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: 706/2021/KDTM-PT
Ngày: 20/12/2021
V/v tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng

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 Nguyễn Thu Chinh.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Đoan Trang

Bà Vũ Thị Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hân – 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 Trần Hồng Long - Kiểm sát viên.

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2021 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2021/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp Hợp đồng thuê văn phòng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/KDTM-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận 1 bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3735/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8658/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD.

Địa chỉ trụ sở: Lầu 8 - Tòa nhà 30 – 32 đường Y, phường Y1, Quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Nguyễn Huyền T là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 068/2021/UQ-TBD ngày 23/4/2021).

Địa chỉ: 211/5 đường M, Phường M1, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt);

Bị đơn: Công ty Cổ phần ĐTV.

Địa chỉ: 99 đường K, phường K1, Quận K2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Hoàng P là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 23.3/2021/VESCO-GUQ ngày 23/3/2021) (Có mặt).

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần ĐTV.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/3/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD trình bày:

Ngày 18/12/2018, Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD (Sau đây gọi tắt là Công ty TBD) và Công ty Cổ phần ĐTV (sau đây gọi tắt là Công ty ĐTV) ký Hợp đồng thuê văn phòng số 02/2018/HĐT/VESCO-TBD về việc thuê văn phòng tại Tầng 8 - Tòa nhà 30 – 32 đường Y, phường Y1, Quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty ĐTV. Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 25/01/2019 đến ngày 24/01/2024. Tiền thuê là 169.468.750 đồng/tháng bao gồm phí quản lý…. Tiền đặt cọc theo quy định 03 tháng là 508.406.250 đồng.

Ngày 09/3/2020, Công ty TBD gửi văn bản thông báo đến Công ty ĐTV về việc yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng và dọn văn phòng vào ngày 31/3/2020 do việc kinh doanh bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19 và đây là trường hợp bất khả kháng mà Công ty TBD đã cố gắng hết sức để khắc phục nhưng không thể thực hiện được, dẫn đến lỗ vốn lên đến 18.000.000.000 đồng trong vòng bốn tháng trở lại đây.

Ngày 13/3/2020, Công ty ĐTV ban hành Công văn số 1303/2020/CV-VESCO-TBD về việc phúc đáp Văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng nêu trên với nội dung không đồng ý và đề nghị Công ty TBD phải thực hiện báo trước 03 tháng và phải được Công ty ĐTV đồng ý căn cứ theo hợp đồng đã ký trước đó. Trường hợp chấm dứt hợp đồng mà không có lý do chính đáng thì Công ty TBD phải chịu các khoản nghĩa vụ tài chính với tổng số tiền là 1.016.812.500 đồng.

Ngày 25/3/2020, Công ty TBD gửi công văn thông báo về việc tiếp tục đề nghị chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng vì sự kiện bất khả kháng, mong muốn thu dọn tất cả nội thất, máy tính, hồ sơ còn trong công ty vào ngày 31/3/2020. Công ty TBD đề nghị được lấy lại hai tháng tiền cọc là 338.937.500 đồng, do đề nghị thanh lý trước thời hạn một tháng theo thỏa thuận tại Điều 19.2 của Hợp đồng nên Công ty TBD tự nguyện chia sẻ với Công ty ĐTV trừ đi tiền cọc một tháng còn lại là 169.468.750 đồng. Đồng thời đề nghị Công ty ĐTV sắp xếp buổi làm việc trực tiếp nhằm trao đổi, thương lượng với tinh thần thấu hiểu, hợp tác, giảm thiểu tối đa thiệt hại cho các bên. Tuy nhiên, phía Công ty ĐTV vẫn giữ nguyên quan điểm, không hợp tác tạo điều kiện cho Công ty TBD.

Căn cứ vào quy định pháp luật, vào tình hình thực tiễn đại dịch Covid-19 đang diễn ra thì yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty TBD là

có căn cứ. Bởi lẽ, đại dịch Covid-19 đã được xem là chấm dứt hợp đồng vì sự kiện bất khả kháng:

- Ngày 01/4/2020, Thủ tướng Chính Phủ đã ký Quyết định số 447/QĐ-TTg về việc công bố dịch Covid-19 trên toàn quốc, thời gian dịch là từ ngày 23/01/2020. Theo khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015, sự kiện bất khả kháng là những sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và căn cứ vào Điều 19 Hợp đồng thuê văn phòng số 02/2018/HĐT/VESCO-TBD mà đôi bên đã ký kết định nghĩa và liệt kê cụ thể sự kiện bất khả kháng như sau:"19.1 Tạm ngưng thực hiện các nghĩa vụ:"Bất kỳ nghĩa vụ nào của một Bên sẽ được tạm ngưng theo phạm vi và trong thời hạn việc thực hiện nghĩa vụ ấy bị ngăn cản bởi bất kỳ nguyên nhân nào vượt quá tầm kiểm soát hợp lý của Bên ấy ("Sự kiện Bất Khả Kháng") bao gồm nhưng không giới hạn, thiên tai, pháp luật, các quy định, các lệnh hoặc tuyên bố của bất kỳ cơ quan chính phủ,… xung đột dân sự, tranh chấp lao động …" và "19.2 Chấm dứt Hợp đồng vì sự kiện bất khả kháng: "Nếu xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng dẫn đến việc không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng này của bất kỳ bên nào, thì Bên đó phải gửi thông báo cho bên còn lại nêu rõ đề nghị chấm dứt hợp đồng vì Sự Kiện Bất Khả Kháng. Hợp đồng sẽ chấm dứt hiệu lực sau thời gian một (01) tháng kể từ ngày bên kia nhận được thông báo như nói trên trừ khi hai bên có thỏa thuận khác. Bên cho thuê sẽ hoàn trả tiền cọc lại cho Bên thuê."

