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: **45**/2024/KDTM-PT
Ngày: 13/3/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng"

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung.

Các Thẩm Phán: 1. Bà Trương Thị Quỳnh Trâm.

2. Bà Vũ Thị Hường.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Vũ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 02/02/2024, ngày 29/02/2024, ngày 13/3/2024 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2024/TLPT-KDTM ngày 03/01/2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 4121/2023/KDTM-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 343/2024/QĐXX-PT ngày 19/01/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1262/2024/QĐ-PT ngày 02/02/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành viên X;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc T;

Địa chỉ: Số D đường T, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Phú Q;

Địa chỉ: Phòng A Chung cư T, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí

Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ;

Địa chỉ: Số G đường Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thúy N;

Địa chỉ: Số A, đường số E, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty Cổ phần T3;

Địa chỉ: Số D đường T, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Việt C. (Vắng mặt)

3.2. Bà Tạ Thị T1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số A đường số E, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3.3. Ông Đặng Văn H, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số A đường số E, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3.4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn K1;

Địa chỉ: Số A, đường N, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn H. (Vắng mặt)

3.5. Công ty Cổ phần Thương mại Carmall

Địa chỉ: Số D đường số A, khu phố I, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình K. (Vắng mặt)

3.6. Hộ kinh doanh M;

Địa chỉ: Số A đường số E, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn trình bày tại Đơn khởi kiện ngày 09/9/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành viên X:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X (sau đây viết tắt là Công ty X) ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với công ty Cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ) gồm:

1. Hợp đồng thuê mặt bằng số 2416/HĐKT-KT-DVTT ngày 14/8/2019 với nội dung Công ty Đ thuê diện tích thuê thuộc khu dân cư Đ, phường B, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh gồm một phần nhà xưởng và khu đất tiếp giáp đường A2 và Đỗ Xuân H1, khu dân cư Đ, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty Đ đã đặt cọc 60.000.000 đồng cho Công ty X. Ngày 14/8/2019, các bên ký Phụ lục hợp đồng cho thuê số 2416/PLHĐKT-KT-DVTT với nội dung gia hạn thời hạn thuê từ ngày 15/8/2019 đến ngày 31/8/2020. Tiền thuê: 45.000.000 đồng/tháng. Ngày 01/9/2020, các bên ký Phụ lục hợp đồng cho thuê số 2416A/PLHĐKT-KT-DVTT gia hạn thời hạn thuê từ ngày 01/9/2020 đến ngày 31/8/2021. Tiền thuê 45.000.000 đồng/tháng, riêng các tháng 10 + 11 + 12/2020 giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng.

2. Hợp đồng thuê mặt bằng số 4616/HĐKT-KT-DVTT ngày 09/11/2016 với nội dung Công ty Đ thuê mặt bằng nhà kho diện tích 444,7m^2, thuộc khu dân cư Đ, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nhằm mục đích kinh doanh quán cà phê, cung ứng dịch vụ chăm sóc sức khỏe, kinh doanh showroom…và các nghành nghề kinh doanh dịch vụ khác phù hợp với mỹ quan của mặt bằng của hợp đồng; Thời hạn thuê ký đến hết ngày 14/8/2019; Ngày bàn giao diện tích thuê là ngày 09/11/2016; Tiền thuê 30.000.000 đồng/tháng; Tiền thuê sẽ được thanh toán vào 05 ngày đầu tiên của tháng. Sau khi ký hợp đồng, Công ty Đ đã đặt cọc 90.000.000 đồng cho Công ty X. Ngày 14/8/2019, các bên ký Phụ lục hợp đồng cho thuê số 4616/PLHĐKT-KT-DVTT gia hạn thời hạn thuê từ ngày 15/8/2019 đến ngày 31/8/2020; Tiền thuê 45.000.000 đồng/tháng.

