

**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: 164 /2020/KDTM-PT
Ngày: 17/3/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng cho
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 tòa: Bà Phùng Thị Như Mai

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Nhân

Bà Vũ Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Kim Hoàng – 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: Ông Huỳnh Thanh Hải – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 3 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2020/TLPT-KDTM ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2019/KDTM-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 4 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 548/2020/QĐ-PT ngày 14/02/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1373/2020/QĐ-HPT ngày 10/3/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Sản xuất A

(Tên cũ: Công ty TNHH đầu tư bất động sản A)

Địa chỉ: 278-279-280-281-282-283 Đ, Phường A, Quận B, TP. Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông N – Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà P, sinh năm: 1988 (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H

Địa chỉ: 232-234 V, Phường B, Quận C, TP. Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông S – Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông D, sinh năm: 1987, ông T, sinh năm: 1989 (có mặt)

3. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H.

4. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/01/2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện ủy quyền của Công ty TNHH Sản xuất A là bà P trình bày:

Ngày 02/5/2017, nguyên đơn có ký hợp đồng thuê tầng thương mại dịch vụ chung cư số 2410205/HĐT-2017/GRAND RIVERSIDE (sau đây viết tắt là Hợp đồng thuê 2410205) với Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H (sau đây viết tắt là Công ty H). Ngay khi ký Hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty H (bên cho thuê), cụ thể:

- Tiền thuê theo đợt 1 (90% tổng giá trị thuê tầng thương mại dịch vụ) là 16.270.920.000 đồng.

- Tiền thuê bãi đậu xe (50% tổng giá trị thuê bãi đậu xe) là 450.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thời hạn bàn giao như sau:

- Ngày bàn giao dự kiến là bất kỳ ngày nào trong tháng 10/2017.

- Tại Điều 4 quy định về bàn giao:

- + Điều 4.1: Bên cho thuê sẽ thông báo ngày bàn giao, địa điểm và thời gian bàn giao cho bên thuê ít nhất 07 ngày trước ngày bàn giao.

- + Điều 4.2: Vào ngày bàn giao, các bên sẽ ký biên bản bàn giao theo mẫu quy định tại phụ lục 3 đính kèm. Bên cho thuê cam kết bàn giao đúng như hiện trạng. Bất kỳ khiếu nại nào của bên thuê về việc không phù hợp của tầng thương mại dịch vụ, Bên cho thuê sẽ điều chỉnh lại cho phù hợp với hợp đồng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được biên bản yêu cầu từ bên thuê...

- Tại Điều 5 quy định về “Chậm thanh toán và chậm bàn giao”, cụ thể: Điều 5.1: Thời hạn thanh toán được thực hiện chia làm 02 đợt:

- + Đợt 1: Thanh toán 90% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) trước ngày 12/5/2017;

- + Đợt 2: Thanh toán 10% giá trị còn lại của hợp đồng.

Mặc dù, Hợp đồng quy định ngày bàn giao là bất kỳ ngày nào trong tháng 10/2017, nhưng gần 01 năm sau, Công ty H mới đến giao cho nguyên đơn biên bản bàn giao. Do nguyên đơn chưa thống nhất về phân diện tích bàn giao mà bên bị đơn đã ghi trong biên bản, nên Công ty H chưa xác nhận.

Nay nguyên đơn yêu cầu như sau:

- Yêu cầu bị đơn phải thực hiện việc bàn giao Tầng thương mại dịch vụ cho nguyên đơn như thỏa thuận trong hợp đồng. Về diện tích đề nghị ghi đủ theo bản vẽ hiện trạng công trình xây dựng được Giám đốc Trung tâm đo đạc bản đồ ký

ngày 03/10/2018 thể hiện cụ thể: Diện tích sàn (phủ tường bao) = 454,5 m²; Diện tích sàn (tim tường) = 435,7 m²; Diện tích sàn (thông thủy) = 432,1 m²;

- Bị đơn phải thanh toán tiền phạt theo mức lãi phạt quy định tại hợp đồng thuê tầng thương mại dịch vụ chung cư số 2410205/HĐT-2017/GRAND RIVERSIDE ngày 02/5/2017 theo mức lãi suất 0,5%/ngày kể từ ngày 31/01/2018 đến ngày 22/10/2018 trên tổng số tiền mà nguyên đơn đã giao là 16.720.920.000 đồng. Cụ thể: 16.720.920.000 đồng x 0,5% x 263 ngày = 21.988.009.800 đồng.

