

Bản án số: 124/2023/KDTM-ST  
Ngày: 26-9-2023  
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê kho -  
xưởng và đòi tiền quản lý kho-xưởng

## NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Tố Nhân

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Hồ Thị Lệ Thu

2. Bà Trần Tiểu Quỳnh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Vũ Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Minh Tú - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 26 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2023/TLST-KDTM ngày 21 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê kho-xưởng và đòi tiền quản lý kho - xưởng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 348/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 255/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần T; Địa chỉ: Số q đường t, phường r, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Minh C, sinh năm 2000 (có mặt).

Bà Chu Thị H, sinh năm 1990 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tòa nhà r đường D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH xây dựng Tổng hợp S; Địa chỉ: Số q đường D, phường T, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thùy L, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Tòa nhà G, Số 15, đường N, phường t, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích pháp của bị đơn: Ông Đoàn Hữu Sơn, (có mặt)- Luật sư Công ty luật TNHH Hăng luật Times - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Đô thị mới N; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1969 (có yêu cầu xét xử vắng mặt); Cùng địa chỉ: Số n, đường số g, phường T, Quận i, Thành phố Hồ Chí Minh;

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/9/2022 của nguyên đơn Công ty Cổ phần T (sau đây gọi tắt là Thế giới D) thì:

Ngày 20/02/2017 Thế giới D và Công ty TNHH xây dựng Tổng hợp S (sau đây gọi tắt là công ty S) ký Hợp đồng hợp tác khai thác kinh doanh các công trình kho-xưởng số: 001/HĐHT 2017/ĐT – Syscon (sau đây gọi là Hợp đồng) về việc khai thác sử dụng nhà kho có diện tích 2784 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 37/5 Bể Văn Cẩm, Trần Xuân Soạn, phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Thế giới D đặt cọc cho công ty S 672.000.000 đồng, theo Biên bản xác nhận tiền cọc thuê nhà ngày 22/02/2017, và công ty S có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ tiền cọc khi Hợp đồng hết hạn. Thế giới D đã thanh toán xong tiền thuê cho Syscon đến ngày 31/3/2022, nhưng công ty S không hoàn trả tiền cọc 672.000.000 đồng. Ngày 10/01/2018, 15/05/2019, 07/3/2022, công ty S đã gửi 03 văn bản cho Thế giới D về việc: (i) Đề nghị thu phí quản lý chung trong khu vực kho; (ii) Phần tiền phí quản lý này Syscon sẽ căn trừ vào tiền cọc của Thế giới D với số tiền là 300.000.000 đồng.

Ngày 09/4/2022, Thế giới D gửi văn bản phản hồi cho Công ty S: (i) Không đồng ý việc Công ty S tự ý căn trừ phí quản lý 300.000.000 đồng vào tiền cọc vì Hợp đồng không quy định về việc Thế giới D phải chịu chi phí quản lý này; (ii) Đề nghị Công ty S hoàn trả tiền cọc 672.000.000 đồng trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản.

Ngày 28/4/2022, công ty S gửi phản hồi rằng công ty S đã thanh toán phí quản lý cho Công ty TNHH Đô thị mới N (sau đây gọi tắt là công ty Đô Thị Mới) nên đề nghị tổ chức cuộc họp ba bên giải quyết.

Ngày 30/8/2022, Thế giới D có văn bản trả lời: (i) Không đồng ý cho Công ty S tự ý căn trừ phí quản lý là 300.000.000 đồng; (ii) Không đồng ý hỗ trợ phí quản lý vì Hợp đồng không quy định, nên sẽ không tham gia cuộc họp ba bên. Công ty S phải chịu trách nhiệm và tự giải quyết với các bên liên quan về phí quản lý chung trong khu vực kho; (iii) Đề nghị Công ty S hoàn tất thủ tục thanh lý Hợp đồng và hoàn trả tiền cọc.

Từ đó đến nay Công ty S không hoàn trả tiền cọc cho Thế giới D. Việc Công ty S tự ý căn trừ chi phí quản lý vào tiền cọc của Thế giới D là không tôn trọng thỏa thuận các bên khi xác lập hợp đồng. Nên Thế giới D khởi kiện yêu cầu Công ty S trả số tiền cọc là 672.000.000 đồng và trả tiền lãi 10%/năm do chậm trả tạm tính từ ngày 19/4/2022 đến ngày 19/01/2023 là 50.400.000 đồng; Tổng số tiền là 722.400.000 đồng.

