

Bản án số: 30/2023/KDTM-ST

Ngày: 11/9/2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
thuê gian hàng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ H**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Phú Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Xuân Mai

2. Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Linh Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hương- Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2023, lúc 08 giờ 30 phút tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố H, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2022/TLST-KDTM ngày 14 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê gian hàng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2022/QĐXXST-KDTM ngày 31 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 149/2023/QĐST-KDTM ngày 18 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Thương mại H

Trụ sở: Đường T, khu công nghiệp L mở rộng, xã H, tỉnh L..

Đại diện hợp pháp: Bà N đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 25/01/2022. (Có mặt)

Địa chỉ: số x đường N, Phường B, Quận M, Tp.H

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn R

Trụ sở: Số x đường C, Phường Y, Quận Z, Thành phố H.

Đại diện hợp pháp: H đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: Số x đường C, Phường Y, Quận Z, Thành phố H.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 25/01/2022, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay nguyên đơn Công ty Cổ phần Thương mại H có bà N đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguyên Công ty Cổ phần Thương mại H (gọi tắt là H) và công ty TNHH R (gọi tắt là R) có ký kết hợp đồng thuê gian hàng số: F8/2018/HĐ-RP ngày 20/4/2018 và Phụ lục hợp đồng cho thuê

gian hàng số: F8/01/2018/PLHD-RP năm 2019 về việc R cho H thuê Gian hàng trong Khu ẩm thực để kinh doanh thức ăn và/hoặc nước uống mang thương hiệu DS. Vị trí Gian hàng: R Foodcourt; Số hiệu: F8; Diện tích Gian hàng: 16,9m². Với những thỏa thuận sau:

Thời hạn thuê Gian hàng là: 4 năm 7 tháng 23 ngày tính từ ngày 01/5/2018 đến ngày 23/12/2022. Tiền thuê quy định cụ thể tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng.

Tiền đặt cọc thuê: H đã đặt cọc cho R 125.230.000 đồng trong tương đương 3 tháng tiền thuê cơ bản cộng với Phí dịch vụ và Phí quản lý đã bao gồm VAT.

Tiền ký quỹ: H ký quỹ cho R số tiền là: 18.000.000 đồng để đảm bảo bồi thường các hư hỏng có liên quan đến hệ thống POS (hệ thống máy tính tiền do R cung cấp cho H khi bắt đầu hoạt động kinh doanh).

Thanh toán: Vào các ngày 15 và ngày cuối cùng của tháng dương lịch hai bên sẽ cùng nhau đối chiếu số liệu để xác định doanh thu bán hàng của Bên B. Tại mỗi đợt đối chiếu, R sẽ gửi cho H báo cáo xác nhận thể hiện tổng doanh thu, doanh thu được chia, tiền thuê cơ bản, phí dịch vụ và phí quản lý, phí thanh toán cho tiện ích H đã sử dụng (điện, nước, gas...) và các chi phí khác được trừ như tiền phạt vi phạm, khoản chênh lệch tiền đặt cọc v.v...trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ đối chiếu số liệu theo quy định tại Điều 8.1. H có nghĩa vụ xác nhận báo cáo của R. Sau đó, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày R nhận được xác nhận của H, R sẽ chuyển trả cho H số tiền chênh lệch vào tài khoản ngân hàng của H.

Chấm dứt hợp đồng: Một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng này trước thời hạn, bởi các lý do khác ngoài các điều khoản của hợp đồng này, bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất ba (03) tháng cho bên kia và trả cho bên kia một khoản bồi thường tương đương ba (03) tháng Tiền thuê và Phí dịch vụ, Phí quản lý (tính theo Tiền Thuê và Phí dịch vụ, Phí quản lý trung bình trong suốt thời hạn của hợp đồng hoặc Tiền Thuê và Phí dịch vụ, Phí quản lý tại thời điểm thanh lý Hợp đồng tùy vào giá trị nào cao hơn) (“Khoản bồi thường”). Trường hợp một bên vi phạm nghĩa vụ thông báo trước ba (03) tháng, ngoài khoản bồi thường nêu tại Điều này, bên vi phạm sẽ phải trả thêm cho bên còn lại một khoản Tiền bằng với khoản bồi thường. Và một số điều khoản khác trong hợp đồng v.v...