- Hủy phụ lục 10 của Hợp đồng 2410205 về việc thuê bãi đỗ xe, buộc Công ty H trả lại số tiền 450.000.000 đồng và nguyên đơn sẽ trả phí đỗ xe hàng tháng theo quy định của khu dân cư.

Bị đơn Công ty Cổ phần thương mại và đầu tư H có ông D và ông T đại diện ủy quyền trình bày:

Công ty H xác nhận có ký hợp đồng và các phụ lục theo trình bày của nguyên đơn. Theo quy định tại Hợp đồng thuê 2410205, công ty H dự kiến bàn giao tầng thương mại cho nguyên đơn là hết tháng 10/2017, thời gian bàn giao thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 tháng kể từ ngày bàn giao dự kiến, việc áp dụng lãi suất phạt đối với việc chậm bàn giao được tính từ ngày thứ 91 kể từ ngày kết thúc thời hạn 03 tháng kể từ ngày dự kiến bàn giao (mục 5.2 Điều 5 Hợp đồng thuê). Như vậy, thời gian áp dụng tính lãi phạt chậm bàn giao sẽ bắt đầu được áp dụng từ ngày 01/5/2018. Thực tế, nguyên đơn đã nhận bàn giao mặt bằng từ tháng 03/2018 (có biên bản bàn giao kèm theo và các chứng cứ khác kèm theo). Do đó, Công ty H không vi phạm nghĩa vụ bàn giao mặt bằng cho phía nguyên đơn.

Vì vậy, Công ty H không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời, Công ty H cũng không đồng ý hủy phụ lục 10 vì bị đơn không có vi phạm gì để dẫn đến việc phải hủy phụ lục này. Ngoài ra, Công ty H cũng không đồng ý yêu cầu ghi đủ 3 diện tích trong biên bản bàn giao bởi lẽ hợp đồng các bên thỏa thuận diện tích thể hiện là diện tích tim tường.

Tại Bản án sơ thẩm số 22/2019/KDTM-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 4 đã quyết định:

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

1.1 Buộc Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H thực hiện việc bàn giao Tầng thương mại dịch vụ cho Công ty TNHH Sản xuất A (Tên cũ: Công ty TNHH đầu tư bất động sản A) như thỏa thuận trong Hợp đồng thuê Tầng thương mại và dịch vụ số 2410205/HĐT-2017/GRAND RIVERSIDE ngày 02 tháng 5 năm 2017 về diện tích phải đúng theo diện tích thực tế thể hiện tại bản vẽ hiện trạng công trình xây dựng được Giám đốc Trung tâm đo đạc bản đồ ký ngày 03/10/2018. Cụ thể: Diện tích sàn (phủ tường bao) = 454,5 m²; Diện tích sàn (tim tường) = 435,7 m²; Diện tích sàn (thông thủy) = 432,1 m²

1.2 Buộc Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H phải thanh toán mức lãi phạt theo Hợp đồng thuê Tầng thương mại và dịch vụ số 2410205/HĐT-2017/GRAND RIVERSIDE ngày 02 tháng 5 năm 2017 cho Công ty TNHH Sản xuất A (Tên cũ: Công ty TNHH đầu tư bất động sản A) số tiền phạt theo mức lãi suất 0,5%/ngày, kể từ ngày 01/5/2018 đến ngày 22/10/2018 là:

$16.720.920.000 \text{ đồng} \times 0,5\%/\text{ngày} \times 173 \text{ ngày} = 14.463.595.800 \text{ đồng}.$

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án thì bên phải thi hành án còn phải chịu lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường vào thời điểm thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu Hủy Phụ lục số 10 kèm theo Hợp đồng thuê Tầng thương mại và dịch vụ số 2410205/HĐT-2017/GRAND RIVERSIDE ngày 02 tháng 5 năm 2017 về việc thuê bãi đỗ xe, buộc Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H trả lại cho Công ty TNHH Sản xuất A (Tên cũ: Công ty TNHH đầu tư bất động sản A) số tiền 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng của nguyên đơn.

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

Ngày 06/12/2019, bị đơn – Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H có ông D và ông T đại diện ủy quyền kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu đòi tiền phạt vi phạm của Công ty A, không chấp nhận trong biên bản bàn giao ghi nhận 3 loại diện tích khác nhau mà chỉ ghi nhận diện tích tim tường như các bên đã thỏa thuận.

