

Bản án số: **611/2023/KDTM-PT**

Ngày: 25/5/2023

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán:

1/ Ông Đỗ Quốc Đạt

2/ Bà Lưu Thị Đoan Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Thy Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Trần
Hong Long - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2022/TLPT-KDTM
ngày 17/6/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án sơ thẩm số 20/2022/KDTM-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án
nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị đơn Công ty TNHH Một thành
viên M.

Theo Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 896/2023/QĐXX-PT ngày
01/3/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3578/2023/QĐ-PT ngày
23/3/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4715/2023/QĐ-PT ngày
20/4/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A

Địa chỉ: 278 T, Phường Z, Quận X, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền:

- Bà Phạm Ngọc Linh L

- Hoặc ông Quách Vũ Ân K

- Hoặc ông Nguyễn Đăng N

Cùng địa chỉ liên hệ: Phòng 2&3, Lầu 13, Sài Gòn Centre, 65 D, phường N, Quận X, Tp. H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đỗ Đức Vân H và Châu Huy Q – Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ liên hệ: Phòng 2&3, Lầu 13, Sài Gòn Centre, 65 D, phường N, Quận X, Tp. H.

Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên M

Địa chỉ: Số 11 đường T, Phường P, Quận J, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền:

- Bà Nguyễn Quỳnh A, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số 11 đường T, Phường P, Quận J, Tp. Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Quỳnh A ủy quyền lại cho:

- Ông Nguyễn Hồng H

- Ông Nguyễn Minh T

- Ông Trần Đức Y

Cùng địa chỉ liên lạc: Phòng 1102, Tòa nhà O, số 235 Đ, phường N, Quận X, Tp. H

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trương Trọng N – Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ liên hệ: Phòng 1102, Tòa nhà O, số 235 Đ, phường N, Quận X, Tp. H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Một thành viên M

Địa chỉ: Số 11 đường T, Phường P, Quận J, Thành phố H

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Quỳnh A, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số 11 đường T, Phường P, Quận J, Thành phố H.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/02/2017, Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A (sau đây viết tắt là A) và Công ty TNHH Một thành viên M (sau đây viết tắt là M) ký Hợp đồng thuê mặt bằng tại địa chỉ số 332 B, phường H, quận P, Thành phố H. Theo nội dung hợp đồng công ty M thuê với tổng diện tích là 2.182,2 m² gồm 03 tầng (tầng trệt, tầng 1, tầng 2); thời hạn cho thuê là 20 năm và ưu tiên gia hạn thêm với cùng điều kiện sau khi đến hạn; mục đích thuê để làm siêu thị; Đặt cọc 12 tháng tiền thuê; thanh toán tiền thuê là 5 năm một lần và được thanh toán vào đầu kỳ; Tiền thuê 05 năm đầu là 29.133.521.026 đồng và tiền thuê sẽ tăng 15% sau mỗi 05 năm dựa trên tiền thuê của 05 năm liền kề trước đó; Tiền thuê được tính từ ngày siêu thị được khai trương và bên thuê đã được cấp giấy chứng nhận

đầu tư hoặc ngày thứ 91 kể từ ngày bàn giao mặt bằng, tùy thời điểm nào đến trước; Ngày bàn giao mặt bằng không trễ hơn ngày 28/02/2017.

Sau khi ký Hợp đồng thuê, M đã đặt cọc cho A số tiền là 5.826.704.205 đồng và thanh toán tiền thuê 05 năm đầu tiên là 32.046.873.130 đồng.