Trong suốt thời gian ký hợp đồng H thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các điều khoản trong hợp đồng thuê gian hàng mà hai bên đã ký kết. Ngày 05/3/2021, H nhận được công văn đề ngày 05/3/2020 (nhưng chính xác là ngày 05/3/2021) của R với nội dung: *“Khu ẩm thực R tại trung tâm thương mại V sẽ chính thức đóng cửa kể từ sau 21 giờ ngày 31/3/2021. Trong vòng 03 ngày sau đó, hai bên sẽ tiến hành ký Biên bản Thanh lý hợp đồng và chúng tôi sẽ hoàn trả số tiền đặt cọc cho quý khách sau 14 ngày kể từ khi Biên bản Thanh lý được ký và Quý khách hoàn tất các nghĩa vụ tài chính còn tồn đọng (nếu có).”*

Ngày 28/5/2021, Công ty Cổ phần Thương mại H có gửi công văn số 139/2105/CV-HF về việc yêu cầu R bồi thường theo hợp đồng khi chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn theo khoản 14.07 Điều 14 của hợp đồng.

Ngày 10/6/2021, R có công văn phản hồi cho H với nội dung R chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với H là do sự kiện bất khả kháng theo khoản 14.6 Điều 14 của hợp đồng và chỉ hoàn trả tiền đặt cọc thuê gian hàng và tiền cọc máy Pos tổng số tiền là: 143.230.000 đồng trong vòng 14 ngày kể từ ngày R nhận được Biên Bản

Thanh Lý.

Việc công ty R tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn không thông báo trước là một việc làm hết sức vô lý và không có căn cứ, gây thiệt hại rất lớn về kinh tế, nhân sự cũng như hàng hóa của H. Vì vậy yêu cầu Công ty TNHH R phải hoàn trả và bồi thường cho Công ty Cổ phần Thương mại H các khoản sau:

- Hoàn trả tiền đặt cọc là : 125.230.000 đồng;
 - Hoàn trả tiền ký quỹ là: 18.000.000 đồng;
 - Bồi thường tiền đơn phương chấm dứt hợp đồng là: 125.230.000 đồng.
 - Bồi thường tiền vi phạm nghĩa vụ thông báo trước 03 (ba) tháng do đơn phương chấm dứt hợp đồng là: 125.230.000 đồng.
- Tổng số tiền yêu cầu là: 393.690.000 đồng.

- Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn R: đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết Giấy triệu tập; Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo qui định của pháp luật, nhưng bị đơn và người địa diện theo pháp luật của bị đơn vẫn không có mặt theo triệu tập nên Tòa án không ghi nhận được lời khai của Công ty trách nhiệm hữu hạn R.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn rút các yêu cầu bồi thường do nhận thấy tình hình dịch bệnh Covid-19 gây ảnh hưởng đến cả hai công ty, nhằm chia sẻ với bị đơn nên nguyên đơn rút các yêu cầu bồi thường chỉ yêu cầu thanh toán tiền đặt cọc và tiền ký quỹ là 143.230.000 đồng.

- Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đến tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến tại phiên tòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án theo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại.

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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Xét nguyên đơn Công ty Cổ phần Thương mại H khởi kiện hợp đồng thuê gian hàng với Công ty trách nhiệm hữu hạn R, đây là tranh chấp về Kinh doanh Thương mại được qui định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Xét Công ty trách nhiệm hữu hạn R có trụ sở tại Quận 3, Thành phố H. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố H theo qui định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Xét bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn R có ông H là đại diện theo pháp luật, đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án; giấy triệu tập đương sự

và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt. Căn cứ Điều 196, khoản 1 Điều 207, Điều 208, Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành lập biên bản không tiến hành hòa giải được và đưa vụ án ra xét xử là phù hợp.

