

**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: **206/2025/KDTM-PT**

Ngày: 08- 7- 2025.

V/v tranh chấp hợp đồng

Thuê mặt bằng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Mai Thị Thanh Tú

Các Thẩm phán:

1/ Ông Đỗ Quốc Đạt.

2/ Ông Huỳnh Ngọc Quyên.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hồ Thị Kim Oanh- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nhung– Kiểm sát viên.

Trong ngày 15; 25 tháng 4; ngày 13, ngày 26 tháng 5; ngày 17 tháng 6; ngày 08 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 15/KDTM-PT ngày 24/01/2025 về việc: “tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2024/KDTM-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 727/2025/QĐXX-PT ngày 19/02/2025; QĐ hoãn phiên tòa số 342/2025/QĐ-PT ngày 18/3/2025 và Quyết định xét xử số 2264/2025/QĐXX-PT ngày 25/4/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam - Công ty Cổ phần

Trụ sở: 236 N, Phường V, Quận B (nay là phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 177 H, Phường V, Quận B (nay là phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Lưu Thị Tố N, sinh năm 1980

Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1972

(Theo Giấy ủy quyền số: 185/UQ-CSVN ngày 22/01/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Luật sư Nguyễn Quốc Kh – Văn phòng Luật sư V, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S

Trụ sở: 177 H, Phường V, Quận 3B (nay là phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 7A L, Phường H, quận T (nay là phường Tân Sơn Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Ngọc H, sinh năm 1976.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo và Du lịch Đ.

Trụ sở: L18-11-13, Tòa nhà V, 72 L, phường B, Quận M (nay là phường Sài Gòn), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Lầu 5, số 177 H, Phường V, Quận 3B (nay là phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng N, sinh năm 1997

(Theo Giấy ủy quyền số: 01/2024/UQ ngày 14/5/2024).

2- Công ty TNHH Y T Việt Nam

Trụ sở: Số 17 đường số 10, Khu công nghiệp Việt Nam – S, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ chi nhánh: Lầu 4, số 177 H, Phường V, Quận 3B (nay là phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Bích Ng, sinh năm 1984

(Theo Giấy ủy quyền số: 2024-010/YTVI-UQ ngày 13/6/2024).

3- Công ty TNHH Công nghệ xanh H.

Trụ sở: 12 V, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh: Lầu 4, số 177 H, Phường V, Quận 3B (nay là phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Khánh Nh, sinh năm 1982

(Theo Giấy ủy quyền ngày 19/4/2024).

4- Công ty TNHH Thương mại – Cơ điện – Dịch vụ kỹ thuật Công nghệ T C.

Trụ sở: Lầu 4, số 177 H, Phường V, Quận 3B (nay là phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Khánh Nh, sinh năm 1982

(Theo Giấy ủy quyền ngày 02/5/2024).

5- Công ty TNHH P Việt Nam.

Trụ sở: 177 H, Phường V, Quận 3B (nay là phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh.

6- Công ty TNHH A (Việt Nam).

Trụ sở: Tầng 3, Tòa nhà VRG, 177 H, Phường V, Quận 3B (nay là phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thanh Hòa, sinh năm 1975
(Theo Giấy ủy quyền số 03/2024/GUQ-AVN ngày 01/01/2024).

7- Công ty TNHH Dịch vụ Logistics G

Trụ sở: 177 H, Phường V, Quận 3B (nay là phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Cao Nữ H, sinh năm 1997
(theo giấy ủy quyền số 0311/GUQ-GLINK ngày 10/3/2025)

Do có kháng cáo của Công ty S, Công ty Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam - Công ty Cổ phần có bà Lưu Thị Tố Như và ông Nguyễn Đức Long đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Ngày 01/03/2016, Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam - Công ty Cổ phần (sau đây gọi tắt là Nguyên đơn) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S (sau đây gọi tắt là công ty S) đã ký kết Hợp đồng số: 438/HĐ- CSVN, về việc VRG đồng ý cho công ty S thuê một phần Tòa nhà số 177 H, Phường V, Quận 3B, Thành phố Hồ Chí Minh để công ty S làm trụ sở hoạt động và kinh doanh theo hình thức cho các tổ chức/doanh nghiệp, cá nhân thuê lại cùng mục đích làm trụ sở văn phòng, hoạt động đúng qui định pháp luật; Hợp đồng có hiệu lực thực hiện từ ngày 01/03/2016 đến hết ngày 28/02/2026.

Theo đó hợp đồng số 438/HĐ - CSVN nêu trên có xác định diện tích cụ thể là: + Sàn tầng (trệt) 1 : 248 m²; + Sàn tầng (lầu) 2 : 523 m²; + Sàn tầng (lầu) 3 : 537 m²; + Sàn tầng (lầu) 4 : 537 m²; + Sàn tầng (lầu) 5 : 537 m²; + Sàn tầng (lầu) 6 : 610 m². + Một phần khu vực hầm để xe trong tòa nhà.

Kể từ ngày hợp đồng số: 438/HĐ- CSVN có hiệu lực thực hiện; tiếp đó hai bên có ký các thỏa thuận phụ lục hợp đồng kèm theo là (i) Phụ lục Hợp đồng 01 ngày 20/7/2017; (ii) Phụ lục Hợp đồng số 02, ngày 21/10/2020; (iii) Phụ lục Hợp đồng số 03, ngày 19/10/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Nguyên đơn đã thực hiện đúng các cam kết của mình đã thỏa thuận trong hợp đồng; Công ty S cũng tiến hành thực hiện hợp đồng, đã cho một số tổ chức, doanh nghiệp thuê lại một phần diện tích đã thuê của Nguyên đơn. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng đến nay, Công ty S đã nhiều lần vi phạm về các điều khoản thanh toán theo hợp đồng; việc kéo dài, chậm trễ thanh toán tiền thuê kéo dài nhiều năm với số tiền lớn; Nguyên

đơn đã nhiều lần nhắc nhở và cũng tạo điều kiện để Công ty S trả nợ tiền thuê nhưng đến nay công ty S vẫn không thực hiện.

Công ty S đã cho các cá nhân, tổ chức doanh nghiệp thuê lại một phần diện tích mặt bằng đã thuê của Nguyên đơn và đã, đang thu tiền thuê của những cá nhân tổ chức này mà không thanh toán lại tiền thuê theo hợp đồng cho Nguyên đơn.

Nguyên đơn đã tìm hiểu và được biết công ty S đã cho những tổ chức, doanh nghiệp có tên như sau thuê lại mặt bằng là:

1. Công ty TNHH Công Nghệ Xanh H. - Địa chỉ: số 12 V, P. T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Công ty TNHH TM DV Quảng Cáo và Du lịch Đ Địa chỉ: L18-11-13, Tầng 18, Toà nhà V, số 72 L, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Công ty TNHH A (Việt Nam). Địa chỉ: tầng 3, Toà nhà V, số 177 đường H, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Công ty TNHH TM - Cơ Điện - dịch vụ Kỹ thuật Công Nghệ T C. Địa chỉ: tầng 2, Toà nhà V, số 177 đường H, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

5. Công ty TNHH P Việt Nam. Địa chỉ: Toà nhà V, số 177 đường H, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

6. Công ty TNHH Dịch vụ Logistics G - Địa chỉ: tầng 2, Toà nhà V, số 177 đường H, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Công ty TNHH Y T Việt Nam. Địa chỉ: số 17 đường số 10, Khu công nghiệp VSIP, phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Bình Dương.

8. Ngân hàng TNHH MTV CIMB Việt Nam. Địa chỉ: tầng trệt, Toà nhà V, số 177 đường H, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Tuy nhiên hiện nay Ngân hàng CIMB đã trả lại mặt bằng).

Theo các thỏa thuận của hai bên về điều khoản, điều kiện, các cam kết trong hợp đồng số: 438/HĐ- CSVN, ngày 01/3/2016 thì tính đến nay, Công ty S đã vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ của mình mà đặc biệt là nghĩa vụ thanh toán; điều này đã gây trở ngại không nhỏ đến sự hoạt động bình thường của Nguyên đơn, gây ra một khoản công nợ lớn,.. Công ty S đã có những hành vi coi thường pháp luật, vi phạm pháp luật nghiêm trọng.