Ngày 01/9/2020, các bên ký Phụ lục hợp đồng cho thuê số 4616A/PLHĐKT-KT-DVTT với nội dung gia hạn thời hạn thuê từ ngày 01/9/2020 đến ngày 31/8/2021. Tiền thuê: 45.000.000 đồng/tháng, riêng tháng 10 + 11 + 12/2020 giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng. Công ty Đ hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đối với hai hợp đồng và phụ lục kèm theo đến tháng 5/2021.

Từ ngày 01/6/2021, Công ty Đ không thanh toán tiền thuê cho Công ty X. Công ty X gửi Công ty Đ đã yêu cầu chấm dứt các Hợp đồng thuê mặt bằng, thanh toán tiền thuê và lãi phạt cũng như bàn giao lại mặt bằng thuê chậm nhất vào ngày 22/11/2021. Đến ngày 01/12/2021, Công ty Đ chỉ thanh toán cho Công ty X 90.000.000 đồng tiền thuê của tháng 06/2021 mà không bàn giao lại mặt bằng cho Công ty X. Ngày 26/01/2022, Công ty Đ tiếp tục thanh toán số tiền 90.000.000 đồng đối với tháng 7/2021. Ngày 24/3/2022, Công ty T5 số tiền 80.000.000 đồng đối với tháng 8/2021; Ngày 25/4/2022, Công ty T5 số tiền 80.000.000 đồng, bao gồm thanh toán 10.000.000 đồng của tháng 8/2021 và 70.000.000 đồng của tháng 9/2021; Ngày 23/5/2022, Công ty T5 số tiền 80.000.000 đồng, bao gồm thanh toán 20.000.000 đồng của tháng 9/2021 và 60.000.000 đồng của tháng 10/2021; Ngày 17/6/2022, Công ty T5 số tiền 80.000.000 đồng, bao gồm thanh toán 30.000.000 đồng của tháng 10/2021 và 50.000.000 đồng của tháng 11/2021; Ngày 18/7/2022, Công ty T5 số tiền 80.000.000 đồng, bao gồm thanh toán 40.000.000 đồng của tháng 11/2021 và 40.000.000 đồng của tháng 12/2021.

Công ty X tiếp tục đề nghị Công ty T5 các khoản tiền còn thiếu là 599.000.000 đồng (tính đến ngày 04/8/2022) và bàn giao lại mặt bằng cho Công ty X. Đến nay, Công ty Đ tiếp tục vi phạm hợp đồng, sử dụng mặt bằng nêu trên và không thanh toán tiền thuê, tiền lãi chậm thanh toán cho Công ty X. Do đó, nguyên đơn đề nghị Tòa án: Buộc Công ty Cổ phần T5 cho Công ty X số tiền 852.933.000 đồng, bao gồm (tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 14/12/2021 đến ngày 09/9/2022 là 692.000.000 đồng; tiền phạt, tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 09/9/2022 là 160.933.000 đồng); Di dời toàn bộ tài sản ra khỏi mặt bằng và hoàn trả mặt bằng, nhà xưởng theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 2416/HĐKT-KT-DVTT ngày 14/8/2016 và Hợp đồng thuê mặt bằng số 4616/HĐKT-KT-DVTT ngày 09/11/2016 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn X yêu cầu Tòa án tiếp tục tính tiền thuê mặt bằng và tiền lãi chậm thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ trong quá trình giải quyết có bà Trần Thị Thúy N trình bày:

Công ty Đ thống nhất về trình bày của đại diện Công ty X về việc ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng số 2416/HĐKT-KT-DVTT ngày 14/8/2016; Hợp đồng thuê mặt bằng số 4616/HĐKT-KT-DVTT và phụ lục kèm theo. Công ty Đ đã

thanh toán tiền thuê đến tháng 7/2022. Tuy nhiên, từ tháng 3/2022 đến tháng 7/2022, mỗi tháng, Công ty T5 thiếu mỗi tháng 10.000.000 đồng, tổng cộng thiếu nợ tiền thuê là 50.000.000 đồng. Số tiền thuê từ tháng 7/2021 đến tháng 11/2021, do chưa thống nhất được với nguyên đơn về việc miễn giảm tiền thuê nên bị đơn chưa xác định được số tiền còn nợ đối với những tháng này.