[2.2] Xét bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn R có ông H là đại diện theo pháp luật, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các giấy triệu tập tham gia phiên tòa, nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Ngày 20/4/2018 Công ty Cổ phần Thương mại H và Công ty TNHH R ký kết hợp đồng thuê gian hàng số F8/2018/HĐ-RP và phụ lục hợp đồng. Nội dung Công ty R cho Công ty H cho thuê gian hàng trong khu ẩm thực tại trung tâm thương mại V để kinh doanh thức ăn hoặc nước uống mang thương hiệu DS. Thời hạn thuê là 04 năm 07 tháng 23 ngày, tính từ ngày 01/5/2018 đến 23/12/2022. Đến ngày 05/3/2021 (tại văn bản đề ngày 05/3/2020 và nguyên đơn xác nhận do đánh máy sai chính xác là năm 2021) Công ty R gửi văn bản cho Công ty H về việc chấm dứt hoạt động khu ẩm thực R tại trung tâm thương mại V sẽ chính thức đóng cửa kể từ sau 21 giờ ngày 31/3/2021. Trong vòng 03 ngày sau đó, hai bên thanh lý hợp đồng, Công ty R sẽ hoàn trả tiền cọc và Công ty H hoàn tất các nghĩa vụ còn tồn đọng (nếu có).

[3.2] Tại Điều 14.6 của Hợp đồng thuê gian hàng số F8/2018/HĐ-RP quy định chấm dứt hợp đồng khi xảy ra sự kiện bất khả kháng. Tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự 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”*. Căn cứ quy định này thì dịch Covid-19 đủ yếu tố là sự kiện bất khả kháng. Hệ quả pháp lý của sự kiện bất khả kháng được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 294 Luật Thương mại và khoản 2 Điều 351 Bộ luật dân sự *“Trường hợp bên có nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.”*. Đồng thời, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bồi thường đơn phương chấm dứt hợp đồng và bồi thường vi phạm thời hạn báo trước, nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.3] Về yêu cầu hoàn trả tiền cọc và tiền ký quỹ. Tại thông báo chấm dứt hoạt động và Công văn đề ngày 10/6/2021 *“V/v: phản hồi Công văn số 139/2015/CV-HF”*, Công ty R có xác nhận hoàn trả lại tiền đặt cọc thuê mặt bằng và tiền đặt cọc máy Pos, tổng số tiền là 143.230.000 đồng. Xét nội dung xác nhận trên phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hoàn trả tiền đặt cọc và tiền ký quỹ là 143.230.000 đồng. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận đối với yêu cầu hoàn trả tiền của nguyên đơn.

[4]. Xét ý kiến của đại diện viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn R phải chịu là 7.161.500 đồng.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn là 9.842.250 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 267, Điều 273 Bộ Luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 156, khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 294 Luật Thương mại ;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn R thanh toán cho Công ty Cổ phần Thương mại H tiền đặt cọc thuê mặt bằng và đặt tiền đặt cọc (ký quỹ) máy Pos là 143.230.000 đồng. Thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường đơn phương chấm dứt hợp đồng và bồi thường vi phạm thời hạn báo trước.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Công ty trách nhiệm hữu hạn R phải chịu là 7.161.500 đồng (bảy triệu một trăm sáu mươi một ngàn năm trăm đồng).

2.2. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Công ty Cổ phần Thương mại H 9.842.250 đồng (chín triệu tám trăm bốn mươi hai ngàn hai trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0007009 ngày 10/3/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự ; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo:

Công ty Cổ phần Thương mại H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án.

Công ty trách nhiệm hữu hạn R có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 3;
- Tòa án nhân dân Tp.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Phú Oanh