Nguyên đơn đã nhiều lần hỗ trợ và gặp gỡ trao đổi, đàm phán yêu cầu Công ty S thanh toán tiền thuê nhà và các khoản tiền khác theo Hợp đồng thuê nhưng không nhận được sự hợp tác thực hiện nghĩa vụ (Đính kèm các Biên bản xác nhận ngày 10/08/2023; Biên bản xác nhận ngày 12/09/2023; Biên bản làm việc ngày 03/10/2023 giữa hai bên).

Nay nguyên đơn Tập đoàn C Việt Nam - Công ty Cổ phần yêu cầu chấm dứt hợp đồng Hợp đồng cho thuê mặt bằng số: 438/HĐ-CSVN ngày 01/3/2016 giữa Tập đoàn C Việt Nam – Công ty Cổ phần và Công ty Cổ phần Đầu tư và

Dịch vụ S vào ngày 31/12/2023. Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bàn giao lại toàn bộ mặt bằng tại số: 177 H, Phường V, Quận 3B, Thành phố Hồ Chí Minh cho Tập đoàn C Việt Nam theo đúng biên bản giao nhận nhà theo hợp đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S trả tiền thuê mặt bằng là: 26.927.521.922 đồng tiền phạt vi phạm do chậm thanh toán tạm tính từ ngày 14/11/2022 đến ngày 11/9/2024 số tiền: 2.478.933.851 đồng (lãi suất 7%/năm, đính kèm theo bảng chiết tính nộp ngày 11/9/2024).

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S có bà Vũ Ngọc H – người đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty S xác nhận có ký Hợp đồng cho thuê mặt bằng số: 438/HĐ-CSVN ngày 01/3/2016 với Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam. Tuy nhiên, Tập đoàn C Việt Nam đã đơn phương chấm dứt hợp đồng kể từ tháng 11/2023.

Để bảo vệ quyền lợi cho Tập đoàn C Việt Nam, kể từ tháng 10/2023 Công ty S đã thực hiện xác nhận công nợ giữa hai bên, đồng ý chuyển toàn bộ nguồn thu từ khách hàng cho Nguyên đơn. Mặt khác, đồng ý chuyển giao khách hàng khi hai bên thỏa thuận thanh lý hợp đồng. Đồng thời giữa Công ty S, Nguyên đơn và khách hàng đã thực hiện thỏa thuận 03 bên về việc toàn bộ khách hàng Công ty S sẽ thanh toán tiền trực tiếp cho Nguyên đơn. Tuy nhiên, đến tháng 11/2023, Nguyên đơn thông báo tới toàn bộ khách hàng của S về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng số: 438/HĐ-CSVN giữa Công ty S và Nguyên đơn, tiến hành thu hồi mặt bằng. Do vậy, kể từ tháng 11/2023 Công ty S không còn bất kỳ quyền thuê nào theo hợp đồng số 438 cũng như thỏa thuận ba bên đã ký kết.

Như vậy, thực tế Nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng số: 438/HĐ-CSVN giữa Công ty S và Nguyên đơn kể từ tháng 11/2023 và vẫn hưởng các lợi ích từ các hợp đồng giữa Công ty S và khách hàng của Công ty S. Công ty S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc S thanh toán cho Nguyên đơn tổng tiền thuê nhà và lãi chậm trả là 28.341.138.644 đồng.

Công ty S và Nguyên đơn chưa thực hiện đối soát công nợ tính đến 31/12/2023. Do vậy để đảm bảo quyền và lợi ích giữa các bên, S cần thực hiện đối soát công nợ ba bên giữa khách hàng – Công ty S – Tập đoàn C Việt Nam bao gồm: Số tiền Công ty S chưa thanh toán cho Nguyên đơn tính đến hết tháng 9/2023; Số tiền khách hàng của Công ty S đã thanh toán cho Nguyên đơn kể từ tháng 10/2023 đến hết tháng 12/2023; Số tiền cọc cản trù ba bên giữa khách hàng – Công ty S – Nguyên đơn; Phí quản lý và chuyển giao hợp đồng thuê từ khách hàng của S cho Tập đoàn C Việt Nam.

Nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng số 438 với Công ty S kể từ tháng 11/2023, do vậy S không đồng ý tính tiền thuê sử dụng tháng 10, 11, 12/2023 là chi phí Công ty S phải thanh toán cho Nguyên đơn. Công ty S đề nghị miễn áp dụng lãi suất và giảm tiền thuê sử dụng cho S trên tổng số tiền chưa thanh toán do

Công ty Cổ phần Anh nhữ Apax (Khách thuê tại lầu 5 tòa nhà VRG) đang nợ Công ty S số tiền: 56.837.421.532 đồng.

Do đó tổng số tiền Nguyên đơn yêu cầu Công ty S thanh toán cần phải thực hiện đối soát giữa các bên như đã trình bày để thống nhất số tiền, đảm bảo quyền và lợi ích của mỗi bên trong hợp đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công Ty TNHH A (Việt Nam) có bà Trần Thị Thanh H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tòa nhà VRG tọa lạc tại địa chỉ số: 177 H, Phường V, Quận 3B, Thành phố Hồ Chí Minh được Nguyên đơn cho Công ty S thuê toàn bộ diện tích và sau đó Công ty S có cho các đơn vị khác thuê lại một phần diện tích tòa nhà này để làm nơi đặt văn phòng kinh doanh.

Ngày 30/09/2016, Công ty A đã ký Hợp đồng thuê văn phòng số AD/2016/HDTM với Công ty S thuê lại toàn bộ diện tích tại tầng 03 để đặt văn phòng tại tòa nhà trên. Theo đó, nội dung thuê giữa hai bên như sau: Thời gian thuê: được tính từ ngày 29/11/2016 đến hết ngày 28/11/2021. Giá thuê 1 tháng được tính là 241.272.000 đồng (không bao gồm VAT và phí quản lý), Tiền cọc thuê văn phòng là: 904.770.000 đồng. Sau khi hoạt động ổn định và hết thời hạn Hợp đồng thuê ban đầu, giữa Công ty A và Công ty S đã ký phụ lục 04 ngày 28/12/2021 với thời gian thuê được gia hạn từ ngày 01/12/2021 đến hết ngày 28/02/2026.

Tuy nhiên, trong thời gian vừa qua, Công ty A có nhận được các công văn từ Nguyên đơn thông báo về việc giữa Nguyên đơn và Công ty S có xảy ra tranh chấp liên quan đến việc Công ty S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tòa nhà cho Nguyên đơn. Do đó Nguyên đơn sẽ chấm dứt hợp đồng thuê với Công ty S và kể từ ngày 16/10/2023 VRG đề nghị tất cả những đơn vị hiện đang thuê lại văn phòng từ Công ty S sẽ thanh toán tiền thuê trực tiếp cho Nguyên đơn bắt đầu từ quý IV/2023.

Sau khi được Nguyên đơn thông báo về các vấn đề tranh chấp với Công ty S và đề nghị thanh toán trực tiếp tiền thuê cho Nguyên đơn, vào ngày 12/10/2023 Công ty S gửi thông báo số: 872/2023/CSVSK- A thông báo về việc kể từ kỳ thanh toán Quý 4/2023 Công ty A sẽ thanh toán tiền thuê mặt bằng thông qua tài khoản của Nguyên đơn, kể từ tháng 11/2023 Công ty A đã thực hiện đúng theo yêu cầu thanh toán này cho phía Nguyên đơn theo Biên bản thỏa thuận ba bên được ký bởi Công ty A, Nguyên đơn và Công ty S ngày 20/11/2023. Ngoài ra, Công ty S cũng không hoàn trả lại tiền đặt cọc hợp đồng ban đầu là 904.770.000 đồng cho công ty A để công ty A thực hiện các nghĩa vụ mới với Nguyên đơn mặc dù công ty A đã gửi yêu cầu đến công ty S ngày 04/01/2024.