Ngày 11/12/2019, Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 có kháng nghị, đề nghị sửa một phần bản án, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định công ty H phải chịu mức lãi phạt theo mức lãi suất 0,5%/ngày tính trên số tiền 16.270.920.000 đồng (không bao gồm tiền thuê 2 vị trí đỗ xe ô tô là 450.000.000 đồng và đề nghị áp dụng Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về phần lãi trong bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 4. Ông D đại diện Công ty H và bà P đại diện Công ty A thống nhất về việc ghi nhận 3 loại diện tích trong biên bản bàn giao và không yêu cầu hủy phụ lục 10 như bản án cấp sơ thẩm đã nhận định. Phần còn lại của yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo các đương sự không thỏa thuận được.

Bị đơn và cũng là người kháng cáo – ông D đại diện ủy quyền của Công ty H trình bày: Cấp sơ thẩm cho rằng Công ty H chưa hoàn thành nghĩa vụ bàn giao vì hai bên công ty chưa ký Biên bản bàn giao theo đúng mẫu tại Phụ lục 03 của hợp đồng thuê là không hợp lý. Bỏ lẽ tính đến thời điểm hiện tại hai bên vẫn chưa ký Biên bản bàn giao theo đúng mẫu nhưng phía Công ty A đã xác nhận ngày bàn giao mặt bằng tầng thương mại là ngày 22 tháng 10 năm 2018. Tại phiên tòa, bà P đại diện Công ty A cũng xác nhận với Hội đồng xét xử về việc Công ty A đã nhận mặt bằng từ tháng 06/2018. Do đó, việc bàn giao được xem là hoàn thành khi có sự bàn giao trên thực tế giữa hai bên chứ không phải việc có hay không có biên bản bàn giao theo mẫu. Công ty H cũng cho rằng đã hoàn thành và bàn giao cho Công ty A đủ các hạng mục được nêu tại Phụ đính 03 của Phụ lục 1 Hợp đồng giữa hai bên. Cụ thể Công ty H đã hoàn thành việc bàn giao mặt bằng tổng thể vào ngày 14/3/2018, sản thương mại dịch vụ vào ngày 16/4/2018, hệ thống điện chờ ngày 18/4/2018. Đối với hệ thống báo và chữa cháy đã hoàn công ngày 06/3/2017 theo Bản vẽ hoàn công chữa cháy tầng 2, Bản vẽ Hoàn công tăng áp hút khói tầng 2, Bản vẽ hoàn công báo cháy mặt bằng tầng 2. Thực tế Công ty A đã nhận mặt bằng với đầy đủ các hạng mục được cam kết tại Phụ đính 3 từ tháng 4/2018, sớm 01 tháng so với thời hạn cuối mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, Công ty H đề nghị tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu đòi tiền phạt do chậm bàn giao.

Nguyên đơn – bà P trình bày: Công ty A xác nhận các hạng mục nêu tại Phụ đính 3 của hợp đồng đều đã hoàn thành bao gồm sản thương mại dịch vụ, tường, trần, cửa đi chính, thiết bị điện, PCCC. Tuy nhiên, ngày cuối cùng nhận được biên bản hoàn thiện PCCC của mục thiết bị điện là ngày 20/9/2018. Vì vậy, mặc dù Công ty A đã đăng ký chuyển địa điểm kinh doanh về 278-283 BVD (tại địa điểm thuê tầng thương mại) vào ngày 02/7/2018 nhưng do chưa nhận bàn giao và công trình không có giấy nghiệm thu hoàn thành PCCC nên Công ty A vẫn không thể hoạt động. Các biên bản mà phía Công ty H cho rằng là biên bản bàn giao thực chất là biên bản làm việc qua lại giữa Công ty A và nhà thầu HB cùng Công ty H, chỉ ghi nhận sự việc phục vụ cho thi công. Không phải là biên bản bàn giao hoàn thiện mặt bằng như Công ty H trình bày. Công ty A cho rằng việc bàn giao đã được quy định rõ phải báo trước 7 ngày và nội dung theo văn bản mẫu đính kèm tại Phụ lục 3 của hợp đồng. Thực tế ngày 20/9/2018 Công ty H mới phát hành công văn số 48/2018/CVHH gửi Công ty A thông báo sẽ bàn giao sản thương mại vào lúc 9 giờ ngày 24/9/2018 nhưng Công ty H không đến bàn giao như lịch hẹn. Đến ngày 22/10/2018, Công ty H gửi Công ty A biên bản bàn giao tầng thương mại dịch vụ, Công ty A đã đồng ý ký tên nhận bàn giao mặt bằng vào ngày 22/10/2018. Vì vậy, Công ty A đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác kháng cáo của bị đơn.