Trong thời hạn thuê, M đã gửi cho A Thư đề nghị về việc quyết định đóng cửa siêu thị ngày 21/01/2018 (A nhận ngày 22/01/2019), M đã đề cập đến quyết định đóng cửa siêu thị và đề xuất chấm dứt Hợp đồng thuê. Tiếp đến, ngày 11/3/2019, M tiếp tục gửi Thư đề nghị lần thứ hai liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng thuê. Về phía A, ngày 19/3/2019 đã gửi Công văn trả lời Thư đề nghị của M với nội dung đề xuất M tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê. Ngày 05/4/2019, A gửi tiếp đến M Công văn về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn với nội dung yêu cầu M phải làm việc với A về kế hoạch kinh doanh của M. Ngày 18/4/2019, M có Công văn số 090419/CV-M gửi A với nội dung tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê và tiếp tục hoạt động kinh doanh siêu thị tại mặt bằng thuê. Tuy nhiên, ngày 14/5/2019 chủ sở hữu của M là Tập đoàn C đã đăng tải công khai trên các trang báo điện tử (vnexpress.net, tuoitre.vn, vietnammoi.vn...) về việc sẽ chấm dứt hoạt động kinh doanh bán lẻ tại thị trường Việt Nam và rút toàn bộ vốn về nước nhưng A không nhận được thông báo hay sự thảo luận của M về việc chấm dứt này.

Ngày 20/5/2019, M tiếp tục gửi Công văn cho A thông báo về việc đóng cửa siêu thị C tại số 332 B, phường H, quận P, Thành phố H. Đồng thời M đã có thông báo chính thức đến khách hàng và đối tác về việc sẽ chính thức đóng cửa siêu thị C và ngừng hoạt động kinh doanh tại Tòa nhà số 332 B từ ngày 02/6/2019.

Ngày 31/05/2019, A đã gửi công văn số 03/2019/AL-CV thông báo cho M biết về hành vi dừng kinh doanh siêu thị tại mặt bằng thuê là vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng thuê, ảnh hưởng đến mục đích của Các Bên khi xác lập Hợp đồng thuê nhưng phía M không cho thấy sự thiện chí khắc phục. Ngày 24/6/2019, A tiếp tục gửi công văn lần 2 số 04/2019/AL-CV nhắc M khắc phục hành vi vi phạm Hợp đồng thuê nhưng đã quá 30 ngày kể từ ngày gửi công văn phía M vẫn không có bất kỳ hành động khắc phục hành vi vi phạm.

Căn cứ nội dung tại Mục 14 Phần B của Hợp đồng thuê, các bên đã thỏa thuận mục đích thuê mặt bằng là M phát triển và kinh doanh siêu thị. Nay, M thông báo trên các phương tiện truyền thông đại chúng về việc chấm dứt hoạt động kinh doanh tại Việt Nam. Hành vi của M đã vi phạm thỏa thuận về mục đích thuê và việc đóng cửa siêu thị đồng nghĩa với việc mục đích thuê mà các bên đã cam kết là không đạt được. Điều này chứng minh rằng M đã có hành vi vi phạm và đơn phương chấm dứt hợp đồng.

M không có bất kỳ sự thông báo hay làm việc trước với A về việc chấm dứt mà chỉ gửi các công văn nhằm kéo dài thời gian để có thể chấm dứt hoạt động kinh doanh và rút vốn về nước. Điều này cho thấy M đã không có sự minh bạch, thiện chí, công bằng trong việc thực hiện Hợp đồng cũng như giải quyết dứt điểm các rủi ro, thiệt hại mà A phải gánh chịu và các quyền lợi chính đáng mà A phải được hưởng.

Quá trình thuê và sử dụng mặt bằng M đã gửi cho A các công văn ghi ngày 21/01/2018 (A nhận ngày 22/01/2019), ngày 11/3/2019, ngày 18/4/2019, ngày 20/5/2019 và ngày 04/6/2019. Phía A cũng có gửi các công văn ngày 19/3/2019, ngày 05/4/2019, ngày 31/5/2019 và ngày 24/6/2019. Tất cả các công văn của hai bên đều trao đổi về việc M đã đề cập đến quyết định đóng cửa siêu thị và đề xuất chấm dứt Hợp đồng thuê cũng như A đề nghị tiếp tục hợp đồng và giải quyết hậu quả nếu hợp đồng thuê mặt bằng bị chấm dứt. Tuy nhiên, ngày 14/5/2019 chủ sở hữu của M là Tập đoàn C đã đăng tải công khai trên các trang báo điện tử (vnexpress.net, tuoitre.vn, vietnammoi.vn...) về việc sẽ chấm dứt hoạt động kinh doanh bán lẻ tại thị trường Việt Nam và rút toàn bộ vốn về nước nhưng A lại không nhận được thông tin chính thức từ M về vấn đề này.