Việc chậm trễ hoàn trả lại toàn bộ số tiền này của công ty S đã gây rất nhiều khó khăn cho Công ty A trong quá trình thực hiện ký kết Hợp đồng lại với Nguyên đơn để tiếp tục thuê phần diện tích văn phòng tại tòa nhà VRG.

Nay Công ty A yêu cầu độc lập đối với Công ty S về việc: Công ty S hoàn trả lại cho Công ty A tổng số tiền là: 904.770.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công Ty TNHH Thương Mại – Cơ Điện – Dịch Vụ Kỹ Thuật Công Nghệ T C (sau đây gọi là “Công ty T C”) có bà Trần Thị Khánh Nh đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tòa nhà VRG tọa lạc tại địa chỉ số: 177 H, Phường V, Quận 3B, Thành phố Hồ Chí Minh được Nguyên đơn cho Công ty S thuê toàn bộ diện tích và sau đó Công ty S có cho các đơn vị khác thuê lại một phần diện tích tòa nhà này để làm nơi đặt văn phòng kinh doanh. Ngày 14/08/2023, Công ty T C đã ký Hợp đồng thuê văn phòng số: 27/2023/HĐTMB/SK- TOANCAU với Công ty S thuê lại một phần diện tích tại tầng 04 để đặt văn phòng tại tòa nhà trên.

Theo đó, nội dung thuê giữa hai bên như sau: Thời gian thuê được tính từ ngày 01/09/2023 đến hết ngày 30/09/2025. Giá thuê 1 tháng được tính là 19.167.720 đồng (chưa bao gồm VAT và phí quản lý); Tiền cọc thuê văn phòng là: 70.572.060 đồng. Tuy nhiên, trong thời gian vừa qua, Công ty T C có nhận được các công văn từ Nguyên đơn thông báo về việc giữa Nguyên đơn và Công ty S có xảy ra tranh chấp liên quan đến việc Công ty S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tòa nhà cho Nguyên đơn. Do đó Nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê với Công ty S kể từ ngày 16/10/2023 và đề nghị tất cả những đơn vị hiện đang thuê lại văn phòng từ Công ty S sẽ thanh toán tiền thuê trực tiếp hàng tháng cho Nguyên đơn bắt đầu từ quý IV/2023.

Sau khi được Nguyên đơn thông báo về các vấn đề tranh chấp với Công ty S và đề nghị thanh toán trực tiếp tiền thuê cho VRG, kể từ quý IV/2023 Công ty T C đã thực hiện đúng theo yêu cầu thanh toán này cho phía VRG. Ngoài ra, Công ty S cũng không hoàn trả lại tiền đặt cọc hợp đồng ban đầu là 70.572.060 đồng cho công ty T C để công ty T C thực hiện các nghĩa vụ mới với Nguyên đơn mặc dù công ty T C đã yêu cầu Công ty S rất nhiều lần. Việc chậm trễ hoàn trả lại toàn bộ số tiền này của Công ty S đã gây rất nhiều khó khăn cho Công ty T C trong quá trình thực hiện ký kết Hợp đồng lại với Nguyên đơn để tiếp tục thuê phần diện tích văn phòng tại tòa nhà Nguyên đơn.

Nay Công ty có yêu cầu độc lập với bị đơn Công ty S: Yêu cầu trả lại Công ty T C tổng số tiền là 70.572.060 đồng là tiền đặt cọc hợp đồng ban đầu Công ty S đang giữ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo và Du lịch Đ có ông Lê Hoàng N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ Hợp đồng số 438/HĐ-CSVN ngày 01/3/2016 ký giữa VRG và Công ty S. Ngày 15/5/2023, Công ty S đã ký Hợp đồng cho thuê văn phòng Tầng 5 Tòa nhà VRG số: 12/2023/HĐCTVP/SK-ĐD (sau đây gọi là “Hợp đồng số 12/2023”) với Công ty S để cho thuê lại toàn bộ diện tích tại tầng 05 làm văn phòng làm việc.

Giá thuê: 22/5/2023-21/5/2025: 22USD/m²/tháng; phí dịch vụ quản lý: 5USD/m²/tháng. Theo đó, nội dung thuê giữa hai bên như sau: Thời gian thuê: Từ ngày 22/05/2023 đến hết ngày 21/05/2026. Diện tích thuê: 540m². Giá thuê (chưa bao gồm VAT): STT Thời gian thuê 22/05/2023 – 21/05/2025; Phí quản lý (USD/m²)/tháng 5 22/05/2025 – 21/05/2026 Giá thuê (USD/m²)/tháng 23.76 5.40 đồng; Tiền đặt cọc thuê văn phòng: 689.488.200 đồng.

Công ty Đ đã thanh toán đầy đủ tiền thuê, phí quản lý cho Công ty S đến hết ngày 31/12/2023 và đã thanh toán đầy đủ tiền cọc cho Công ty S. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Công ty Đ nhiều lần nhận được công văn từ Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam là chủ sở hữu tòa nhà VRG thông báo về việc giữa Nguyên đơn và Công ty S có xảy ra tranh chấp liên quan đến việc Công ty S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tòa nhà cho Nguyên đơn.

Đến ngày 06/12/2023, Công ty Đ nhận được công văn số 3382/CSVN-TCKT đề ngày 30/11/2023 của VRG thông báo chấm dứt trước thời hạn Hợp đồng số: 438/HĐ-CSVN ký giữa VRG và Công ty S sau 30 ngày kể từ ngày thông báo. Công ty Đ đã gửi công văn số 0112/2023/CV-ĐD ngày 11/12/2023 và công văn số: 11/2023/CV-DD ngày 29/12/2023 đề nghị Công ty S giải trình về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng với Nguyên đơn và nêu phương án thực hiện hợp đồng với Công ty Đ. Tuy nhiên, Công ty S không có phản hồi. Sau đó, Công ty Đ nhận được công văn số: 3785/CSVN-TCKT đề ngày 27/12/2023 của Nguyên đơn thông báo thu hồi lại mặt bằng thuê tại tòa nhà VRG đối với Công ty S và yêu cầu các đơn vị đang thuê tại nhà có phương án di dời, trả lại mặt bằng.

Như vậy, kể từ ngày 31/12/2023 vì VRG đã chấm dứt hợp đồng cho thuê với Công ty S nên Công ty S không còn quyền cho thuê lại tầng 5 Tòa nhà VRG dẫn đến Hợp đồng số 12/2023 cũng không thể tiếp tục thực hiện được nữa.

Căn cứ quy định nêu trên của Hợp đồng số: 12/2023, Công ty S đã vi phạm nghĩa vụ đảm bảo cho Công ty Đ được thuê tài sản trong điều kiện và môi trường yên ổn trong suốt thời gian thuê. Đồng thời, vi phạm cam kết theo công văn số: 809/2023/CVSK-DONGDUONG ngày 21/9/2023 gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của Công ty Đ.

Do vậy, Công ty Đ có các yêu cầu độc lập đối với Công ty S như sau: Buộc Công ty S trả lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận là: 689.488.200 đồng cho Công ty Đ; tiền phạt cọc số tiền tương đương với số tiền cọc đã nhận là 689.488.200 đồng cho Công ty Đ; tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 865.760.400 đồng (Hợp đồng bị vi phạm từ ngày 31/12/2023 đến hết thời hạn thuê là 21/5/2026 là 28 tháng 22 ngày, lãi suất: 85/năm).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công Ty TNHH Công Nghệ Xanh H (sau đây gọi là "Công ty H") có bà Trần Thị Khánh Nh đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tòa nhà VRG tọa lạc tại địa chỉ số: 177 H, Phường V, Quận 3B, Thành phố Hồ Chí Minh được Nguyên đơn cho Công ty S thuê toàn bộ diện tích và sau

đó Công ty S có cho các đơn vị khác thuê lại một phần diện tích tòa nhà này để làm nơi đặt văn phòng kinh doanh. Ngày 01/10/2016, Công ty H đã ký Hợp đồng thuê văn phòng số 05/2016/HĐTM với Công ty S thuê lại một phần diện tích tại tầng 04 để đặt văn phòng tại tòa nhà trên. Theo đó, nội dung thuê giữa hai bên như sau: Thời gian thuê: được tính từ ngày 01/10/2016 đến hết ngày 30/09/2019. Giá thuê 1 tháng được tính là 70.147.600 đồng (không bao gồm VAT và phí quản lý), Tiền cọc thuê văn phòng là: 263.053.500 đồng. Sau khi hoạt động ổn định và hết thời hạn Hợp đồng thuê ban đầu, giữa Công ty H và Công ty S đã ký lại Hợp đồng mới và gia hạn thêm Phụ lục hợp đồng như sau:

Hợp đồng thuê văn phòng số: 88/2019/HĐCT/VRG/SK-LOTUS ký ngày 24/09/2019 với thời gian thuê tính từ ngày 01/10/2019 đến hết ngày 30/09/2022. Phụ lục hợp đồng số 05 ký ngày 01/10/2022 với thời gian thuê được gia từ ngày 01/10/2022 đến hết ngày 30/09/2025.

