đầu tư R số tiền là 1.690.500.000 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) thanh toán chi phí vệ sinh, cải tạo, sửa chữa mặt bằng thuê số tiền là 94.903.867 đồng (chín mươi tư triệu chín trăm lẻ ba nghìn tám trăm sáu mươi bảy đồng) cho Công ty Cổ phần Đầu tư R.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư R về việc yêu cầu Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) phải thanh toán Phí quản lý từ tháng 5/2020 đến ngày 15/11/2021 số tiền là 322.000.000 đồng (ba trăm hai mươi hai triệu đồng), Phí dịch vụ phụ trội tháng 4/2020 là 15.711.740 đồng (mười lăm triệu bảy trăm mười một nghìn bảy trăm bốn mươi đồng) và tiền lãi chậm trả là 3.543.966 đồng (ba triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi sáu đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư R phải trả lại tiền đặt cọc là 236.651.956đ (Hai trăm ba mươi sáu triệu, sáu trăm năm một nghìn, chín trăm năm mươi sáu đồng).

Hợp đồng thuê số 0409/2019/HDTVP-RB và các Phụ lục (Phụ lục 01, 02, 03, 04 và 05) chấm dứt và hết hiệu lực.

Kể từ ngày Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần Đầu tư R không thực hiện đúng việc thanh toán tiền, thì Công ty Cổ phần Đầu tư R phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

5. Về án phí:

5.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, án phí nguyên đơn phải chịu là 1.690.500.000 đồng (36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 800.000.000 đồng) = 62.715.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư R tạm ứng án phí đã nộp là 37.675.531 đồng (ba mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi một đồng) theo biên lai thu tiền số 0007548 ngày 08/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đầu tư R còn phải nộp thêm tiền án phí là 25.039.469 đồng (Hai mươi lăm triệu không trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm sáu mươi chín đồng).

Công ty TNHH P Việt Nam đồng ý thanh toán cho Công ty R khoản chi phí vệ sinh là 94.903.867 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Công ty TNHH P Việt Nam chịu án phí 94.903.867 đồng x 5% x 50% = 2.372.596 đồng (Hai triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm chín mươi sáu đồng)

Về yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty P Việt Nam được chấp nhận nên nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư R phải chịu tiền án phí. Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, án phí Công ty Cổ phần Đầu tư R phải chịu là 236.651.956 đồng x 5% = 11.832.597 đồng (Mười một triệu tám trăm ba mươi hai nghìn năm trăm chín mươi bảy đồng). Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho Công ty TNHH P Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) là 8.185.125 đồng (tám triệu một trăm tám mươi lăm nghìn một trăm hai mươi lăm đồng) theo biên lai thu tiền số 0033153 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty P Việt Nam được chấp nhận nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho Công ty TNHH P

Việt Nam (Tên mới: Công ty TNHH 9P Việt Nam) là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0007472 ngày 15/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận B;
- Chi CTHADS Quận B;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh;
- Lưu.

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

Trương Thị Thảo