Đại diện bị đơn trình bày: Bị đơn nộp Đơn phản tố đề ngày 11/7/2023, yêu cầu Thế giới D có nghĩa vụ thanh toán phí quản lý cho Công ty S là 300.000.000 đồng. Ngày 15/8/2023 bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu Thế giới D thanh toán số tiền là 255.000.000 đồng, với các lý do sau:

Công ty S có quyền sử dụng lô đất tọa lạc tại số: 37/5 (Bể Văn Cẩm), Trần Xuân Soạn, phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích: 17.900m<sup>2</sup>.

Ngày 20/02/2017, Công ty S ký Hợp đồng hợp tác khai thác kinh doanh các công trình kho – xưởng số 001/HĐHT 2017/ĐT-Syscon với Thế giới D về việc cho Thế giới D khai thác, kinh doanh một phần khu đất với diện tích: 2.784m<sup>2</sup>. Ngày 26/5/2017, Công ty S ký Hợp đồng hợp tác khai thác kinh doanh các công trình kho – xưởng số 002/HĐHT=2017/SYSCON-ĐTM với công ty Đô Thị Mới về việc cho công ty Đô Thị Mới khai thác, kinh doanh phần diện tích còn lại là 15.116m<sup>2</sup>. Do nhu cầu nâng cao chất lượng quản lý, sử dụng, khai thác kinh doanh nên đại diện ba bên Công ty S, công ty Đô Thị Mới, Thế giới D đồng ý thỏa thuận để công ty Đô

Thị Mới thực hiện đầu tư nâng cấp các công trình phụ trợ như: Hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện, phòng cháy chữa cháy, cấp thoát nước, tường rào, trạm điện,... cũng như thống nhất vai trò quản lý của công ty Đô Thị Mới với toàn bộ diện tích khu đất về việc đảm bảo an ninh, an toàn, vệ sinh môi trường (bao gồm phần diện tích mà Thế giới D khai thác sử dụng). Các bên đã thống nhất Thế giới D sẽ thanh toán phí quản lý cho phần diện tích do Thế giới D quản lý sử dụng là 10.000.000 đồng/tháng, số tiền này thanh toán trực tiếp cho Syscon và sau khi nhận thanh toán Syscon sẽ hoàn trả số tiền này cho công ty Đô Thị Mới, bắt đầu từ ngày 01/01/2018. Tuy nhiên cho đến nay Thế giới D chưa thanh toán cho Công ty S. Công ty S đã bị công ty Đô Thị Mới cản trở phí quản lý phần vào tiền lợi nhuận cố định hàng tháng mà công ty Đô Thị Mới có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty S. Tính đến hết tháng 12 năm 2020 tổng tiền phí quản lý mà công ty Đô Thị Mới đã cản trở vào tiền của Công ty S là 255.000.000 đồng.

Từ năm 2017 Công ty S nhiều lần thông báo và đề nghị Thế giới D thanh toán phí quản lý nhưng đến ngày 09/4/2022 Thế giới D mới có văn bản thông báo không đồng ý việc Công ty S cản trở phí quản lý vào tiền cọc vì lý do Hợp đồng giữa hai bên không thỏa thuận về nội dung này. Ngày 28/4/2022, Công ty S gửi văn bản đề nghị Thế giới D tổ chức cuộc họp ba bên để giải quyết vấn đề phí quản lý. Tuy nhiên, ngày 30/8/2022 Thế giới D phản hồi là không tham gia cuộc họp ba bên và yêu cầu Công ty S tự chịu trách nhiệm giải quyết với công ty Đô Thị Mới về phí quản lý. Mặc dù Hợp đồng giữa Syscon và Thế giới D không có quy định về phí quản lý nhưng thực tế Thế giới D đã biết về chi phí quản lý. Và ngày 03/11/2017 đại diện 03 bên đã họp và thống nhất vai trò quản lý của công ty Đô Thị Mới và thống nhất Thế giới D sẽ thanh toán phí quản lý cho công ty Đô Thị Mới thông qua Công ty S mỗi tháng là 10.000.000 đồng/tháng bắt đầu từ 01/01/2018, Thế giới D đã biết Đô Thị Mới là đơn vị quản lý nhưng viện cớ không đồng ý thanh toán do trong Hợp đồng không có thỏa thuận là không có cơ sở.