Trước tình trạng dịch Covid-19 bùng phát, Công ty TBD phải tái cơ cấu và điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh, kéo theo nhiều vấn đề phát sinh từ lợi ích của cổ đông, người lao động khiến tình hình rối ren, phức tạp. Trong suốt quá trình đề nghị chấm dứt Hợp đồng thuê nêu trên, hai bên đã nhiều lần trao đổi, thương lượng nhưng không thống nhất chung được. Cụ thể như sau:

- Ngày 26/3/2020, Công ty TBD đã ngưng hoạt động và thu dọn một số đồ dùng văn phòng quan trọng tại văn phòng Tầng 8 - Tòa nhà 30 – 32 đường Y, phường Y1, Quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh vì không đủ nhân sự điều hành, duy trì hoạt động công ty, cũng như gặp rất nhiều khó khăn khác.

- Ngày 30/3/2020, Công ty ĐTV gửi công văn số 015/2020/CV-VESCO-TBD với nội dung phản hồi khi đơn phương chấm dứt hợp đồng phải thông báo bằng văn bản cho Công ty ĐTV trước 03 tháng và phải được Công ty ĐTV đồng ý, đồng thời phải thanh toán tiền thuê theo quy định Hợp đồng…trường hợp Công ty TBD vẫn muốn tiếp tục đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không có lý do chính đáng thì phải chịu các chế tài và nghĩa vụ tài chính theo quy định của Hợp đồng.

Ngày 02/4/2020, Công ty TBD ban hành công văn số 03/2020/CV-TBD về việc đề nghị gặp gỡ thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng vì sự kiện bất khả kháng. Nội dung công văn nêu rõ đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng vì sự kiện bất khả kháng của Công ty TBD là có căn cứ, đúng theo quy định pháp luật và thỏa thuận giữa hai bên. Đề nghị Công ty ĐTV sắp xếp buổi

làm việc với Công ty TBD để trao đổi, tìm hướng giải quyết vấn đề phù hợp, giảm thiểu thiệt hại về kinh tế và quyền lợi, uy tín cho đôi bên.

Ngày 06/4/2020, Công ty TBD nhận được Giấy đề nghị thanh toán số 0104/2020/DNTT/VES-TBD đề ngày 01/4/2020 của Công ty ĐTV yêu cầu Công ty TBD thực hiện thanh toán tiền thuê văn phòng từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/6/2020 với tổng số tiền là 585.332.590 đồng.

Ngày 07/4/2020, Công ty TBD gửi công văn số 04/2020/CV-TBD phúc đáp công văn nêu trên của Công ty ĐTV với nội dung bác bỏ đề nghị thanh toán nêu trên bởi căn cứ vào các văn bản đề nghị trước đây, Công ty TBD xác định đã chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng kể từ ngày 09/3/2020 do sự kiện bất khả kháng theo đúng quy định tại điều 19 của Hợp đồng và các quy định pháp luật có liên quan. Do đó, Công ty TBD không có nghĩa vụ phải thanh toán tiền thuê văn phòng theo Giấy đề nghị thanh toán nêu trên của Công ty ĐTV. Hiện giờ giữa hai bên chỉ giải quyết việc thanh lý hợp đồng cho phù hợp, có lợi cho các bên trước khi sự việc được giải quyết tại Tòa án.

Ngày 09/4/2020, Công ty TBD nhận được công văn phản hồi số 0904/2020/CV-VESCO-TBD về việc thanh toán tiền thuê văn phòng từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/6/2020 của Công ty ĐTV. Nội dung cho rằng việc không có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán sẽ không được xem là một sự kiện bất khả kháng, do đó việc Công ty TBD đơn phương chấm dứt hợp đồng dựa vào quy định về sự kiện bất khả kháng là không hợp lý. Vì thế, Công ty ĐTV đề nghị Công ty TBD thanh toán toàn bộ số tiền là 585.332.590 đồng theo giấy đề nghị thanh toán số 0104/2020/DNTT/VES-TBD.