Tuy nhiên, trong thời gian vừa qua, Công ty H có nhận được các công văn từ Nguyên đơn thông báo về việc giữa Nguyên đơn và Công ty S có xảy ra tranh chấp liên quan đến việc Công ty S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tòa nhà cho Nguyên đơn. Do đó Nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê với Công ty S kể từ ngày 16/10/2023 và đề nghị tất cả những đơn vị hiện đang thuê lại văn phòng từ Công ty S sẽ thanh toán tiền thuê trực tiếp hàng tháng cho VRG bắt đầu từ quý IV/2023. Các công văn Nguyên đơn đã gửi thông báo đến Công ty H liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng giữa Nguyên đơn và Công ty S.

Trong thời gian giữa Nguyên đơn và Công ty S xảy ra tranh chấp với nhau, do chưa kịp nhận được thông tin cũng như thông báo về việc Nguyên đơn đề nghị các đơn vị đã ký hợp đồng thuê văn phòng với Công ty S sẽ thực hiện thanh toán tiền thuê trực tiếp cho VRG từ quý IV/2023, nên vào ngày 10/10/2023 Công ty Xanh H đã thực hiện thanh toán cho Công ty S theo hóa đơn như thỏa thuận đã ký trước đó tiền thuê văn phòng tháng 10/2023 với thông tin như sau: Số hóa đơn: 1C23TSK-00001356 Số tiền thanh toán: 110.665.599 đồng Ngày hóa đơn: 02/10/2023. Nội dung hóa đơn: Tiền thuê văn phòng và Phí dịch vụ quản lý từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023 theo HĐ số: 88/2019/HĐCT/VRG/SK-LOTUS kí ngày 24/09/2019 Ngày thanh toán: 10/10/2023 Tên tài khoản nhận thanh toán: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S Ngân hàng: Sacombank.

Sau khi được Nguyên đơn thông báo về các vấn đề tranh chấp với Công ty S và đề nghị thanh toán trực tiếp tiền thuê cho Nguyên đơn, kể từ tháng 11/2023 Công ty Xanh H đã thực hiện đúng theo yêu cầu thanh toán này cho phía Nguyên đơn. Đối với tiền thuê văn phòng tháng 10/2023 mà Công ty Xanh H đã chuyển trước khi có thông báo của Nguyên đơn cho Công ty S, Công ty H đã yêu cầu Công ty S hoàn trả lại số tiền này để Công ty Xanh H thực hiện thanh toán lại cho Nguyên đơn nhưng hiện nay Công ty S vẫn không có phản hồi và thực hiện yêu cầu này. Ngoài ra, Công ty S cũng không hoàn trả lại tiền đặt cọc hợp đồng ban đầu là 263.053.500 đồng cho công ty H để công ty H thực hiện

các nghĩa vụ mới với Nguyên đơn mặc dù công ty H đã yêu cầu công ty S rất nhiều lần. Việc chậm trễ hoàn trả lại toàn bộ số tiền này của công ty S đã gây rất nhiều khó khăn cho Công ty H trong quá trình thực hiện ký kết Hợp đồng lại với Nguyên đơn để tiếp tục thuê phần diện tích văn phòng tại tòa nhà VRG.

Nay Công ty H có yêu cầu độc lập đòi với bị đơn Công ty S như sau: yêu cầu Công ty S hoàn trả lại cho Công ty H tổng số tiền là 373.719.099 đồng bao gồm tiền đặt cọc hợp đồng ban đầu là: 263.053.500 đồng và tiền thuê nhà tháng 10/2023 là 110.665.599 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Y T Việt Nam có ông Dhanajay Bisht là người đại diện theo pháp luật bà Võ Thị Bích Ng đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 01/8/2016 Công ty Công ty TNHH Y T Việt Nam có ký hợp đồng thuê văn phòng số: 63/2016/HD/SK- Y đi kèm phụ lục 01, 02, 03, 04 với Công ty S thuê lại một phần diện tích tại tầng 4 để đặt văn phòng tại tòa nhà trên. Theo đó, nội dung thuê giữa hai bên như sau:

Thời gian thuê được tính từ ngày 01/8/2016 đến ngày 31/7/2019 và được gia hạn theo phụ lục số 2, 3 và 4 với hiệu lực mới nhất là: ngày 01/8/2022 đến ngày 28/02/2026. Diện tích thuê: 160.03 m²; giá thuê: 529.644 đồng/m²/tháng (không bao gồm VAT và phí quản lý). Giá thuê một tháng là 84.904.254 đồng/tháng (không bao gồm VAT và phí quản lý). Tiền cọc thuê văn phòng là: 276.729.600 đồng.

Tuy nhiên, thời gian vừa qua Công ty Y có nhận được công văn thông báo về việc giữa Nguyên đơn và Công ty S có xảy ra tranh chấp liên quan đến việc Công ty S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho Nguyên đơn. Do đó, Nguyên đơn sẽ chấm dứt hợp đồng với S kể từ ngày 16/10/2023, Nguyên đơn đề nghị những đơn vị đang thuê lại văn phòng từ Công ty S sẽ thanh toán tiền thuê trực tiếp cho VRG bắt đầu từ quý IV/2023.

Vào ngày 12/10/2023 Công ty S gửi thông báo số: 879/2023/CVSK-Y với nội dung thông báo kể từ quý IV/2023 Công ty Y sẽ thanh toán tiền thuê mặt bằng thông qua tài khoản Nguyên đơn. Tuy nhiên, giữa Công ty S, Công ty Y và Nguyên đơn chưa hoàn tất thỏa thuận 03 bên, do đó tiền thuê Quý IV/2023 Công ty Y đã thanh toán cho Công ty S.

Nay đề nghị Công ty S hoàn trả lại tiền cọc là 276.729.600 đồng cho Công ty Y.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Dịch vụ Logistics G có bà Lê Thị Út H1 đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 17/4/2019 Công ty G và Công ty S đã ký hợp đồng thuê văn phòng số: 40/2019/1-ID/SK-GIALINH về việc thuê lại toàn bộ diện tích tại tầng 02 (diện tích thuê: 540 m²) để làm văn phòng làm việc, Phụ lục 01 về các nội dung thuê, Phụ lục 02 về mô tả và sơ đồ diện tích thuê, Phụ lục 03 về các loại phí khác tại Tòa nhà, Phụ lục 04 về những tiện ích và dịch vụ được bao gồm trong phí dịch vụ. Nội dung cơ bản của Hợp đồng này và các Phụ lục như sau: Thời

gian thuê: 03 (ba) năm kể từ ngày Công ty bàn giao Khu vực thuê - ngày 02/05/2019; Tiền thuê: 20 USD/m²/tháng (không bao gồm thuế GTGT, phí quản lý và các khoản phí khác nêu có). Tiền thuê thanh toán bằng Việt Nam Đồng theo tỷ giá Đô la Mỹ bán ra do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán; Phí quản lý: 5 USD/m²/tháng (không bao gồm thuế GTGT). Tiền Cọc thuê văn phòng tương đương 03 (ba) tháng tiền thuê và phí dịch vụ (chưa bao gồm thuế GTGT). Công ty đã chuyển cho Công ty S số tiền đặt cọc là 941.827.500 đồng theo Giấy đề nghị thanh toán ngày 19/4/2019.