Công ty Đô Thị Mới có ông Nguyễn Hữu B đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty Đô Thị Mới không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc là 672.000.000 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, mức lãi suất 10% năm tính từ ngày chậm thanh toán là 19/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 95.736.986 đồng, tổng số tiền là 767.736.986 đồng. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện bị đơn bà Nguyễn Thùy L trình bày: Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, trường hợp không chấp nhận thì bị đơn có yêu cầu phản tố đối với công ty Đô Thị Mới để yêu cầu trả lại số tiền này cho bị đơn.

Luật sư của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để công ty Đô Thị Mới có ý kiến, vì hồ sơ thể hiện chỉ nộp bằng kê thu phí quản lý, còn bản tự khai thì ghi không có ý kiến gì. Đại diện bị đơn trình bày có lẽ là chưa rõ, nếu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, thì đề nghị cho bị đơn quyền khởi kiện công ty Đô Thị Mới bằng vụ án khác. Chúng tôi cho rằng nguyên đơn đã biết về phí quản lý thông qua các cuộc họp, ngày 15/5/2017 bị đơn cũng có thông báo mời họp cho nguyên đơn, nên nguyên đơn cho rằng không biết phí quản lý này cho tới khi nhận được văn bản của bị đơn vào ngày 07/3/2022 là không hợp lý,

bị đơn thừa nhận là không cung cấp được các biên bản cuộc họp nhưng rõ ràng là nguyên đơn có biết việc này. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và được cản trở vào tiền cọc mà bị đơn sẽ hoàn lại cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

1. Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý quy định tại các điều từ Điều 26 đến Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 Bộ luật tố tụng dân sự; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử, vi phạm thời hạn quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Bị đơn; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các điều 70, 71, 72, 73, 85, 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Về án phí kinh doanh thương mại: Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn công ty Thế giới D yêu cầu bị đơn Công ty S trả số tiền cọc trong hợp đồng thuê kho - xưởng, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả chi phí quản lý kho-xưởng cho bị đơn, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là *tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận* được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do bị đơn có trụ sở tại Quận 7 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Xét xử vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là công ty Đô Thị Mới có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

Tại phiên tòa trong phần Tranh tụng, Luật sư của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để công ty Đô Thị Mới tham gia phiên tòa là không có cơ sở, vì người đại diện của công ty Đô Thị Mới có lời khai trong bản tự khai đề ngày

15/8/2023 “không có ý kiến gì và xin được vắng mặt” trong vụ án này là phù hợp quy định tại điểm d, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 20/02/2017 công ty Thế giới D và Tcông ty S ký Hợp đồng hợp tác khai thác kinh doanh các công trình kho – xưởng số 001/HĐHT 2017/ĐT để khai thác sử dụng nhà kho diện tích 2784m<sup>2</sup> tại thửa đất số 37/5 đường Bế Văn Cẩm, Trần Xuân Soạn, phường Tân Kiểng, Quận 7, có cơ sở để xác định hai bên đương sự có xác lập một giao dịch dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về hình thức Hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn được thể hiện bằng văn bản có chữ ký và con dấu của hai công ty là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật thương mại *Hình thức hợp đồng được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc được xác lập bằng hành vi cụ thể.*

[2.2] Về nội dung của Hợp đồng:

Công ty Thế giới D và Tcông ty S ký “Hợp đồng hợp tác khai thác kinh doanh các công trình kho – xưởng” ngày 20/02/2017 có các nội dung:

*1.1 Cơ sở hợp tác; 1.2 Hình thức hợp tác; Điều II: Quản lý và điều hành; Điều III: Phân chia lợi nhuận:*

*3.1: Hai bên thoả thuận hợp tác thì bên A được hưởng khoản lợi nhuận khoán gọn là 224.000.000 đồng/tháng, chưa gồm thuế VAT, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hoạt động hợp tác.*

*Đặt cọc: Bên B (công ty Thế giới D) chuyển cho bên A (Tcông ty S) số tiền cọc 672.000.000 đồng trong vòng 7 ngày. Số tiền này được trả lại cho bên B khi: Hợp đồng hết hạn mà không tiếp tục gia hạn: hoặc khi bên A hủy hợp đồng trước hạn.*

*Hình thức thanh toán: chuyển khoản vào tài khoản của bên A trong vòng 10 ngày sau khi bên B nhận được hóa đơn của bên A cung cấp. Tiền thuê kỳ thanh toán đầu tiên bên B thanh toán cho bên A số tiền...*