Ngày 09/4/2020, Công ty TBD ra công văn số 05/2020/CV-TBD phúc đáp công văn nêu trên với nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 428 và khoản 2 Điều 584 Bộ luật Dân sự 2015 thì việc Công ty ĐTV yêu cầu Công ty TBD thanh toán số tiền thuê văn phòng từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/6/2020 với tổng số tiền 585.332.590 đồng là bất hợp lý, trái quy định pháp luật. Công ty TBD khẳng định không có nghĩa vụ phải thanh toán tiền thuê văn phòng theo các đề nghị thanh toán của Công ty ĐTV bởi Hợp đồng đã chấm dứt vì sự kiện bất khả kháng kể từ thời điểm Công ty ĐTV nhận được thông báo chấm dứt tức là ngày 09/3/2020.

Ngày 24/4/2020, Công ty ĐTV gửi email đề nghị Công ty TBD thanh toán các khoản chi phí dịch vụ phát sinh từ tháng 3/2020, số tiền 12.934.345 đồng. Công ty TBD gửi email phản hồi sẽ sớm thanh toán các khoản chi phí nêu trên khi hai bên có cuộc gặp mặt, thương lượng, giải quyết về việc thanh lý Hợp đồng thuê văn phòng như đã thông báo trước đó. Đồng thời đề nghị sắp xếp buổi làm việc, tuy nhiên Công ty ĐTV không có phản hồi.

Ngày 27/4/2020, Công ty TBD gửi email cho Công ty ĐTV đề nghị làm việc vào lúc 14h30, thứ Ba ngày 28/4/2020 tại văn phòng của Công ty ĐTV số 99 Nguyễn Thị Minh Khai để đàm phán, thương lượng về việc chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng và thanh toán các khoản tiền liên quan. Cùng ngày

Công ty ĐTV phản hồi xác nhận thời gian làm việc vào lúc 14h30, ngày 28/4/2020 tại Tòa nhà 30-32 đường Y.

Ngày 29/4/2020, Công ty TBD gửi email cho Công ty ĐTV chốt lại một số nội dung của buổi làm việc ngày 28/4/2020. Tóm lược nội dung email: "Các nội dung đã được thống nhất: Thống nhất thanh lý hợp đồng thuê văn phòng số 02/2018/HĐT/VESCO – TBD ngày 18/12/2018. Trong tháng 5/2020, Công ty ĐTV sẽ thông báo ngày cho Công ty TBD dọn văn phòng trong vòng 01 giờ và sau đó ký biên bản thanh lý hợp đồng.

Những nội dung chưa được 02 bên thống nhất: Công ty TBD yêu cầu: Do thuộc trường hợp bất khả kháng bởi dịch bệnh Covid-19, Công ty TBD không có nghĩa vụ tiếp tục đóng tiền thuê văn phòng của 03 tháng tiếp theo (tháng 4 - tháng 6). Ngoài ra, đề nghị Công ty ĐTV không áp dụng hình thức phạt hợp đồng và đề nghị được lấy lại hai tháng tiền cọc là 338.937.500 đồng, Công ty TBD tự nguyện trừ đi tiền cọc một tháng là 169.468.750 đồng/tháng.

Công ty ĐTV cho rằng "Công ty TBD đã vi phạm thời hạn báo trước 03 tháng nên số tiền 508.406.250 đồng mà Công ty TBD đặt cọc cho Công ty ĐTV sẽ không được nhận lại, số tiền phạt hợp đồng và tiền thuê văn phòng 03 tháng tiếp theo sẽ trình Hội đồng quản trị xem xét miễn, giảm cho Công ty TBD."

Ngày 05/5/2020, Công ty TBD nhận được công văn số 030/2020/CV-VESCO của Công ty ĐTV về việc giảm tiền phạt khi đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng trước thời hạn. Nội dung Công ty TBD sẽ phải chịu những chi phí sau: "Mất toàn bộ khoản tiền đặt cọc là 03 tháng tiền thuê, tương ứng 508.406.250 đồng; Bồi thường 1,5 tháng tiền thuê, tương ứng với số tiền 254.203.125 đồng (đã miễn giảm 1,5 tháng tiền thuê, tương ứng với số tiền 254.203.125 đồng)."

Ngày 08/5/2020, Công ty TBD gửi công văn số 06/2020/CV-TBD phúc đáp công văn nêu trên khẳng định việc Công ty ĐTV thông báo Công ty TBD sẽ mất toàn bộ khoản tiền đặt cọc là 03 tháng tiền thuê, tương ứng 508.406.250 đồng là không có cơ sở và việc yêu cầu bồi thường 1,5 tháng tiền thuê, tương ứng với số tiền 254.203.125 đồng là bất hợp lý, trái với quy định. Nay Công ty TBD trên tinh thần hỗ trợ, chia sẻ và hợp tác đề nghị được lấy lại một tháng tiền cọc là 169.468.750 đồng/tháng, Công ty TBD tự nguyện chia sẻ với Công ty ĐTV trừ đi tiền cọc hai tháng là 338.937.500 đồng. Đồng thời Công ty TBD đề nghị Công ty ĐTV ra thông báo cụ thể để Công ty TBD thu dọn văn phòng, trả mặt bằng cho Công ty ĐTV. Nếu trong vòng 07 ngày kể từ ngày ghi trên văn bản này Công ty ĐTV không ra thông báo thì Công ty TBD sẽ tự tiến hành thu dọn văn phòng vào ngày 15/5/2020, tránh kéo dài thời gian gây thiệt hại cho các bên.