Sau khi hoạt động ổn định và hết thời hạn hai bên đã ký Phụ lục 05 ngày 01/05/2022 với thời gian thuê được gia hạn từ ngày 01/05/2022 đến hết ngày 28/02/2026. Tuy nhiên, trong thời gian vừa qua, Công ty có nhận được các công văn từ Nguyên đơn thông báo về việc giữa VRG và Công ty S có xảy ra tranh chấp liên quan đến việc Công ty S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tòa nhà cho Nguyên đơn. Do đó Nguyên đơn sẽ chấm dứt hợp đồng thuê với Công ty S. Theo Biên thỏa thuận ba bên số: 905/2023/BBTT/SK-GIALINH-VRG, kể ngày 01/11/2023 Công ty sẽ thanh toán tiền thuê trực tiếp cho Nguyên đơn bắt đầu từ quý IV/2023.

Sau khi được Nguyên đơn thông báo về các vấn đề tranh chấp với Công ty S và đề nghị thanh toán trực tiếp tiền thuê cho Nguyên đơn, Công ty đã gửi đến Công ty S thông báo số: 04/TB-GLSV/2024 về việc chấm dứt trước thời hạn hợp đồng số: 40/2019/HĐ/SK-GIALINH và không có phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào do Công ty S vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng.

Ngoài ra, Công ty yêu cầu Công ty S hoàn trả cho G số tiền đặt cọc là: 941.827.500 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P Việt Nam đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt nên Tòa án không thu thập được lời khai.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3 đã tuyên xử:***

[1]. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam – Công ty Cổ phần.

Chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng số: 438/HĐ-CSVN ngày 01/3/2016 giữa Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S vào ngày 31/12/2023.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S và Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ mặt bằng tại số: 177 H, Phường V, Quận 3B, Thành phố Hồ Chí Minh cho Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam – Công ty Cổ phần theo đúng biên bản giao nhận nhà theo hợp đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S có trách nhiệm trả tiền thuê văn phòng cho Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam – Công ty Cổ phần số tiền là: 26.927.521.921 đồng (Hai mươi sáu tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu năm trăm hai mươi một ngàn chín trăm hai mươi một đồng) và tiền phạt vi phạm do chậm

thanh toán tạm tính từ ngày 14/11/2022 đến ngày 11/9/2024 số tiền: 2.478.933.851 đồng (Hai tỷ bốn trăm bảy mươi tám triệu chín trăm ba mươi ba ngàn tám trăm năm mươi một đồng).

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo và Du lịch Đ đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S .

Chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số: 12/2023/HĐCTVP/SK-ĐD ngày 15/5/2023 giữa Công ty S và Công ty Đ chấm dứt vào ngày 30/12/2023.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo và Du lịch Đ số tiền cọc là: 689.488.200 đồng (Sáu trăm tám mươi chín triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn hai trăm đồng).

[3]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo và Du lịch Đ về việc yêu cầu Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch S bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là: 865.760.400 đồng (Tám trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi ngàn bốn trăm đồng) và tiền phạt cọc là: 689.488.200 đồng (Sáu trăm tám mươi chín triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn hai trăm đồng).

[4]. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Công nghệ H; Công ty A; Công ty TNHH P Việt Nam; Công ty TNHH Y T Việt Nam; Công ty TNHH Thương mại - Cơ điện - Dịch vụ Kỹ thuật Công nghệ T C đối với Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S .

[4.1] Chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số: 63/2016/HD/SK-Y ngày 01/8/2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S và Công ty TNHH Y T Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S trả lại cho Công ty TNHH Y T Việt Nam số tiền cọc là: 276.729.600 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi chín ngàn sáu trăm đồng).

[4.2] Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số: 88/2019/HĐCT/VRG/SK-LOTUS ký ngày 24/9/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S và Công ty TNHH Công nghệ Xanh H.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH Công nghệ Xanh H số tiền cọc và tiền thuê tháng 10/2023 là: 373.719.099 đồng (Ba trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm mười chín ngàn không trăm chín mươi chín đồng).

[4.3] Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số: 27/2023/HĐTMB/SK-TOANCAU giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S và Công ty TNHH Thương mại – Cơ điện – Dịch vụ Kỹ thuật Công nghệ T C.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH Thương mại – Cơ điện – Dịch vụ Kỹ thuật Công nghệ T C số tiền cọc là:

70.572.060 đồng (Bảy mươi triệu năm trăm bảy mươi hai ngàn không trăm lẻ sáu đồng).

[4.4] Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số: AD/2016/HDTM ngày 30/9/2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S và Công ty TNHH A.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH A số tiền cọc là: 904.770.000 đồng (Chín trăm lẻ bốn triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày 12/9/2024 Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 7%/năm cho đến khi thi hành án xong.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, lỗi chậm thi hành án.

Ngày 23/9/2024 bị đơn Công ty S kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 24/9/2024 Công ty Đ kháng cáo bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa Phúc thẩm:**

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Nguyên đơn Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam – Công ty Cổ phần yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác kháng cáo của Công ty S và Công ty Đ.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn phân tích và đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn Công ty S và Công ty Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Bị đơn Công ty S có bà Vũ Ngọc H đại diện theo pháp luật yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Bị đơn hủy án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, cụ thể tại phiên tòa xét xử sơ thẩm lúc 14h00 ngày 11/9/2024 thì ngày 09/9/2024 bị đơn có đơn hoãn phiên tòa vì lý do sức khỏe sau khi phẫu thuật chưa hồi phục và có lịch tái khám ngày 11/9/2024, đính kèm phiếu khám bệnh của bệnh viện Quân Y 175 (bản photo) nhưng HĐXX cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn xin hoãn phiên tòa của bị đơn mà vẫn xét xử và tuyên án ngày 11/9/2024 là vi phạm thủ tục tố tụng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ yêu cầu chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ, yêu cầu Công ty S thanh toán số tiền tương đương tiền đặt cọc đã nhận là: 689.488.200 đồng; Thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 8% giá trị hợp đồng bị vi phạm tính từ ngày 31/12/2023 đến hết ngày 21/5/2026 tạm tính là: 865.760.400 đồng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty G trình bày Công ty có nộp đơn kháng cáo nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết, chưa đóng

tạm ứng án phí kháng cáo. Tại phiên tòa ngày 17/6/2025 Công ty G có đơn rút kháng cáo, không yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn Công ty S, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ là không có căn cứ.

Đề nghị: Bác kháng cáo của bị đơn Công ty S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của phía nguyên đơn và bị đơn, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án là đúng theo quy định của Pháp luật tố tụng.

[2] Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty S và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng số 438/HĐ- CSVN ngày 01/03/2016 giữa Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam - Công ty Cổ phần và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S theo đó Tập đoàn C Việt Nam đồng ý cho Công ty S thuê một phần Toà nhà tại số: 177 H, Phường V, Quận 3B, Thành phố Hồ Chí Minh để làm trụ sở kinh doanh và cho các tổ chức, cá nhân thuê lại cùng mục đích làm trụ sở văn phòng, kinh doanh đúng qui định pháp luật. Hợp đồng có hiệu lực thực hiện từ ngày 01/03/2016 đến hết ngày 28/02/2026;

- Diện tích cho thuê: Sàn tầng (trệt) 1: 248 m², Sàn tầng (lầu) 2: 523 m², Sàn tầng (lầu) 3: 537 m², Sàn tầng (lầu) 4: 537 m², Sàn tầng (lầu) 5: 537 m², Sàn tầng (lầu) 6: 610 m² và Một phần khu vực hầm để xe trong tòa nhà.

- Thời hạn cho thuê: 10 năm kể từ ngày bàn giao;

- Tiền đặt cọc : 3.500.006.517 đồng.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 321559 thì đất số 177 H, Phường V, Quận 3B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước cho Tập đoàn C Việt Nam thuê

được giao quyền quản lý, khai thác đất. Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (xây dựng cao ốc văn phòng làm việc); Thời hạn sử dụng 50 năm (kể từ ngày 28/12/2016); Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định số 6013/QĐ-UBND ngày 28/12/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh”.