Từ ngày 01/8/2022 Công ty X cho cắt điện, nước nhưng không báo trước cho Công ty Đ, gây ảnh hưởng và thiệt hại nghiêm trọng đến quá trình hoạt động kinh doanh tại mặt bằng thuê. Đồng thời, cũng trong thời gian này Công ty X đã cho người đến đòi lại mặt bằng thuê, dùng lưới thép rào tất cả xung quanh mặt bằng thuê và có những hành vi gây rối, ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc kinh doanh và đe dọa đến sức khỏe, tinh thần của những người làm việc tại đây. Vì vậy, từ tháng 8/2022 Công ty Đ đã chưa thanh toán tiếp tiền thuê mặt bằng cho Công ty X.

Về đầu tư xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh: Tổng giá trị các công trình xây dựng trên mặt bằng thuê tạm tính 7.720.000.000 đồng, bao gồm (đầu tư xây dựng quán C1: 4.150.000.000 đồng; đầu tư xây dựng quán cơm niêu: 2.300.000.000 đồng; đầu tư xây dựng quán phở: 800.000.000 đồng; đầu tư xây dựng tiệm rửa xe: 450.000.000 đồng). Đối với các chi phí đầu tư xây dựng này, bị đơn không có yêu cầu gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Từ thời điểm tháng 6/2021 đến tháng 10/2021 diễn ra dịch Covid 19, thời gian này không có bất cứ văn bản nào của cơ quan Nhà nước buộc bên cho thuê phải miễn giảm toàn bộ tiền thuê cho bên thuê. Công ty X, là đơn vị kinh doanh cũng bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch Covid, tuy nhiên nhằm hỗ trợ một phần khó khăn cho bị đơn, Công ty X đồng ý miễn toàn bộ tiền thuê từ tháng 7/2021 đến tháng 10/2021 với tổng số tiền là 360.000.000 đồng. Đồng thời, Công ty X rút yêu cầu về việc buộc Công ty Đ trả tiền phạt, tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 09/9/2022 là 160.933.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm. Nay Công ty X xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc Công ty Cổ phần T5 cho Công ty TNHH MTV X số tiền thuê còn thiếu đối với Hợp đồng thuê mặt bằng số 2416/HĐKT-KT-DVTT ngày 14/8/2016; Hợp đồng thuê mặt bằng số 4616/HĐKT-KT-DVTT ngày 09/11/2016 và các phụ lục kèm theo tính đến tháng 9/2023 là 1.580.000.000 đồng;

- Di dời toàn bộ tài sản ra khỏi mặt bằng và hoàn trả mặt bằng, nhà xưởng theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 2416/HĐKT-KT-DVTT ngày 14/8/2016 và Hợp đồng thuê mặt bằng số 4616/HĐKT-KT-DVTT ngày 09/11/2016 cho Công ty TNHH MTV X.

Bị đơn trình bày: Bị đơn xác định chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Công ty Đ đối với tháng 6/2021 đến tháng 11/2021, do khoảng thời gian này bị ảnh hưởng của dịch Covid, Công ty X chưa có văn bản phản hồi về việc miễn giảm tiền thuê. Từ ngày 01/12/2021 đến ngày 18/7/2022, Công ty Đ đã thanh toán tổng số tiền thuê là 580.000.000 đồng như trình bày ở trên (bị đơn rút ý kiến trình bày về việc ngày 25/01/2022 thanh toán số tiền 90.000.000 đồng).