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

- Về tố tụng: Tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về hình thức và thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo của đương sự và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 làm trong hạn luật định nên hợp lệ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Về nội dung:

+ Giữ nguyên quan điểm như Quyết định kháng nghị số 750/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 11/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, về việc đề nghị sửa một phần Bản án sơ thẩm số 22/2019/KDTM-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm số 22/2019/KDTM-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 4 theo hướng trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Ngày 25 và 26 tháng 11 năm 2019, Tòa án nhân dân Quận 4 đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 22/2019/KDTM-ST, bà P đại diện nguyên đơn, ông D và ông T có mặt tại phiên tòa ngày 25/11/2019, bà P có mặt tại phiên tòa ngày 26/11/2019, ông D và ông T vắng mặt tại phiên tòa ngày 26/11/2019 nhưng có đơn xin vắng mặt. Ngày 06/12/2019, bị đơn có ông D và ông T đại diện ủy quyền kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 11/12/2019, Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 ra Quyết định kháng nghị số 750/QĐKNPT-VKS-KDTM kháng nghị bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 thì kháng cáo của Công ty H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn – Công ty A khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng đối với bị đơn là Công ty H có trụ sở tại Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. 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 4 có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do có kháng cáo, kháng nghị đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 4 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:

Căn cứ nội dung kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về diện tích thuê ghi nhận trong biên bản bàn giao và yêu cầu hủy phụ lục 10 của Hợp đồng 2410205: Tại phiên tòa, các đương sự đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.2] Về yêu cầu buộc Công ty H phải thanh toán phạt theo mức lãi thỏa thuận tại hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về xác định có hành vi vi phạm hợp đồng hay không, cụ thể là hành vi vi phạm thời hạn bàn giao: Hồ sơ thể hiện có rất nhiều biên bản bàn giao ký giữa Công ty H và Công ty A (như biên bản bàn giao ngày 14/3/2018, biên bản bàn giao ngày 16/4/2018, biên bản bàn giao ngày 18/4/2018...) Mặc dù Công ty H không cung cấp được bản chính của các biên bản này nhưng được đại diện ủy quyền của Công ty A xác nhận nội dung và chữ ký trong các biên bản là đúng nên Công ty H không phải chứng minh đối với các tài liệu này theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, Công ty H xác định đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao từ tháng 4 năm 2018, căn cứ thực tế thi công, các biên bản bàn giao nêu trên và bản vẽ hoàn công báo cháy mặt bằng tầng 2, bản vẽ hoàn công tăng áp hút khói tầng 2 và bản vẽ hoàn công chữa cháy tầng 2. Hội đồng xét xử xem xét ý kiến này của Công ty H như sau:

Tại Phụ đính 3 của Phụ lục 1 Hợp đồng 2410205 các bên có thỏa thuận về Danh mục các vật liệu hoàn thiện bên trong và bên ngoài được trang bị cho Tầng Thương mại Dịch vụ bao gồm gạch lát nền, vách ngăn bằng kính, cửa đi chính tầng thương mại, hệ thống điện chờ âm sàn, cột, internet có tủ tổng tại tầng 2, hệ thống báo và chữa cháy đạt yêu cầu PCCC theo tiêu chuẩn hiện hành.

Tại biên bản bàn giao ngày 16/4/2018 ghi nhận mặt bằng đã lát gạch hoàn thiện. Tại biên bản bàn giao ngày 18/4/2018 ghi nhận việc bàn giao tủ điện. Tại phiên tòa, phía Công ty A cũng xác nhận đã nhận đủ bàn giao về sàn lót gạch, hệ thống điện chờ âm sàn, cột, internet tủ tổng, cửa đi chính. Vách ngăn bằng kính trong quá trình thực hiện hợp đồng đã được các bên thỏa thuận lại về việc giao Công ty A thực hiện. Điều này được thể hiện tại Phụ lục 12 ngày 15/3/2018 của Hợp đồng 2410205. Như vậy, ý kiến của Công ty H cho rằng các biên bản này đã thể hiện bàn giao tổng thể mặt bằng Tầng thương mại là không có căn cứ. Các biên bản này chỉ thể hiện 1 phần hạng mục được bàn giao.