Đôi bên thỏa thuận phương thức thanh toán theo Điều 6 cụ thể như sau:
“1. Tiền thuê được thanh toán từng kỳ 03 tháng một lần từ ngày 01 ngày 05 của tháng đầu tiên của kỳ thanh toán; 2. Các khoản tiền dịch vụ (ngoài tiền thuê) Bên thuê sẽ thanh toán trong vòng 5 ngày đầu tiên của tháng tiếp theo ...”.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Nguyên đơn đã thực hiện đúng các cam kết đã thỏa thuận trong hợp đồng; Công ty S cũng tiến hành thực hiện hợp đồng, đã cho một số tổ chức, doanh nghiệp thuê lại một phần diện tích đã thuê của Nguyên đơn, gồm: Công ty TNHH TM Dịch vụ Quảng cáo và Du lịch Đ, Công ty TNHH Y T Việt Nam, Công ty TNHH Công nghệ xanh H, Công ty TNHH Thương mại – Cơ điện – Dịch vụ kỹ thuật Công nghệ T C, Công ty TNHH P Việt Nam, Công ty TNHH A (Việt Nam), Công ty TNHH Dịch vụ Logistics G

Xét, Hợp đồng số: 438/HĐ- CSVN giữa Nguyên đơn và Công ty S thì Hợp đồng được xác lập bằng văn bản theo đúng quy định tại Điều 117 và Điều 118 của Luật Nhà ở nên có hiệu lực.

* Đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng số: 438/HĐ- CSVN trước thời hạn và giao trả mặt bằng cho Nguyên đơn kể từ ngày 31/12/2023- HĐXX nhận thấy:

Xét, quá trình thực hiện Hợp đồng nêu trên cho đến nay, Công ty S đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các điều khoản, điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng, kể từ kỳ thanh toán tháng 9/2022, Công ty S đã chậm trễ kéo dài nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản tiền thuê, phí dịch vụ cho Nguyên đơn.

Bị đơn Công ty S thừa nhận: *“kể từ tháng 11/2023 Công ty S không còn bất kỳ quyền thuê nào theo hợp đồng số 438 cũng như thỏa thuận ba bên đã ký kết. Thực tế VRG đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê số 438 với Công ty S kể từ tháng 11/2023”*.

Căn cứ Điều 10 của Hợp đồng thuê nêu trên thể hiện: *“Hợp đồng cho thuê sẽ chấm dứt hợp đồng, trong các trường hợp sau:*

- a) Khi hết Thời Hạn Thuê mà Bên Thuê không gia hạn,*
- b) Bên Thuê hoặc và Bên Cho Thuê gặp Sự Kiện Bất Khả Kháng như nêu tại Điều 15.37*
- c) Bên Thuê và Bên Cho Thuê đồng ý chấm dứt Hợp Đồng Cho Thuê.*
- d) Trường hợp một Bên bị Tòa án tuyên bố phá sản hoặc giải thể theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hoàn trả;*

2. Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và không có nghĩa vụ tiền đặt cọc hợp đồng cho Bên thuê trong các trường hợp sau: Bên thuê không thanh toán toàn bộ tiền thuê trong thời hạn 06 đến hạn thanh toán; 6

tháng liên tục khi - Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ của mình đã được quy định Mục 8.2 – Điều 8 của Hợp đồng này,

3. Bên Thuê có quyền thông báo cho Bên cho thuê chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp bên Cho thuê vi phạm nghĩa vụ của mình đã được quy định tại mục 8.1 Điều 8 của Hợp đồng này và Bên cho thuê phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên thuê”.

Căn cứ Điều 132 Luật nhà ở quy định về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở: “Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng”.

Xét, bị đơn Công ty S không thanh toán tiền thuê văn phòng là đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nêu trên, cụ thể vi phạm về thanh toán tiền thuê mặt bằng, nên yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng số: 438/HĐ- CSVN trước thời hạn và giao trả mặt bằng cho Nguyên đơn kể từ ngày 31/12/2023 là có cơ sở chấp nhận.

* Đối với yêu cầu Công ty S thanh toán tiền thuê Toà nhà và dịch vụ khác còn nợ số tiền là: 26.927.521.921 đồng - HĐXX nhận thấy:

Tại đơn khởi kiện Nguyên đơn yêu cầu Công ty S thanh toán tiền thuê Toà nhà và dịch vụ khác còn nợ số tiền là: 27.012.054.267 đồng, sau đó, Công ty S đã thanh toán thêm tiền điện tháng 12/2023 là: 79.683.102 đồng nên số tiền còn lại là: 26.927.521.921 đồng.

Tại Biên bản xác nhận ngày 10/08/2023 giữa Nguyên đơn và Công ty S thể hiện: “Hai bên tiến hành thống nhất đến ngày 10/8/2023 Công ty S còn nợ: 19.463.365.299 đồng, thời hạn thanh toán là ngày 31/7/2023, tuy nhiên từ ngày 10/08/2023 đến nay Công ty S vẫn chưa thanh toán; Trong tháng 8/2023, Công ty sẽ thanh toán tiền cho thuê sĩ của Quý 3 và Quý 4/2022. Trong tháng 9/2023, Công ty sẽ thanh toán tiền cho thuê sĩ của Quý 1/2023. Trong tháng 10/2023, Công ty sẽ thanh toán tiền cho thuê sĩ Quý 2/2023 và tiền xe của Quý 3/2022 đến Quý 2/2023. Đến ngày 30/09/2023, nếu Công ty S không thanh toán theo tiến độ đã cam kết (bao gồm tiền thuê của Quý 3/2022, Quý 4/2022 và Quý 1/2023) thì Tập đoàn sẽ tiến hành cắt điện và khóa thẻ thang máy toàn bộ diện tích mà Công ty S đang thuê và tiến hành làm thủ tục chấm dứt hợp đồng cho thuê số: 438/HĐ-CSVN ngày 01/3/2016”.

Tại Biên bản xác nhận ngày 03/10/2023 giữa Nguyên đơn và Công ty S thể hiện:

“a) Đối với khoản thanh toán phát sinh từ ngày 01/10/2023: Từ quý 4/2023 trở đi, Công ty S tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng số: 438/HĐ-CSVN ngày 01/03/2016; kể từ kỳ thanh toán quý 4/2023 trở đi, các khách hàng của S thanh toán tiền thuê trực tiếp vào tài khoản của Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam. Trường hợp các khoản tiền mà các khách hàng chưa trả đầy đủ trong mỗi quý thì Công ty S vẫn có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ theo Hợp đồng. Việc thông báo cho các khách hàng thuê mặt bằng của Công ty S sẽ được Công ty S thông báo trước ngày 10/10/2023.

b) Đối với nợ cũ phát sinh từ quý 2/2022 đến quý 3/2023 (khoảng 25 tỷ đồng): Từ quý 4/2023: Công ty S sẽ thanh toán mỗi quý số tiền bằng 2,7 tỷ đồng cho đến khi hết nợ (hạn thanh toán vào ngày 25 tháng đầu của mỗi quý sau). Công ty S chấp nhận thanh toán lãi chậm trả của nợ cũ phát sinh, lãi suất theo quy định của hợp đồng và các phụ lục đính kèm. ... Trường hợp trong quá trình thanh toán nợ, nếu Công ty thực hiện đúng cam kết thanh toán đầy đủ thì Tập đoàn được quyền phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ và Công ty S cam kết có nghĩa vụ cùng Tập đoàn để xử lý tài sản bảo đảm (nêu trên). ...”.

Căn cứ Điều 6 của Hợp đồng và Điều 3, Điều 4 các Phụ lục Hợp đồng các bên thỏa thuận về phương thức thanh toán: “1. Tiền thuê được thanh toán từng kỳ 03 tháng một lần từ ngày 01 ngày 05 của tháng đầu tiên của kỳ thanh toán; 2. Các khoản tiền dịch vụ (ngoài tiền thuê) Bên thuê sẽ thanh toán trong vòng 5 ngày đầu tiên của tháng tiếp theo ...”

Căn cứ Điều 472, khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015: “Hợp đồng thuê nhà, mặt bằng kinh doanh là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao nhà cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê; ...”.