Ngày 11/5/2020, Công ty TBD nhận được công văn số 031/2020/CV-VESCO của Công ty ĐTV về việc chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng với nội dung không đồng ý miễn, giảm nghĩa vụ cho Công ty TBD và sẽ sắp xếp nhân sự để bàn giao mặt bằng vào ngày 15/5/2020.

Ngày 12/5/2020, Công ty TBD ra công văn số 7/2020/CV-TBD phúc đáp công văn nêu trên với nội dung liên quan đến Hợp đồng thuê văn phòng, đôi bên đã trao đổi rất nhiều lần nhưng không thống nhất. Do đó, vụ việc sẽ do Tòa án có thẩm quyền phán xử, ra quyết định để các bên thực thi theo quy định pháp luật. Ngoài ra khẳng định Công ty TBD đã đề nghị tự tiến hành thu dọn một số đồ dùng còn lại tại Văn phòng vào ngày 15/5/2020, chứ không phải Công ty TBD thông báo thời gian chấm dứt Hợp đồng và trả lại mặt bằng Tầng 8, Tòa nhà 30-32 đường Y vào ngày 15/5/2020 như cách hiểu của Công ty ĐTV. Vì trên thực tế, Công ty TBD đã ngừng hoạt động, thu dọn văn phòng, vận chuyển các đồ dùng quan trọng ra khỏi Tầng 8, Tòa nhà 30-32 Yersin để trả lại mặt bằng cho Công ty ĐTV vào ngày 26/3/2020.

Chiều ngày 15/5/2020, Công ty ĐTV đã giao Biên bản bàn giao mặt bằng cho Công ty TBD ký để Công ty TBD thu dọn văn phòng tiến hành bàn giao. Nhưng đến ngày 20/5/2020, thì Công ty TBD mới thu dọn xong văn phòng vì phía Công ty ĐTV yêu cầu thêm việc tháo dỡ toàn bộ trần nhà và vách ngăn các phòng với nhau, trả lại hiện trạng phòng ban đầu. Việc này phải đợi đội thi công chuyên nghiệp tới thực hiện nên không thể tiến hành bàn giao sớm như dự kiến ban đầu.

Vì vậy, yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty TBD hoàn toàn có lý do chính đáng bởi sự kiện bất khả kháng. Tuy nhiên, vấn đề này đôi bên đã trao đổi rất nhiều lần nhưng không tìm được tiếng nói chung về phạt nghĩa vụ tài chính và phạt bồi thường tiền thuê theo Hợp đồng nên chưa thể thanh lý. Việc Công ty ĐTV không có thiện chí giải quyết vụ việc theo đề nghị khiến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TBD bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

Do đó, Công ty TBD khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc Công ty Cổ phần ĐTV thanh lý Hợp đồng thuê văn phòng số 02/2018/HĐT/VESCO – TBD ngày 18/12/2018 về việc thuê văn phòng tại Tầng 8 - Tòa nhà 30 – 32 đường Y, phường Y1, Quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Công ty Cổ phần ĐTV trả lại một tháng tiền cọc là 169.468.750 đồng/tháng cho Công ty TBD.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn đồng ý thanh toán phí dịch vụ quản lý tháng 3/2020 với số tiền 12.934.345 và lãi chậm trả 368.628 đồng cho bị đơn, còn lại các yêu cầu khác bị đơn không đồng ý, cụ thể: Không đồng ý thanh toán tiền thuê văn phòng từ ngày 01/4/2020 đến hết ngày 15/5/2020 là 292.666.295 đồng; không đồng ý thanh toán lãi chậm trả tiền thuê văn phòng từ ngày 01/4/2020 đến hết ngày 15/5/2020 là 10.172.950 đồng; không đồng ý bồi thường số tiền tương đương 1,5 tháng tiền thuê là 254.203.125 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Cổ phần ĐTV có ông Phan Hoàng P trình bày như sau:

Ngày 18/12/2018, bị đơn và nguyên đơn có ký Hợp đồng thuê văn phòng số 02/2018/HĐT/VESCO – TBD ngày 18/12/2018 về việc thuê văn phòng tại Tầng 8 - Tòa nhà 30 – 32 đường Y, phường Y1, Quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 25/01/2019 đến ngày 24/01/2024.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 09/3/2020, nguyên đơn đã gửi công văn thông báo chấm dứt hợp đồng và dọn văn phòng vào ngày 31/3/2020. Ngày 13/3/2020, bị đơn có văn bản số 1303/2020/CV-VESCO-TBD phản hồi về việc chấm dứt hợp đồng số 02/2018/HĐT/VESCO – TBD. Theo đó, bị đơn đề nghị nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định của hợp đồng khi đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn bao gồm việc phải thông báo bằng văn bản cho bị đơn trước 3 tháng và phải được bị đơn đồng ý. Nếu nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn mà không có lý do chính đáng, nguyên đơn sẽ phải chịu mất toàn bộ tiền cọc là 03 tháng tiền thuê tương đương 508.406.250 đồng; bồi thường 03 tháng tiền thuê tương đương 508.406.250 đồng.