Xét ý kiến của Công ty H về việc cho rằng đã hoàn thành hệ thống báo và chữa cháy đạt yêu cầu PCCC theo tiêu chuẩn hiện hành thể hiện tại các bản vẽ hoàn công báo cháy mặt bằng tầng 2, bản vẽ hoàn công tăng áp hút khói tầng 2 và bản vẽ hoàn công chữa cháy tầng 2 cùng ngày 06/3/2017: Căn cứ Nghị định 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và Chữa cháy và Điều 8 Thông tư 66/2014/TT-BCA ngày 16/12/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định 79 thì các bản vẽ hoàn công mà Công ty H trình bày nêu trên chỉ là 1 phần của hồ sơ để được nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy. Căn cứ để xác định công trình hoàn thành hệ thống phòng cháy chữa cháy là văn bản nghiệm thu của cơ quan có thẩm

quyền mà cụ thể trong trường hợp này là Công an Phòng cháy chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 05/9/2018, Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an Thành phố Hồ Chí Minh mới có biên bản nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với Chung cư kết hợp Thương mại BVD (là tòa nhà nơi Tầng thương mại các bên thỏa thuận cho thuê tọa lạc). Ngày 19/10/2018, Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 833/PC07-DD5 về việc nghiệm thu về PCCC cho công trình Chung cư kết hợp thương mại BVD xây dựng tại số 278, 279, 280, 281, 282, 283 BVD, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Công văn số 833 chính là văn bản xác nhận hệ thống báo và chữa cháy đạt yêu cầu PCCC theo tiêu chuẩn hiện hành. Do đó, tính đến ngày 19/10/2018, Công ty H mới được xem là hoàn thành về hạng mục phòng cháy chữa cháy trong danh mục hoàn thiện bàn giao Tầng thương mại đã thỏa thuận tại Hợp đồng 2410205. Mặc dù Công ty A xác nhận đã nhận mặt bằng từ tháng 6 năm 2018 nhưng trách nhiệm của Công ty H là bên cho thuê phải bảo đảm toàn bộ các trang bị cho Tầng thương mại dịch vụ theo thỏa thuận của Phụ đính 3 Phụ lục 1 Hợp đồng 2410205. Ngày 22/10/2018, sau khi nhận được công văn số 833, Công ty H gửi biên bản bàn giao mặt bằng và Công ty A ký biên bản này. Vì vậy, ngày 22/10/2018 được cấp sơ thẩm xác định là ngày bàn giao mặt bằng là có căn cứ. Tại Điều 1 Hợp đồng 2410205, các bên thỏa thuận về “Ngày bàn giao dự kiến là bất kỳ ngày nào trong tháng 10/2017 do Bên cho thuê toàn quyền xác định”. Do đó, Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao cụ thể là bàn giao chậm so với thỏa thuận tại Hợp đồng 2410205.

- Về cách tính thời gian chịu phạt của bên vi phạm:

Tại mục 4.1 Điều 4 Hợp đồng 2410205 các bên thỏa thuận “*Các Bên công nhận và đồng ý rằng, bất kể các quy định khác trong Hợp đồng thuê này, Bên Cho thuê không phải chịu bất kỳ khoản phạt nào nếu Ngày Bàn Giao chậm hơn không quá 03 (ba) tháng so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến*”. Đồng thời, tại mục 5.2 Điều 5 Hợp đồng 2410205 các bên thỏa thuận: “*...Bên cho thuê sẽ thanh toán cho bên thuê tiền lãi với mức lãi suất 0,5%/ngày kể từ ngày 91 được tính trên khoản tiền đã thanh toán của giá thuê kể từ ngày kết thúc thời hạn 03 tháng tính từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày tầng thương mại dịch vụ được thực giao cho bên thuê*”. Do đó, cấp sơ thẩm tính ngày bắt đầu tính phạt từ 01/5/2018 là có căn cứ. Thời gian phạt từ ngày 01/5/2018 đến ngày 22/10/2018 là 175 ngày. Cấp sơ thẩm tính là 173 ngày là chưa chính xác.

- Về cách tính số tiền phạt:

Cấp sơ thẩm tính số tiền phạt vi phạm cụ thể như sau:

$16.720.920.000 \text{ đồng} \times 0,5\%/\text{ngày} \times 173 \text{ ngày} = 14.463.595.800$ (mười bốn tỷ bốn trăm sáu mươi ba triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm) đồng.