*3.2: Bên A chịu trách nhiệm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Luật Thuế hiện hành đối với khoản lợi nhuận khoán gọn... Toàn bộ doanh thu sau khi trang trải các khoản chi phí, và khoản lợi nhuận khoán gọn cho bên A, số còn lại sẽ là lợi nhuận do bên B hưởng, ... Trường hợp doanh thu hoạt động không đủ chi phí, thuế và khoản lợi nhuận khoán gọn cho bên A gây lỗ thì bên B tự chịu.*

*Trách nhiệm của bên B: Tổ chức quản lý điều hành khai thác kinh doanh đúng mục đích, bảo quản trùng tu, sửa chữa, không thay đổi kết cấu nhà xưởng, mua bảo hiểm nhà xưởng, thanh toán theo yêu cầu của khách hàng, thanh toán cho bên A khoản lợi nhuận khoán gọn đầy đủ và đúng thời hạn, ...*

*Điều IV: Trách nhiệm của hai bên; Điều V: Cam kết của hai bên.*

*Điều VI: Ngày hiệu lực, thời hạn hợp tác; Điều VII: Các trường hợp chấm dứt hợp đồng; Điều VIII: Bảo mật và công bố thông tin; Điều IX: Giải quyết tranh chấp; Điều X: Điều khoản thực hiện...*

Theo Khoản 16, Điều 3, Luật đầu tư năm 2005: *Hợp đồng hợp tác kinh doanh là hình thức đầu tư được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh phân chia*

*lợi nhuận, phân chia sản phẩm mà không thành lập pháp nhân.*

Theo Khoản 1 Điều 23 Luật đầu tư năm 2005 quy định: *Đầu tư theo hợp đồng: Nhà đầu tư được ký kết hợp đồng BCC để hợp tác sản xuất phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm và các hình thức hợp tác kinh doanh khác. Đối tượng, nội dung hợp tác, thời hạn kinh doanh, quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của mỗi bên, quan hệ hợp tác giữa các bên và tổ chức quản lý do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng.*

Thực tế sau khi ký hợp đồng, công ty Thế giới Di động thuê kho, xưởng của Công ty S để dùng vào việc làm kho chứa hàng hóa, xe ra vào trung chuyển hàng hóa đi các nơi. Khi đến hạn thu tiền, Công ty S xuất hóa đơn hàng tháng cho Thế giới D đều ghi về việc “*tiền thuê*” hoặc “*tiền thuê kho*”, tại văn bản nhận tiền cọc ngày 22/02/2017 cũng ghi “*Biên bản xác nhận tiền cọc thuê nhà*”; Các văn bản khác do bị đơn gửi cho nguyên đơn cũng đề cập đến *tiền thuê*, tại hợp đồng cũng ghi “*Tiền thuê kỳ thanh toán đầu tiên bên B thanh toán cho bên A...*”, mà không thỏa thuận các điều kiện về hợp tác kinh doanh, mục đích, nội dung kinh doanh, các bên có phân chia lợi nhuận hay không, theo quy định của Điều luật nêu trên, hay là “*khoán gọn*” và trả tiền thuê mặt bằng. Do đó có cơ sở để xác định bản chất của hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch dân sự về thuê và cho thuê mặt bằng kho, xưởng, không phải hợp tác kinh doanh như đại diện nguyên đơn trình bày tại phiên tòa. Tòa án nhân dân Quận 7 thụ lý giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp của vụ án “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác khai thác kho bãi*” là chưa chính xác, mà quan hệ tranh chấp vụ án này là hợp đồng thuê kho-xưởng và đòi tiền quản lý kho-xưởng. Tại phiên tòa Luật sư của bị đơn cho rằng đây chỉ đơn giản là hợp đồng thuê là có cơ sở.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 672.000.000 đồng. Trong Hợp đồng hai bên thỏa thuận khi kết thúc hợp đồng nếu hai bên không tiếp tục ký hợp đồng mới thì bị đơn sẽ trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Kết thúc Hợp đồng (ngày 31/3/2022) nguyên đơn trả đủ tiền thuê cho bị đơn nhưng bị đơn không trả tiền cọc cho nguyên đơn mặc dù trong Hợp đồng có quy định “*Số tiền này được trả lại cho bên B khi: Hợp đồng hết hạn mà không tiếp tục gia hạn*”. Lý do bị đơn cho rằng cho đến nay bị đơn vẫn chưa trả cọc cho nguyên đơn là do bị đơn đã bị công ty Đô Thị Mới tự ý cản trở chi phí quản lý kho, xưởng, nên nguyên đơn phải trả phí quản lý cho bị đơn thì bị đơn sẽ trả lại tiền cọc cho nguyên đơn, nhưng tại phiên tòa đại diện nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không có trách nhiệm phải trả phí quản lý vì trong hợp đồng ký giữa hai bên không quy định, hai bên phải tôn trọng những thỏa thuận trong hợp đồng là có cơ sở. Trong khi đó đại diện bị đơn xác nhận không cung cấp được các biên bản làm việc giữa ba bên chứng minh có việc bàn bạc về phí quản lý này.