Tuy nhiên sau đó nguyên đơn đã có văn bản phản hồi cho rằng việc chấm dứt hợp đồng là do sự kiện bất khả kháng theo Điều 19 của Hợp đồng, nguyên đơn đề nghị thanh lý hợp đồng, thu dọn nội thất máy tính, hồ sơ trong công ty và lấy lại hai tháng tiền cọc là 338.937.500 đồng.

Do hợp đồng chưa thanh lý, ngày 01/4/2020 bị đơn đã gửi giấy đề nghị thanh toán yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê văn phòng cho thời hạn thuê từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/6/2020 với tổng số tiền là 585.332.590 đồng, sau đó bị đơn đã nhắc nguyên đơn thanh toán cùng với khoản phí quản lý dịch vụ tháng 3/2020 là 12.934.345 đồng nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện việc thanh toán. Sau nhiều lần trao đổi không thành, hai bên đã tiến hành bàn giao mặt bằng vào ngày 15/5/2020.

Việc nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng hoàn toàn không phù hợp với các thỏa thuận được quy định tại hợp đồng thuê. Lý do nguyên đơn đưa ra để chấm dứt hợp đồng chưa hợp lý vì ngày 01/4/2020, Thủ tướng Chính Phủ mới ký quyết định 447/QĐ-TTg về việc công bố dịch Covid-19 trên quy mô toàn quốc. Việc kinh doanh không thuận lợi dẫn đến lỗ vốn 18 tỷ đồng trong vòng 4 tháng không bắt nguồn từ lý do dịch bệnh như phía nguyên đơn đưa ra và điều kiện không có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán không được xem là sự kiện bất khả kháng. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuy nhiên trên tinh thần thiện chí, bị đơn đồng ý giảm tiền phạt khi đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn cho nguyên đơn là 1,5 tháng tiền thuê nhà với số tiền là 254.203.125 đồng. Công ty ĐTV có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn các khoản gồm bồi thường 1,5 tháng tiền thuê là 254.203.125 đồng; thanh toán tiền phí dịch vụ quản lý tháng 3/2020 là 12.934.345 đồng; thanh toán tiền thuê văn phòng từ ngày 01/4/2020 đến hết ngày 15/5/2020 là 292.666.295 đồng; lãi chậm trả là

10.172.950 đồng. Tổng cộng là 569.976.715 đồng theo đúng các điều khoản mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm :

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Cổ phần ĐTV thanh lý Hợp đồng thuê văn phòng số 02/2018/HĐT/VESCO – TBD ngày 18/12/2018 về việc thuê văn phòng Tầng 8 - Tòa nhà 30 – 32 đường Y, phường Y1, Quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh và trả lại một tháng tiền cọc là 169.468.750 đồng/tháng cho Công ty TBD. Yêu cầu bị đơn thanh toán một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Về yêu cầu phản tố: Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn đồng ý thanh toán phí dịch vụ quản lý tháng 3/2020 với số tiền 12.934.345 đồng và lãi chậm trả 368.628 đồng cho bị đơn, nguyên đơn không đồng ý với các yêu cầu khác theo đơn phản tố của bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên ý kiến đồng ý giảm tiền phạt khi đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn cho nguyên đơn là 1,5 tháng tiền thuê nhà 254.203.125 đồng. Yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn các khoản: bồi thường 1,5 tháng tiền thuê là 254.203.125 đồng; thanh toán tiền phí dịch vụ quản lý tháng 3/2020 là 12.934.345 đồng; thanh toán tiền thuê văn phòng từ ngày 01/4/2020 đến hết ngày 15/5/2020 là 292.666.295 đồng; lãi chậm trả là 10.172.950 đồng. Tổng cộng là 569.976.715 đồng.

Với nội dung trên, Tại Bản án sơ thẩm số 22/2021/KDTM-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng:

Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 243, Điều 224; Điều 226; 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 1 Điều 156, khoản 2 Điều 251, Điều 472, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và danh mục kèm theo;

Luật thi hành án Dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD:

- Buộc Công ty Cổ phần ĐTV thanh lý Hợp đồng thuê văn phòng số 02/2018/HĐT/VESCO – TBD ngày 18/12/2018 về việc thuê văn phòng tại Tầng 8 - Tòa nhà 30 – 32 đường Y, phường Y1, Quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Công ty Cổ phần ĐTV trả lại một tháng tiền cọc là 169.468.750 (Một trăm sáu mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần ĐTV về việc: Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD bồi thường cho Công ty Cổ phần ĐTV, 1,5 tháng tiền thuê là 251.203.125 đồng; tiền thuê văn phòng từ ngày 01/4/2020 đến hết ngày 15/5/2020 là 292.666.295 đồng và lãi chậm trả là 10.172.950 đồng. Tổng cộng là 554.042.370 (Năm trăm năm mươi bốn triệu không trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm bảy mươi) đồng.