Công ty Đ không vi phạm nghĩa vụ thanh toán, do đó Công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty Đ vẫn mong muốn tiếp tục thuê mặt bằng theo các hợp đồng trên và giữ nguyên phương thức thanh toán đã thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T3, bà Tạ Thị T1, ông Đặng Văn H, Công ty Trách nhiệm hữu hạn K1, Công ty Cổ phần T6 và H2 kinh doanh More Coffee vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bản án số 4121/2023/KDTM-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X:

+ Buộc Công ty Cổ phần T5 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X số tiền thuê còn thiếu đối với Hợp đồng thuê mặt bằng số 2416/HĐKT-KT-DVTT ngày 14/8/2016; Hợp đồng thuê mặt bằng số 4616/HĐKT-KT-DVTT ngày 09/11/2016 và các phụ lục kèm theo tính đến tháng 9/2023 là 1.580.000.000 đồng;

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê mặt bằng số 2416/HĐKT-KT-DVTT ngày 14/8/2016; Hợp đồng thuê mặt bằng số 4616/HĐKT-KT-DVTT ngày 09/11/2016 và các phụ lục kèm theo. Tuy nhiên

do lãi suất các bên thỏa thuận vượt quá mức lãi suất được pháp luật quy định, lãi suất được xác định là 20%/năm.

+ Buộc Công ty Cổ phần Đ và những cá nhân/tổ chức cư trú/hoạt động trên diện tích thuê phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi mặt bằng và hoàn trả mặt bằng thuê cho nguyên đơn ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty Cổ phần Đ không tự nguyện di dời, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền thực hiện cưỡng chế di dời. Các Chi phí liên quan đến việc di dời do Công ty Cổ phần Đ chịu.

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

- Đình chỉ yêu cầu của Công ty X về việc buộc Công ty Đ trả tiền phạt, tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 09/9/2022 là 160.933.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm.

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

- Ngày 13/10/2023, Công ty Cổ phần Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm y án sơ thẩm. Đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng:

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý hồ sơ đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án, tiến hành lập hồ sơ, ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, việc cấp và tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định tại Điều 41 Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

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

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 58, Điều 59, Điều 60, Điều 61, Điều 74, Điều 199, Điều 200, Điều, 201 Điều 209 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Căn cứ theo các Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng thuê giữa các bên thì thời hạn thuê đã kết thúc vào ngày 31/8/2021. Hết thời hạn thuê các bên không ký tiếp phụ lục gia hạn cũng không ký hợp đồng mới nhưng bên thuê là Công ty Đ vẫn sử dụng mặt bằng thuê nên căn cứ Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Công ty Đ có trách nhiệm thanh toán tiếp tiền thuê từ tháng 6/2021 đến hết tháng 9/2023 cho Công ty X với giá thuê mỗi tháng là 90.000.000 đồng, cụ thể là 90.000.000 đồng x 28 tháng = 2.520.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, phía Công ty Đ cung cấp các chứng từ chuyển khoản tiền thuê mặt bằng trong khoảng thời gian từ 01/12/2021 đến 18/7/2022 là 670.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa các bên đối chiếu lại chứng từ, xác nhận lại số tiền mà Công ty Đ chuyển trả cho Công ty X là 580.000.000 đồng. Các chứng từ chuyển khoản này chỉ ghi nhận nội dung chuyển khoản là trả tiền thuê mặt bằng, không ghi nhận chuyển trả tiền thuê của tháng nào. Phía Công ty Đ thì cho rằng đây là tiền thanh toán tiền thuê từ tháng 12/2021 đến tháng 7/2022 vì từ tháng 7/2021 đến tháng 11/2021 là thời điểm dịch bệnh nên Công ty đã có đơn xin giảm tiền thuê nhưng chưa được trả lời nên chưa thanh toán; còn phía Công ty X cho rằng đó là thanh toán tiền thuê từ tháng 6/2021 đến tháng 12/2021. Xét việc thanh toán vào tháng nào thì cũng không ảnh hưởng đến việc tính tổng số tiền thuê mặt bằng còn thiếu vì tổng số tiền thuê mặt bằng đã chuyển trả vẫn không thay đổi, vẫn là 580.000.000 đồng, và số tiền này sẽ được cấn trừ vào tổng số tiền thuê mà Công ty Đ còn nợ.