Xét, Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên, trước khi ký kết, hai bên đã bàn bạc kỹ và tự nguyện ký kết hợp đồng nên những nội dung không được thỏa thuận trong hợp đồng thì không phải thực hiện. Mặt khác, tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc*”. Nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc là có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền lãi 10%/năm do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Xét, ngày 31/3/2022 kết thúc hợp đồng, nhưng bị đơn vẫn chưa trả lại cọc cho nguyên đơn, nên ngày 09/4/2022

nguyên đơn có văn bản thông báo đề nghị bị đơn hoàn trả tiền cọc 672.000.000 đồng, trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản. Tại phiên tòa đại diện bị đơn cũng thừa nhận bị đơn có nhận được văn bản này, nhưng cho đến nay bị đơn vẫn chưa trả tiền cọc, là bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 19/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là có cơ sở để chấp nhận. Theo Điều 306 Luật Thương mại năm 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*”.

Mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm xét xử theo quy định của các Ngân hàng như sau: Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam là 10%/năm, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn là 12.5%/năm, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là 10%/năm. Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi chậm thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 10%/năm (bằng 0,833%/tháng) là thấp hơn so với mức lãi suất trung bình của các Ngân hàng tại thời điểm xét xử và có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “*một năm là 365 ngày, 1 tháng là 30 ngày*”.

Số tiền lãi được tính từ ngày 19/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 21/9/2023 là 1 năm, 5 tháng, 2 ngày, cụ thể như sau: 672.000.000 đồng x 0,833%/tháng x 517 ngày = 96.468.064 đồng.

Như vậy số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 768.468.064 đồng, trong đó tiền gốc (tiền cọc) là 672.000.000 đồng, tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 96.468.064 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 767.736.986 là chưa chính xác nhưng vì có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn:

Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ phải thanh toán phí quản lý là 255.000.000 đồng, do bị đơn đã bị công ty Đô Thị Mới cản trở.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại Đơn phản tố, đại diện bị đơn cho rằng “*sau khi đã thỏa thuận, từ năm 2017 đến nay, thông qua các cuộc họp trực tiếp, Giấy mời họp ngày 15/5/2017. Xét, Giấy mời họp số 01/2017 ngày 15/5/2017 có ghi: Trân trọng kính mời Đại diện Công ty Cổ phần T; Thời gian: Vào lúc 14 giờ ngày 15/7/2023; Địa điểm: công ty TNHH Tổng hợp Syscon; Nội dung: ... thương lượng trực tiếp rõ ràng các khoản phát sinh chi phí điện, nước, phí quản lý, bảo vệ và những thông tin cần thiết liên quan*”. Nhưng sau khi Giấy mời họp phát đi, không thấy biên bản cuộc họp nào vào ngày 15/7/2023, nội dung Giấy mời họp cũng không thể hiện thành phần tham gia cuộc họp, họp với ai..., và tại phiên tòa đại diện bị đơn cũng thừa nhận là không có biên bản cuộc họp ba bên như trình bày trong Đơn phản tố, bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ đã bàn bạc với nguyên đơn về phí quản lý như các biên bản họp trước khi ký hợp đồng với bên thứ ba là công ty Đô Thị Mới.

Đại diện bị đơn trình bày: ngày 03/11/2017 đại diện 03 bên gồm Thế giới D - Syscon- Đô Thị Mới đã họp và thống nhất vai trò quản lý của Đô Thị Mới và thống nhất Thế giới D sẽ thanh toán phí quản lý cho Đô Thị Mới thông qua Syscon nhưng

bị đơn cũng không cung cấp được Biên bản này. Và tại phiên tòa đại diện bị đơn cũng thừa nhận không có biên bản này, đại diện nguyên đơn không thừa nhận có cuộc họp ba bên vào ngày 03/11/2017 như đại diện bị đơn trình bày.