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD thanh toán số tiền phí quản lý tháng 3/2020 là 12.934.345 (Mười hai triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn ba trăm bốn mươi lăm) đồng cho Công ty Cổ phần ĐTV;

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng nhưng được cấn trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.473.438 (Tám triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi tám) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0029059 ngày 12/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD tiền tạm ứng án phí còn lại đã nộp là 6.973.438 (Sáu triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi tám) đồng.

- Công ty Cổ phần ĐTV phải chịu 36.135.136 (Ba mươi sáu triệu một trăm ba mươi lăm nghìn một trăm ba mươi sáu) đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được cấn trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.399.534 (Mười ba triệu ba trăm chín mươi chín nghìn năm trăm ba mươi bốn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0029315 ngày 22/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần ĐTV còn phải nộp 22.735.602 (Hai mươi hai triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm lẻ hai) đồng.

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08 tháng 4 năm 2021, bị đơn – Công ty Cổ phần ĐTV có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án số 22/2021/KDTM-ST ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận 1 với lý do tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không đúng pháp luật và không phù hợp với các tình tiết trong vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

Ngày 3 tháng 4 năm 2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 3505/QĐKNPT-VKS-KDTM quyết định Kháng nghị toàn bộ bản án số 22/2021/KDTM-ST ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận 1 đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm với các lý do :

1- Tại các phiên họp hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đều thống nhất thỏa thuận là Công ty TBD trả cho Công ty ĐTV số tiền phí dịch vụ quản lý tháng 3/2020 là 12.934.345 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán là 368.628 đồng. Tuy nhiên, tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận thỏa thuận đối với phần tiền lãi là vi phạm nguyên tắc tự định đoạt, quyết định của đương sự qui định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Ngoài ra tại các Biên bản hòa giải ngày 20/8/2020 và ngày 22/12/2020 tòa án sơ thẩm không thể hiện nội dung mà các đương sự đã thống nhất nêu trên là vi phạm điểm c Khoản 2 Điều 211 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 .

2-Tại Khoản 19.2 Điều 19 Hợp đồng số 02/2018 thuê văn phòng hai bên đã thỏa thuận *"Nếu xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng dẫn đến việc không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng này của bất kỳ bên nào, thì Bên đó phải gửi thông báo cho bên còn lại nêu rõ đề nghị chấm dứt hợp đồng vì Sự Kiện Bất Khả Kháng. Hợp đồng sẽ chấm dứt hiệu lực sau thời gian một (01) tháng kể từ ngày bên kia nhận được thông báo..."*. Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ, hai bên đều thống nhất ngày 9/3/2020 là ngày công ty TBD gửi thông báo chấm dứt hợp đồng trước hạn do sự kiện bất khả kháng và công ty ĐTV nhận được thông báo trong ngày. Như vậy thời điểm chấm dứt hợp đồng sau 01 tháng là ngày 9/4/2020, bên thuê vẫn phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đến ngày 09/4/2020 nhưng tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu trả tiền thuê từ ngày 01/4/2020 đến 15/5/2020 là chưa phù hợp với sự thỏa thuận của hai bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Bị đơn trình bày:* Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đại dịch covid là sự kiện bất khả kháng và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong khi nguyên đơn vi phạm hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng là không đúng qui định của pháp luật và không đúng với thỏa thuận mà các bên đã cam kết tại Điều 19 của Hợp đồng thuê. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn - Công ty TBD tuy không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo, kháng nghị đã được tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng bao gồm: Thông báo thụ lý vụ án, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập xét xử hợp lệ vào ngày 03/11/2021. Sau khi nhận được các văn bản tố tụng nêu trên, ngày 19/11/2021 Bà Lê Nguyễn Huyền T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số 068/2021/UQ-TBD ngày 23/4/2021) đã làm đơn đề nghị hoãn phiên tòa ngày 22 tháng 11 năm 2021. Đến ngày 09/12/2021, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí

Minh đã tống đạt trực tiếp cho Bà Lê Nguyễn Huyền Trân là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TBD Quyết định hoãn phiên tòa số 8658 ngày 22/11/2021 và Giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa xét xử vào lúc 9 giờ ngày 20/12/2021. Mặc dù đã được tống đạt triệu tập xét xử hợp lệ nhưng Công ty TBD vẫn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Việc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã được tống đạt triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị tại Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 3505/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 23/4/2021 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe các đương sự trình bày, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa hôm nay các bên không tự hòa giải với nhau được về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng, bị đơn- Công ty Cổ phần ĐTV có địa chỉ trụ sở làm việc tại Quận 1, Tòa án nhân dân Quận 1 xét xử sơ thẩm là phù hợp quy định về thẩm quyền giải quyết theo qui định tại Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 36 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn quy định là hợp lệ, nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp qui định tại Điểm b Khoản 3 Điều 38 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét nguyên đơn - Công ty TBD tuy không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo, kháng nghị đã được tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn-Công ty TBD.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn- Công ty Cổ phần ĐTV, nhận thấy:

Ngày 18/12/2018 Công ty ĐTV và Công ty TBD ký Hợp đồng số 02/2018/HĐT/VESCO-TBD với nội dung: bên cho thuê là Công ty ĐTV cho bên thuê là Công ty TBD thuê 290 m2 tại Tầng 8 - Tòa nhà 30 – 32 đường Y,

phường Y1, Quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh với mục đích làm văn phòng làm việc. Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 25/01/2019 đến ngày 24/01/2024. Tiền thuê là 169.468.750 đồng/tháng (bao gồm phí quản lý, chưa bao gồm thuế VAT 10%). Tiền đặt cọc được quy định là 03 tháng tiền thuê với số tiền là 508.406.250 đồng.

Tại Điều 19 Hợp đồng thuê văn phòng số 02/2018/HĐT/VESCO-TBD các bên đã thống nhất thỏa thuận sự kiện bất khả kháng như sau:

*"Bất kỳ nghĩa vụ nào của một Bên sẽ được tạm ngưng theo phạm vi và trong thời hạn thực hiện nghĩa vụ ấy bị ngăn cản bởi bất kỳ nguyên nhân nào vượt quá tầm kiểm soát hợp lý của Bên ấy (**"Sự Kiện Bất Khả Kháng")** bao gồm nhưng không giới hạn, thiên tai, luật pháp, các quy định, các lệnh hoặc các tuyên bố của bất kỳ cơ quan chính phủ, phán quyết hoặc lệnh của tòa án, chiến tranh có hoặc không có tuyên chiến, khủng bố, bạo loạn, xung đột dân sự, tranh chấp lao động, nổ, hỏa hoạn, động đất, núi lửa, hoặc các thiên tai khác, với điều kiện là việc không có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán sẽ không được xem là một Sự Kiện Bất Khả Kháng (trừ khi việc không có khả năng đó là do chính phủ can thiệp hoặc do pháp luật quy định)".*

Xét thấy Hợp đồng thuê số 02/2018/HĐT/VESCO-TBD ngày 18/12/2018 được xác lập hợp pháp, do người có thẩm quyền của hai pháp nhân ký kết trên cơ sở tự nguyện, các cam kết thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, do đó căn cứ Khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự và Điều 11 Luật Thương mại, các thỏa thuận tại hợp đồng phải được các bên thực hiện và tôn trọng.

Các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án thể hiện: trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng thuê đến thời điểm bên thuê là Công ty TBD gửi Văn bản ngày 9/3/2020 cho Công ty ĐTV để thông báo việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng và đến thời điểm bàn giao lại mặt bằng thuê vào ngày 20/5/2020, Công ty TBD vẫn đang sử dụng được tài sản thuê theo đúng mục đích thuê tại Điều 3.2 của hợp đồng là "*sử dụng làm văn phòng làm việc liên quan đến hoạt động kinh doanh mà bên thuê thực hiện theo giấy phép kinh doanh của bên thuê*".

Quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn không xuất trình được các tài liệu chứng cứ là các quyết định, văn bản, hành vi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến các biện pháp phòng chống dịch cấm hoặc hạn chế không cho nguyên đơn được kinh doanh ngành nghề hay công việc cụ thể thỏa thuận trong hợp đồng làm cho nguyên đơn không thể thực hiện được nghĩa vụ sử dụng nhà đúng mục đích thuê theo hợp đồng.

Việc nguyên đơn cho rằng ngày 01/4/2020, Thủ tướng Chính Phủ đã ký Quyết định số 447/QĐ-TTg về việc công bố dịch Covid-19 trên toàn quốc, thời gian dịch là ngày 23/01/2020, làm cho nguyên đơn không thực hiện được hợp đồng thuê là chưa đủ cơ sở để xem là sự kiện bất khả kháng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: bản thân đại dịch Covid-19 không phải đương nhiên là sự kiện bất khả kháng nên không thể viện dẫn vào việc xảy ra đại dịch Covid-19 để áp dụng qui định về bất khả kháng nếu nguyên đơn không thỏa mãn điều kiện " *không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép*" như qui định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự

2015. Mặt khác các bên đã tự nguyện thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 19 của hợp đồng là *" với điều kiện là việc không có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán sẽ không được xem là một Sự Kiện Bất Khả Kháng (trừ khi việc không có khả năng đó là do chính phủ can thiệp hoặc do pháp luật quy định)",* việc tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê là sự kiện bất khả kháng do dịch bệnh là không đúng với thỏa thuận của các bên đã ký kết tại Điều 19 của Hợp đồng về bất khả kháng và không đúng qui định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015.