Thời hạn thuê các mặt bằng theo các hợp đồng đã hết hạn vào ngày 31/8/2021 nhưng cho đến hiện nay, Công ty Đ vẫn đang chiếm giữ, sử dụng mặt bằng thuê mà chưa trả lại cho Công ty X, Công ty Đ cũng đề nghị được tiếp tục thuê mặt bằng theo như nội dung các hợp đồng đã ký kết và giữ nguyên phương thức thanh toán nhưng không được sự đồng ý của Công ty X. Do vậy, căn cứ khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015 thì yêu cầu của Công ty X về việc buộc Công ty Đ phải di dời tài sản và giao trả lại nguyên trạng mặt bằng theo biên bản bàn giao mặt bằng ngày 15/8/2016 và 12/11/2016 là phù hợp.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Công ty Cổ phần Đ cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận của các đương sự;

Sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

Sau khi thảo luận và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Đặng Văn H là Giám đốc Công ty Cổ phần Đ – người đại diện theo pháp luật của công ty làm trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần T3, bà Tạ Thị T1, ông Đặng Văn H, Công ty Trách nhiệm hữu hạn K1, Công ty Cổ phần T6 và H2 kinh doanh More Coffee vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ngoài ra, những đương sự trên cũng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị y án sơ thẩm. Đây là những vấn đề cần xem xét.

[4] Xét thấy:

[4.1] Về yêu cầu buộc Công ty Cổ phần T5 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X số tiền thuê còn thiếu đối với Hợp đồng thuê mặt bằng số 2416/HĐKT-KT-DVTT ngày 14/8/2016; Hợp đồng thuê mặt bằng số 4616/HĐKT-KT-DVTT ngày 09/11/2016 và các phụ lục kèm theo tính đến tháng 9/2023 là 1.580.000.000 đồng:

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thống nhất xác định Công ty Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ tháng 6/2021 đến tháng 11/2021. Từ ngày 01/12/2021 đến ngày 18/7/2022, Công ty T5 số tiền 580.000.000 đồng. Việc miễn giảm tiền thuê do các bên tự thỏa thuận, nhưng trong giai đoạn xét xử sơ thẩm và xét xử phúc thẩm, bị đơn không cung cấp

được các tài liệu chứng cứ, chứng minh cho vấn đề này. Thời hạn thuê mặt bằng đã hết vào ngày 31/8/2021 nhưng Công ty Đ vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng thuê là vi phạm khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng. Ngoài ra, Công ty D chỉ yêu cầu Công ty T5 tiền thuê 90.000.000 đồng/tháng đối với thời gian giữ mặt bằng trái phép và miễn giảm toàn bộ tiền thuê cho Công ty Đ từ tháng 7/2021 đến tháng 10/2021 với số tiền là 360.000.000 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn đối với yêu cầu buộc Công ty Cổ phần T5 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X số tiền thuê còn thiếu đối với Hợp đồng thuê mặt bằng số 2416/HĐKT-KT-DVTT ngày 14/8/2016; Hợp đồng thuê mặt bằng số 4616/HĐKT-KT-DVTT ngày 09/11/2016 và các phụ lục kèm theo tính đến tháng 9/2023 là 1.580.000.000 đồng.