Xét việc ký hợp đồng về việc cho thuê mặt bằng là sự tự nguyện thỏa thuận và quyền của các bên, Bên thuê Công ty S đã không trả tiền thuê là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết tại Hợp đồng đã ký. Vì vậy, Nguyên đơn yêu cầu Công ty S thanh toán khoản tiền thuê còn nợ là 26.927.521.922 đồng (Hai mươi sáu tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu năm trăm hai mươi một ngàn chín trăm hai mươi một đồng), là có cơ sở chấp nhận. Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu này của Nguyên đơn là có căn cứ.

* Đối với yêu cầu tiền lãi chậm thanh toán số tiền là 2.478.933.851 đồng— HĐXX nhận thấy:

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại 2005 quy định: “Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp lý khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”.

Nguyên đơn yêu cầu Công ty S thanh toán tiền lãi chậm trả đối với khoản chậm thanh toán của số tiền 26.927.521.922 đồng với số tiền là: 2.478.933.851 đồng, thời gian chậm trả tính từ ngày 14/11/2022 đến ngày 11/9/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận là 7%/năm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì bị đơn Công ty S đã chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng và tiền phí dịch vụ khác kể từ kỳ thanh toán tháng 9/2022 được quy định tại Điều 5, Điều 6 của Hợp đồng; tiền lãi chậm thanh toán quy định tại Điều 4 Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 20/7/2017 thể hiện trong trường hợp bên thuê chậm thanh toán tiền thuê và chi phí khác thì “bên cho thuê tính lãi chậm trả theo lãi suất cho vay ngắn hạn

của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (kỳ hạn dưới 12 tháng) tính từ ngày 10 đầu của tháng đầu tiên của kỳ thanh toán” do vậy, Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn Công ty S phải có trách nhiệm trả tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận 7%/năm thời gian chậm trả tính từ ngày 14/11/2022 đến ngày 11/9/2024 là phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

* Đối với kháng cáo của Bị đơn Công ty S yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, cụ thể tại phiên tòa xét xử sơ thẩm lúc 14h00 ngày 11/9/2024 thì ngày 09/9/2024 bị đơn có đơn hoãn phiên tòa vì lý do sức khỏe sau khi phẫu thuật chưa hồi phục và có lịch tái khám ngày 11/9/2024, đính kèm phiếu khám bệnh của Bệnh viện Quân Y 175 (bản photo) nhưng HĐXX cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn xin hoãn phiên tòa của bị đơn mà vẫn xét xử và tuyên án ngày 11/9/2024- HĐXX phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 2 Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng quy định: *“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.”*

+ Tại phiên tòa xét xử lần 1 ngày 15/8/2024- Luật sư Nguyên đơn và bị đơn Công ty S có đơn xin hoãn phiên tòa. HĐXX cấp sơ thẩm đã quyết định hoãn phiên tòa và ấn định phiên tòa xét xử vào lúc 14h00 ngày 29/8/2024.

Ngày 27/8/2024 Bị đơn Công ty S có Thông báo số 676 về việc chấm dứt ủy quyền của bà Thư kể từ ngày 29/8/2024. Đồng thời Bị đơn Công ty S có Đơn đề nghị số 677/2024 ngày 28/8/2024 về việc xin hoãn phiên tòa do đại diện theo pháp luật Công ty S có vấn đề nghiêm trọng về sức khỏe. Do vậy, HĐXX cấp sơ thẩm đã hoãn phiên tòa ngày 29/8/2024 và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 14h00 ngày 11/9/2024.

Ngày 09/9/2024 bị đơn Công ty S có đơn hoãn phiên tòa vì lý do sức khỏe sau khi phẫu thuật chưa hồi phục và có lịch tái khám ngày 11/9/2024, đính kèm phiếu khám bệnh của bệnh viện Quân Y 175.

Căn cứ Công văn số 2703/BV-KH ngày 13/6/2025 của Bệnh viện Quân Y 175 gửi cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: *“Bệnh viện Quân y 175 nhận được Công văn số 1654/TATP-KT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác minh thông tin khám chữa bệnh của bệnh nhân Vũ Ngọc H, Bệnh viện Quân y 175 trả lời như sau:*

Họ và tên bệnh nhân: Vũ Ngọc H, sinh năm 1975

Mã y tế: 24106751.

Qua rà soát trên hệ thống thông tin lưu trữ của Bệnh viện, Bệnh nhân Hương ngày 11/9/2024 không đến khám tại Bệnh viện quân y 175.”

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn Công ty S không xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của Bị đơn nên không có cơ sở để HĐXX xem xét.

Như vậy, kháng cáo của Bị đơn Công ty S yêu cầu hủy án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

* Đối với kháng cáo của Công ty Đ yêu cầu Công ty S thanh toán số tiền tương đương tiền đặt cọc đã nhận là: 689.488.200 đồng; Thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 8% giá trị hợp đồng bị vi phạm tính từ ngày 31/12/2023 đến hết ngày 21/5/2026 tạm tính là: 865.760.400 đồng- HĐXX nhận thấy:

Công ty Đ cho rằng tại Điều 18.4 của Hợp đồng số 12/2023 quy định: *“...nếu Bên cho thuê vi phạm các Điều khoản hoặc điều kiện trong hợp đồng này hoặc bất kỳ cam đoan hoặc bảo đảm nào của bên cho thuê trong Hợp đồng này được chứng minh là không chính xác hoặc không trung thực và Bên cho thuê đã không sửa chữa, khắc phục vi phạm trong vòng 07 (bảy ngày) sau khi nhận được thông báo bằng văn bản từ Bên thuê, thì Bên thuê sẽ có quyền chấm dứt hợp đồng này, hoàn trả lại diện tích thuê trong khoảng thời gian hợp lý, yêu cầu hoàn trả lại khoản đặt cọc và một khoản tiền bồi thường tương đương với tiền đặt cọc, yêu cầu hoàn trả lại tiền thuê.....yêu cầu Bên cho thuê phải trả một khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm..”* Như trên đã nhận định thì Hợp đồng thuê số 438 giữa Nguyên đơn và Bị đơn công ty S chấm dứt kể từ ngày 31/12/2023; hiện nay Công ty Đ đã ký hợp đồng thuê trực tiếp với Công ty C Việt Nam, vẫn ổn định không có sự thay đổi mặt bằng thuê và Công ty Đ không có tài liệu chứng cứ chứng minh bị thiệt hại, tổn thất, quyền lợi của Công ty Đ vẫn được đảm bảo do vậy, yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của Công ty Đ là có cơ sở.

[3.6] Về yêu cầu độc lập của Công ty G đối với Công ty S:

Ngày 17/6/2024 của Công ty TNHH Dịch vụ Logistics G có yêu cầu độc lập yêu cầu: Bị đơn S trả lại số tiền đặt cọc là: 941.827.500 đồng (theo Hợp đồng thuê văn phòng số: 40/2019/HĐ/SK-GIALINH ngày 17/4/2019 giữa Công ty Logistics G và Công ty S.

Xét, Công ty G có đơn yêu cầu độc lập đối với Công ty S gửi qua đường bưu điện vào ngày 19/6/2024. Tòa án tiến hành lập biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp và công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 31/5/2024. Như vậy, đơn yêu cầu độc lập của Công ty G nộp sau ngày hòa giải nên không được xem xét. Công ty G có quyền khởi kiện đối với Công ty S về tiền cọc Công ty S đang giữ trong vụ án khác khi Công ty G có yêu cầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty G trình bày Công ty G có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm gửi qua đường bưu điện cho Tòa án Quận 3 nhưng chưa được Tòa án Quận 3 xem xét theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/6/2025 đại diện Công ty G có đơn rút đơn kháng cáo và xác định không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đối với đơn kháng cáo của Công ty G nên chấp nhận.