[4] Như đã phân tích tại đoạn [3], do Công ty TBD đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê không có sự đồng ý của Công ty ĐTV, vi phạm nghĩa vụ đã cam kết tại Điều 10.11 của hợp đồng "*Trong thời hạn thuê, bên thuê không được quyền hủy bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng…Bên thuê chấm dứt hợp đồng không có lý do chính đáng thì sẽ chịu bồi thường cho bên cho thuê số tiền tương đương với 3 tháng tiền thuê và mất khoảng tiền đặt cọc* " do đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn hoàn lại 1 tháng tiền đặt cọc với số tiền là 169.468.750 đồng và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc Công ty TBD bồi thường cho Công ty ĐTV số tiền thuê là 251.203.125 đồng tương đương 1, 5 tháng tiền thuê nhà.

[5] Xét trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận ngày 15/5/2020 hai bên đã ký biên bản bàn giao và trên thực tế đến ngày 20/5/2020, Công ty TBD đã bàn giao toàn bộ lại mặt bằng thuê cho Công ty ĐTV. Công ty TBD đã thanh toán tiền thuê đến ngày 30/3/2020, Công ty TBD cũng chưa thanh toán tiền phí dịch vụ tháng 03/2020 là 12.934.345 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của Công ty TBD đồng ý thanh toán số tiền phí quản lý tháng 3/2020 là 12.934.345 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán số tiền phí là 368.628 đồng. Tuy nhiên tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận thỏa thuận đối với phần tiền lãi phí quản lý là thiếu sót, vi phạm nguyên tắc tự định đoạt, quyết định của đương sự qui định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, do đó có cơ sở chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 3505/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 23/4/2021 ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc Công ty TBD đồng ý thanh toán số tiền phí quản lý tháng 3/2020 là 12.934.345 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán số tiền phí là 368.628 đồng cho Công ty ĐTV.

[6]Xét kháng cáo của Công ty ĐTV về việc yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê văn phòng từ ngày 01/4/2020 đến hết ngày 15/5/2020 là 292.666.295 đồng và lãi chậm trả là 10.172.950 đồng.

Nhận thấy đến ngày 20/5/2020 bên thuê là Công ty TBD mới giao trả lại mặt bằng cho Công ty ĐTV do đó việc bên cho thuê yêu cầu Công ty TBD phải thanh toán tiền thuê trong thời gian sử dụng chưa thanh toán là phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại Khoản 5.3, Điều 5, Hợp đồng thuê: *"Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán Tiền Thuê định kỳ theo Quý (3 tháng/lần) và thanh toán chậm nhất trong 7 (bảy) ngày làm việc đầu tiên của Quý đó"* và Khoản 7.2, Điều 7 Hợp đồng thuê *"Trong trường hợp bất cứ Bên nào vi phạm nghĩa vụ thanh toán bất cứ khoản tiền nào theo Hợp đồng này, Bên vi phạm đồng ý phải trả chậm*

với mức lãi suất 0.05% một ngày cho số tiền chưa trả tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên được thanh toán nhận được đầy đủ khoản tiền phải thanh toán" và phù hợp với qui định của Điều 300 và Điều 306 Luật Thương mại nên có cơ sở chấp nhận. Như vậy, Công ty TBD phải thanh toán tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/4/2020 đến hết ngày 15/5/2020 là 292.666.295 đồng và lãi chậm trả là 10.172.950 đồng.

[7] Do sửa án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm phải sửa lại án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm để phù hợp với các quy định pháp luật, nguyên đơn phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận và phần tiền phải thanh toán cho bị đơn theo qui định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và người kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH

I/ Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần ĐTV: Sửa bản án sơ thẩm số 22/2021/KDTM-ST ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 266, khoản 1 Điều 273 , Khoản 2 Điều 308 và Khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Khoản 1 Điều 156, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Áp dụng Điều 11, khoản 2 Điều 311 Luật Thương mại năm 2015 .
- Áp dụng Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 3/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;
- Áp dụng Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.
- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD về việc buộc Công ty Cổ phần ĐTV trả lại một tháng tiền cọc là 169.468.750 (Một trăm sáu mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần ĐTV về việc buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD phải bồi thường cho Công ty Cổ phần ĐTV số tiền là

251.203.125 đồng; tiền thuê văn phòng từ ngày 01/4/2020 đến hết ngày 15/5/2020 là 292.666.295 đồng và tiền lãi chậm trả là 10.172.950 đồng. Tổng cộng là 554.042.370 (Năm trăm năm mươi bốn triệu không trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm bảy mươi) đồng.

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD thanh toán cho Công ty Cổ phần ĐTV số tiền phí quản lý tháng 3/2020 là 12.934.345 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán số tiền phí là 368.628 đồng. Tổng cộng là 13.303.000 đồng (mười ba triệu ba trăm lẻ ba ngàn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Về án phí:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 33.472.565 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.473.438 (Tám triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi tám) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0029059 ngày 12/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Trách nhiệm hữu hạn TBD còn phải nộp số tiền án phí là 24.999.000 (Hai mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín ngàn) đồng.

- Công ty Cổ phần ĐTV không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần ĐTV số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.399.534 (Mười ba triệu ba trăm chín mươi chín nghìn năm trăm ba mươi bốn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0029315 ngày 22/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty Cổ phần ĐTV không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần ĐTV số tiền tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0030666 ngày 13 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Chinh