Tại phiên tòa đại diện bị đơn cho rằng việc thu phí đã được ba bên thống nhất và được đưa vào Hợp đồng ngày 26/5/2017 do bị đơn ký với bên thứ ba là công ty Đô Thị Mới tại Điều 1.1.6 Hợp đồng, nhưng kể từ ngày ký hợp đồng với công ty Đô Thị Mới thì bị đơn không tiến hành ký phụ lục hợp đồng về phí quản lý với nguyên đơn hoặc họp bàn thống nhất lại và cũng không thông báo hay gửi cho nguyên đơn bản hợp đồng này để nguyên đơn biết, nên không có cơ sở cho rằng giữa nguyên đơn, bị đơn đã bàn bạc thống nhất về phí quản lý. Và tại Hợp đồng ngày 20/02/2017 được ký giữa nguyên đơn và bị đơn cũng không đề cập đến phí quản lý, điều này cũng được đại diện bị đơn thừa nhận tại Đơn phản tố, bản tự khai và tại phiên tòa.

Như vậy bị đơn có yêu cầu phản tố để yêu cầu nguyên đơn trả phí quản lý, nhưng tại Đơn phản tố và tại phiên tòa đại diện bị đơn thừa nhận không ký Phụ lục hợp đồng, không cung cấp được các biên bản thể hiện cuộc họp giữa ba bên, không chứng minh được việc đã gửi các Thông báo cho nguyên đơn, nguyên đơn thừa nhận chỉ nhận được văn bản ngày 07/3/2022 của bị đơn gửi cho nguyên đơn. Hơn nữa các văn bản gửi cho nguyên đơn cũng không thể hiện ý chí của bị đơn vì chỉ ghi “*đề nghị hỗ trợ phí quản lý*”.

Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng quy định về *Nghĩa vụ chứng minh: Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.*

Như vậy bị đơn có nghĩa vụ cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu phản tố là có căn cứ mà không đưa được chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả tiền phí quản lý là 255.000.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Đối với các nội dung mà đương sự không yêu cầu, căn cứ quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí, và bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận theo quy định tại khoản 2, khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận: 20.000.000 đồng + 4% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 400.000.000 đồng là 34.709.479 đồng. Án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận: 5% của giá trị tranh chấp là 12.750.000 đồng.

Như vậy bị đơn phải chịu án phí là 47.459.479 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2, 4 Điều 91; khoản 1 Điều 228; các điều 147; 266; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 24, 306 Luật Thương mại năm 2005;
- Căn cứ Điều 146, khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Luật Đầu tư năm 2005;
- Căn cứ Luật phí và Lệ phí;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

**Xử:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần T, buộc bị đơn Công ty TNHH xây dựng Tổng hợp S có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền là 767.736.986 đồng (bảy trăm sáu mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn chín trăm tám mươi sáu đồng), trong đó tiền gốc (tiền cọc) là 672.000.000 đồng, tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 95.736.986 đồng.

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

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 Công ty Cổ phần T cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH xây dựng Tổng hợp S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức 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.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH xây dựng Tổng hợp S về việc yêu cầu nguyên đơn Công ty Cổ phần T trả số tiền 255.000.000 đồng.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm về kinh doanh thương mại là 47.459.497 đồng (bốn mươi bảy triệu bốn trăm năm mươi chín ngàn bốn trăm chín mươi bảy đồng), Công ty TNHH xây dựng Tổng hợp S phải chịu. Do Công ty TNHH xây dựng Tổng hợp S đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0037094 ngày 18/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh nên được trừ vào số tiền án phí phải nộp, Công ty TNHH xây dựng Tổng hợp S còn phải nộp thêm số tiền là 39.959.497 đồng (ba mươi chín triệu chín trăm năm mươi chín ngàn bốn trăm chín mươi bảy đồng).

[3.2] Trả lại tiền tạm ứng án phí cho Công ty Cổ phần T là 16.448.000 đồng (mười sáu triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0015513 ngày 21/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ

ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, TPHCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ (tk Dung).

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

**Bùi Thị Tố Nhân**