Ngày 11/12/2019, Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 có Quyết định Kháng nghị số 750/QĐKNPT-VKS-KDTM về việc tiền phạt phải tính trên khoản tiền đã thanh toán của giá thuê được các bên thỏa thuận đại Điều 1, Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng 2410205 mà cụ thể là 16.270.920.000 đồng. Cấp sơ thẩm tính trên khoản tiền là 16.720.920.000 đồng (bao gồm tiền đã thanh toán của giá

thuê và tiền thuê 2 vị trí đỗ ô tô theo phụ lục số 10 là 450.000.000 đồng) là không đúng theo thỏa thuận của các bên, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử xem xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 như sau:

Tại Điều 1 Hợp đồng 2410205 các bên thỏa thuận: “*Giá thuê là giá thuê Tăng thương mại dịch vụ được quy định cụ thể tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng thuê này*”. Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng 2410205 quy định Giá thuê là 18.410.414.545 đồng, trong đó số tiền đã thanh toán của Giá thuê là 16.270.920.000 đồng. Như đã viện dẫn ở trên, các bên đã thỏa thuận tại mục 5.2 Điều 5 Hợp đồng 2410205 về tiền phạt được tính trên “*khoản tiền đã thanh toán của giá thuê*”, không phải tổng số tiền các bên đã thanh toán (là bao gồm số tiền thuê vị trí đỗ ô tô theo phụ lục số 10). Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 là có căn cứ để chấp nhận về phần chỉ tính phạt trên số tiền 16.270.920.000 đồng.

Về lãi suất áp dụng: Các bên đã thỏa thuận mức lãi suất là 0,5%/ngày tại mục 5.2 Điều 5 Hợp đồng 2410205. Cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn yêu cầu tính lãi phạt 0,5%/ngày là phù hợp với thỏa thuận của hợp đồng, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 4 Luật Thương mại năm 2005 về việc áp dụng pháp luật chuyên ngành và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Kinh doanh Bất động sản; đồng thời xác định mức lãi suất này do các bên thỏa thuận không bị khống chế bởi quy định tại Điều 301 Luật Thương mại năm 2005. Hội đồng xét xử xem xét như sau:

Khoản 2 Điều 16 Luật Kinh doanh Bất động sản quy định: “*...Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng*”.

Điều 301 Luật Thương mại năm 2005 quy định như sau “*Mức phạt đối với vi phạm nghĩa vụ hợp đồng hoặc tổng mức phạt đối với nhiều vi phạm do các bên thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng không quá 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm, trừ trường hợp quy định tại Điều 266 của Luật này*”.

Điều 266 Luật Thương mại năm 2005 quy định về “*Phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại trong trường hợp kết quả giám định sai*”.

Như vậy, mặc dù các bên có thỏa thuận trong hợp đồng đúng theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản về việc phạt vi phạm nhưng không thuộc trường hợp loại trừ của Điều 266 và Điều 301 của Luật Thương mại năm 2005.

Mức phạt tính theo 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm:

16.270.920.000 đồng x 8% = 1.301.673.600 (một tỷ ba trăm lẻ một triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm) đồng.

Mức phạt các bên thỏa thuận theo lãi suất 0,5%/ngày trên số tiền đã thanh toán của giá thuê là 16.270.920.000 đồng và thời gian chậm bàn giao là 175 ngày:

$16.270.920.000 \text{ đồng} \times 0,5\% \times 175 \text{ ngày} = 14.237.055.000$ (mười bốn tỷ hai trăm ba mươi bảy triệu không trăm năm mươi lăm nghìn) đồng.

Như vậy, mức phạt tính theo lãi suất 0,5%/ngày trên số tiền đã thanh toán của giá thuê và thời gian chậm bàn giao là thỏa thuận vượt quá mức phạt 8% trên giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm theo quy định tại Điều 301 Luật Thương mại năm 2005 nên phải điều chỉnh. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn là Công ty H thanh toán số tiền phạt vi phạm là 1.301.673.600 (một tỷ ba trăm lẻ một triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm) đồng.

[3.3] Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 đối với phần quyết định về lãi trong Bản án, Tòa án nhân dân Quận 4 không áp dụng Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phần Quyết định của Bản án số 22/2019/KDTM-ST ngày 26/11/2019, Tòa án nhân dân Quận 4 đã tuyên như sau: *“Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án thì bên phải thi hành án còn phải chịu lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường vào thời điểm thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án”*.