* Đối với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Công nghệ Xanh H; Công ty TNHH Thương mại – Cơ điện – Dịch vụ Kỹ thuật Công nghệ T C; Công ty TNHH Y T Việt Nam; Công ty TNHH A (Việt Nam) thì không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật do vậy HĐXX không xem xét.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ, đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm mục [2.3] về số tiền đặt cọc 3.500.006.517 đồng của Công ty S hiện do Nguyên đơn đang giữ. Án sơ thẩm nhận định căn cứ theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng số: 438/HĐ-CSVN ngày 01/3/2016 thì: “... Tiền đặt cọc sẽ không được hoàn trả lại cho bên thuê trong trường hợp Bên thuê đơn phương chấm dứt Hợp đồng vào bất cứ thời điểm nào sớm hơn thời hạn thuê đã được nêu cụ thể tại khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này”. Do hợp đồng số: 438/HĐ-CSVN ngày 01/3/2016 bị chấm dứt trước thời hạn và lỗi hoàn toàn do bên thuê nên bên thuê bị mất cọc là phù hợp.

Xét, tại đơn khởi kiện, Nguyên đơn Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam – Công ty cổ phần không có yêu cầu Tòa án xem xét về số tiền đặt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định xem xét về tiền đặt cọc trong khi Nguyên đơn không có yêu cầu là chưa chính xác, các bên đương sự nếu có tranh chấp sẽ giải quyết ở vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Công ty S và Công ty Đ không được chấp nhận nên Công ty S và Công ty Đ phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, cùng các Điều luật đã viện dẫn;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty S và Công ty Đ.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 44/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3 đã tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam – Công ty Cổ phần.

Chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng số: 438/HĐ-CSVN ngày 01/3/2016 giữa Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S vào ngày 31/12/2023.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S và Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ mặt bằng tại số: 177 H, Phường V, Quận 3B, Thành phố Hồ Chí Minh cho Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam – Công ty Cổ phần theo đúng biên bản giao nhận nhà theo hợp đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S có trách nhiệm trả tiền thuê văn phòng cho Tập đoàn Công nghiệp C Việt Nam – Công ty Cổ phần số tiền là: 26.927.521.921 đồng (Hai mươi sáu tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu năm trăm hai mươi một ngàn chín trăm hai mươi một đồng) và tiền phạt vi phạm do chậm thanh toán tạm tính từ ngày 14/11/2022 đến ngày 11/9/2024 số tiền: 2.478.933.851 đồng (Hai tỷ bốn trăm bảy mươi tám triệu chín trăm ba mươi ba ngàn tám trăm năm mươi một đồng).

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo và Du lịch Đ đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S .

Chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số: 12/2023/HĐCTVP/SK-ĐD ngày 15/5/2023 giữa Công ty S và Công ty Đ chấm dứt vào ngày 30/12/2023.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo và Du lịch Đ số tiền cọc là: 689.488.200 đồng (Sáu trăm tám mươi chín triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn hai trăm đồng).

[3]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo và Du lịch Đ về việc yêu cầu Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch S bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là: 865.760.400 đồng (Tám trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi ngàn bốn trăm đồng) và tiền phạt cọc là: 689.488.200 đồng (Sáu trăm tám mươi chín triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn hai trăm đồng).

[4]. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Công nghệ H; Công ty A; Công ty TNHH P Việt Nam; Công ty TNHH Y T Việt Nam; Công ty TNHH Thương mại - Cơ điện - Dịch vụ Kỹ thuật Công nghệ T C đối với Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S .

[4.1] Chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số: 63/2016/HD/SK-Y ngày 01/8/2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S và Công ty TNHH Y T Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S trả lại cho Công ty TNHH Y T Việt Nam số tiền cọc là: 276.729.600 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi chín ngàn sáu trăm đồng).

[4.2] Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số: 88/2019/HĐCT/VRG/SK-LOTUS ký ngày 24/9/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S và Công ty TNHH Công nghệ Xanh H.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH Công nghệ Xanh H số tiền cọc và tiền thuê tháng 10/2023 là:

373.719.099 đồng (Ba trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm mười chín ngàn không trăm chín mươi chín đồng).

[4.3] Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số: 27/2023/HĐTMB/SK-TOANCAU giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S và Công ty TNHH Thương mại – Cơ điện – Dịch vụ Kỹ thuật Công nghệ T C.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH Thương mại – Cơ điện – Dịch vụ Kỹ thuật Công nghệ T C số tiền cọc là: 70.572.060 đồng (Bảy mươi triệu năm trăm bảy mươi hai ngàn không trăm sáu mươi đồng).

[4.4] Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số: AD/2016/HDTM ngày 30/9/2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S và Công ty TNHH A.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH A số tiền cọc là: 904.770.000 đồng (Chín trăm lẻ bốn triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán thì 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 quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại.

[5]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), nguyên đơn đã nộp xong lệ phí.

[6]. Về án phí:

[6.1.] Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là: 137.406.456 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm lẻ sáu ngàn bốn trăm năm mươi sáu đồng).

Hoàn lại án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn số tiền: 68.170.569 đồng (Sáu mươi tám triệu một trăm bảy mươi ngàn năm trăm sáu mươi chín đồng) theo Biên lai thu số: 009125 ngày 05/2/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 (nay là phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh.

[6.2] Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S còn chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo và Du lịch Đ được chấp nhận là: 31.579.528 đồng (Ba mươi một triệu năm trăm bảy mươi chín ngàn năm trăm hai mươi tám đồng).

[6.3] Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S còn chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH A được chấp nhận là: 39.143.100 đồng (Ba mươi chín triệu một trăm bốn mươi ba ngàn một trăm đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng cho Công ty TNHH A số tiền 19.570.550 đồng (Mười chín triệu năm trăm bảy mươi ngàn năm trăm năm mươi đồng) theo biên

lai thu tiền số 0021219 ngày 05/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3 (nay là phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh.

[6.4] Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S còn chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại - Cơ điện - Dịch vụ Kỹ thuật Công nghệ T C được chấp nhận là: 3.528.603 đồng (Ba triệu năm trăm hai mươi tám ngàn sáu trăm lẻ ba đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng cho Công ty TNHH Thương mại - Cơ điện - Dịch vụ Kỹ thuật Công nghệ T C số tiền 1.764.302 đồng đồng (Một triệu bảy trăm sáu mươi bốn ngàn ba trăm lẻ hai đồng) theo biên lai thu tiền số 0021235 ngày 06/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3 (nay là phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh.

[6.5] Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S còn chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Công nghệ Xanh H được chấp nhận là: 18.685.955 đồng (Mười tám triệu sáu trăm tám mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi lăm đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng cho Công ty TNHH Công nghệ Xanh H số tiền 9.342.977 đồng (Chín triệu ba trăm bốn mươi hai ngàn chín trăm bảy mươi bảy đồng) theo biên lai thu tiền số 0021236 ngày 06/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3 (nay là phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh.

[6.6] Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S còn chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Y T Việt Nam được chấp nhận là: 13.836.480 đồng (Mười ba triệu tám trăm ba mươi sáu ngàn bốn trăm tám mươi đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng cho Công ty TNHH Y T Việt Nam số tiền 6.918.240 đồng (Sáu triệu chín trăm mười tám ngàn hai trăm bốn mươi đồng) theo biên lai thu tiền số 0021209 ngày 04/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3 (nay là phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh.

[6.7] Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo và Du lịch Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu độc lập không được chấp nhận là: 58.657.458 đồng (Năm mươi tám triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn bốn trăm năm mươi tám đồng) được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí tạm nộp là: 38.447.368 đồng (Ba mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi bảy ngàn ba trăm sáu mươi tám đồng) theo biên lai thu số: 002101 ngày 03/6/2024 của Chi cục Thi hành án Quận 3 (nay là phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đ còn phải nộp thêm số tiền: 20.210.090 đồng (Hai mươi triệu hai trăm mười ngàn không trăm chín mươi đồng).

[6.8] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ S phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 (hai triệu) đồng được căn trừ án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0040582 ngày 02/10/2024 của Chi cục Thi hành án

dân sự Quận 3 (nay là phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo và Du lịch Đ phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 (hai triệu) đồng được miễn trừ án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021314 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 (nay là phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh.

7. 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM (Tòa phúc thẩm 3);
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND KV1;
- Phòng THADS KV1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Mai Thị Thanh Tú