[4.2] Về yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đ và những cá nhân/tổ chức cư trú/hoạt động trên diện tích thuê phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi mặt bằng và hoàn trả mặt bằng thuê cho nguyên đơn ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật:

Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm và giai đoạn xét xử phúc thẩm, bị đơn không có yêu cầu liên quan đến các chi phí do bị đơn sửa chữa, nâng cấp trên mặt bằng thuê do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Thời hạn thuê đối với các hợp đồng thuê số 2416/HĐKT-KT-DVTT, số 4616/HĐKT-KT-DVTT đã chấm dứt từ ngày 30/8/2021. Theo khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng quy định "….Trường hợp quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao diện tích thuê mà bên thuê chưa bàn giao thì bằng việc ký hợp đồng này, bên thuê ủy quyền cho bên cho thuê được quyền áp dụng bất kỳ biện pháp nào sau đây để xử lý, trừ trường hợp có thỏa thuận khác: (i) T2 lại diện tích thuê và thu giữ hoặc gỡ bỏ và thanh lý mọi tài sản được xây dựng, lắp đặt trên diện tích thuê theo toàn quyền quyết định của bên cho thuê để thanh toán bất kỳ nghĩa vụ hay thiệt hại bên cho thuê phải chịu do hậu quả của vi phạm này. Nếu việc xử lý những tài sản này phát sinh chi phí thì bên thuê có nghĩa vụ phải thanh toán cho bên cho thuê các chi phí phát sinh này". Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đ và những cá nhân/tổ chức cư trú/hoạt động trên diện tích thuê phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi mặt bằng và hoàn trả mặt bằng thuê cho nguyên đơn.

[4.3] Về số tiền đặt cọc hợp đồng:

Theo khoản 7.2.1 Điều 7.2 quy định: "Các trường hợp được xem là vi phạm hợp đồng thuê trong các trường hợp khác: ….(iii) Bên thuê chậm thanh toán quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán tiền thuê hoặc bất kỳ khoản phải

trả nào thuộc phạm vi hợp đồng này” và Điều 7.2.2 của Hợp đồng về việc xử lý vi phạm hợp đồng có quy định: “Với các vi phạm tại Điều 7.2.1 của bên thuê, bên cho thuê sẽ được quyền thực hiện bất kỳ các hành động nào sau đây: (i) Chấm dứt hợp đồng này và không hoàn trả tiền cọc cho bên thuê….”. Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nên Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định Công ty X không có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000đồng cho Công ty Đ là có căn cứ. Hội đồng xét xử sơ thẩm không tuyên xử trong phần quyết định nhưng đã có Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 495/2023/QĐ-SCBSBA ngày 16/10/2023.

[5] Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[6] Về án phí kinh doanh thương mại:

[6.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: giữ nguyên án phí.

[6.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: do giữ nguyên bản án nên người kháng cáo phải chịu án phí.

Từ những phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ phát. Giữ nguyên Bản án số 4121/2023/KDTM-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X về việc:

2.1. Buộc Công ty Cổ phần T5 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X số tiền thuê còn thiếu đối với Hợp đồng thuê mặt bằng số 2416/HĐKT-KT-DVTT ngày 14/8/2016; Hợp đồng thuê mặt bằng số

4616/HĐKT-KT-DVTT ngày 09/11/2016 và các phụ lục kèm theo tính đến tháng 9/2023 là 1.580.000.000 (một tỷ, năm trăm, tám mươi triệu) đồng.

2.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê mặt bằng số 2416/HĐKT-KT-DVTT ngày 14/8/2016; Hợp đồng thuê mặt bằng số 4616/HĐKT-KT-DVTT ngày 09/11/2016 và các phụ lục kèm theo. Tuy nhiên do lãi suất các bên thỏa thuận vượt quá mức lãi suất được pháp luật quy định, do đó lãi suất được xác định là 20%/năm.

2.3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X không phải trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000 (một trăm năm, mươi triệu) đồng cho Công ty Cổ phần Đ, cụ thể là 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng đối với Hợp đồng số 2416/HĐKT- KT-DVTT ngày 14/8/2016 và 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng đối với Hợp đồng số 4616/HĐKT-KT-DVTT ngày 09/11/2016.

3. Về án phí:

3.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: giữ nguyên án phí bản án sơ thẩm.

3.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0005709 ngày 16/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức, TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Vũ), 30.

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

Nguyễn Thị Thùy Dung