Số tiền bên phải thi hành án cho bên được thi hành án không phải là khoản tiền chậm thanh toán phát sinh từ hợp đồng nên Tòa án nhân dân Quận 4 áp dụng Điều 306 Luật Thương mại năm 2005 về lãi suất chậm thanh toán để giải quyết là không đúng. Đối chiếu với quy định tại Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 thì trường hợp yêu cầu thi hành án trong vụ án này thuộc điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 và ý kiến phát biểu tại phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ để chấp nhận.

[3.4] Về án phí sơ thẩm:

Cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn được chấp nhận đối với yêu cầu thứ nhất không có giá ngạch nên không phải chịu án phí đối với phần yêu cầu này.

Do sửa một phần bản án sơ thẩm, nguyên đơn chỉ được chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn thanh toán số tiền 1.301.673.600 (một tỷ ba trăm lẻ một triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm) đồng. Nên nguyên đơn phải chịu án phí trên phần yêu cầu không được chấp nhận là:

$21.988.009.800 \text{ đồng (số tiền yêu cầu tại đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn)} - 1.301.673.600 \text{ đồng} = 20.686.336.200 \text{ đồng}$.

Án phí đối với yêu cầu thứ hai nguyên đơn phải chịu là 128.686.336 (một trăm hai mươi tám triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi sáu) đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn còn phải chịu án phí trên phần yêu cầu thứ 3 không được chấp nhận là 22.000.000 (hai mươi hai triệu) đồng.

Tổng cộng, nguyên đơn phải chịu án phí là 150.686.336 (một trăm năm mươi triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi sáu) đồng.

Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn. Án phí bị đơn phải chịu là 51.050.208 (năm mươi một triệu không trăm năm mươi nghìn hai trăm lẻ tám) đồng.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn – Công ty H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 273, Điều 280, khoản 2 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 4, 269, khoản 1 Điều 270, 301, 319 Luật Thương mại năm 2005;

- Căn cứ Nghị định 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và Chữa cháy;

- Thông tư 66/2014/TT-BCA ngày 16/12/2014 của Bộ Công an quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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;

- Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi bổ sung năm 2014);

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh;

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2019/KDTM-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1.1 Buộc Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H ghi nhận tại biên bản bàn giao ngày 22/10/2018 diện tích bàn giao Tầng thương mại dịch vụ cho Công ty TNHH Sản xuất A (Tên cũ: Công ty TNHH đầu tư bất động sản A) theo bản vẽ hiện trạng công trình xây dựng được Giám đốc Trung tâm đo đạc bản đồ ký ngày 03/10/2018. Cụ thể: Diện tích sàn (phủ tường bao): 454,5m²; Diện tích sàn (tìm tường) = 435,7m²; Diện tích sàn (thông thủy): 432,1m².

1.2 Buộc Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H phải thanh toán tiền phạt theo Hợp đồng thuê Tầng thương mại và dịch vụ số 2410205/HĐT-2017/GRAND RIVERSIDE ngày 02 tháng 5 năm 2017 cho Công ty TNHH Sản xuất A (Tên cũ: Công ty TNHH đầu tư bất động sản A). Số tiền phạt cụ thể là 1.301.673.600 (một tỷ ba trăm lẻ một triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu Hủy Phụ lục số 10 kèm theo Hợp đồng thuê Tầng thương mại và dịch vụ số 2410205/HĐT-2017/GRAND RIVERSIDE ngày 02 tháng 5 năm 2017 về việc thuê bãi đỗ xe; không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H trả lại cho Công ty TNHH Sản xuất A (Tên cũ: Công ty TNHH đầu tư bất động sản A) số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng của nguyên đơn.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí là 150.686.336 (một trăm năm mươi triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi sáu) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 3.000.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0024620 ngày 12/9/2019; 64.944.000 đồng theo biên lai thu số AG/2014/0009974 ngày 20/02/2019 và 11.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0024621 ngày 12/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4. Nguyên đơn phải nộp thêm 71.742.336 (bảy mươi một triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm ba mươi sáu) đồng.

Bị đơn phải chịu án phí 51.050.208 (năm mươi một triệu không trăm năm mươi nghìn hai trăm lẻ tám) đồng.

4. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0024823 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4.

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 Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 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;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 4;
- Chi Cục THADS Quận 4;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

Phùng Thị Như Mai