Do M không tiếp tục kinh doanh siêu thị nên căn cứ nội dung tại Mục 14 Phần B của Hợp đồng thuê vi phạm thỏa thuận về mục đích thuê và việc đóng cửa siêu thị đồng nghĩa với việc mục đích thuê mà các bên đã cam kết là không đạt được. Điều này chứng minh rằng M đã có hành vi vi phạm và đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện buộc M:

- Công nhận cho nguyên đơn được hưởng tiền cọc và tiền thuê chưa sử dụng là 23.498.379.700 đồng.
- Thanh toán tiền do hành vi đơn phương chấm dứt trước hạn Hợp đồng thuê theo quy định tại Điều 23.2 của hợp đồng thuê là 108.298.948.140 đồng
- Yêu cầu bị đơn bàn giao và hoàn trả mặt bằng tại 332 B, phường H, quận P, Thành phố H.
- Yêu cầu tuyên hợp đồng thuê mặt bằng chấm dứt vào ngày 28/7/2019.

** Đại diện bị đơn trình bày:*

Công ty TNHH Một thành viên M xác nhận có ký Hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A theo các nội dung và điều khoản như đại diện nguyên đơn trình bày. Công ty M cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ cho A cụ thể là thanh toán tiền cọc 5.826.704.205 đồng và tiền thuê 05 năm đầu tiên là 32.046.873.130 đồng.

1. Tại đơn khởi kiện, A căn cứ vào văn bản đề ngày 21/01/2018 nhưng thực tế là phát hành ngày 21/01/2019 (sơ sót do lỗi đánh máy sau đây sẽ gọi là văn bản ngày 21/01/2019) và văn bản đề ngày 11/03/2019 của M gửi A đề khởi kiện M vì cho rằng M đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng. A đã cố tình hiểu sai đề xuất của M tại 02 văn bản trên vì:

- Văn bản ngày 21/01/2019 văn bản ngày 11/03/2019 chỉ là đề xuất của M để được thỏa thuận kết thúc Hợp đồng thuê chứ không phải là hành vi chấm dứt Hợp đồng thuê. Cụ thể văn bản ngày 21/01/2019, M đã nêu rất rõ “... chúng tôi đề nghị gặp trực tiếp đại diện của Quý Công ty để trao đổi về một thỏa thuận kết thúc Hợp đồng thuê trên tinh thần có lợi cho cả hai phía...”

- Hai văn bản nêu trên của M chỉ là đề xuất về việc chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn. Cụ thể văn bản số 0119/AL-CV ngày 19/03/2019 của A gửi M, A đã thông báo với M nội dung sau: *“Hôm nay, nhận được đề xuất chấm dứt Hợp đồng thuê bất ngờ. Chúng tôi hết sức ngỡ ngàng và lo lắng cho sự đổ vỡ các kế hoạch tài chính, đầu tư của công ty chúng tôi đã và đang thực hiện... Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A mong muốn Công ty TNHH Một thành viên M cố gắng củng cố lại doanh nghiệp, xây dựng lại thương hiệu, phấn đấu vượt qua khó khăn và phát triển; tiếp tục thực hiện hợp đồng đã giao kết”*.

A tuy khởi kiện với lý do M đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhưng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc M đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê. Vậy lấy cơ sở, chứng cứ gì để A cho rằng M đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê trái pháp luật để khởi kiện.

2. A không có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng thuê mặt bằng giữa A và M vẫn đang còn hiệu lực. M chẳng những không nợ tiền thuê mặt bằng của A mà còn trả trước cho A tiền thuê đến năm 2022 với số tiền là 34.960.225.234 đồng, đồng nghĩa với việc M có sử dụng mặt bằng hay không sử dụng mặt bằng thì A cũng đã nhận trước phần tiền thuê cho đến năm 2022.

Theo Điểm a khoản 1 Điều 192 và khoản 2 Điều 2 Nghị Quyết 04/2017/NQ-HĐTP quy định về người khởi kiện không có quyền khởi kiện thì: *“Người khởi kiện không có quyền khởi kiện là cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: ... 2. Yêu cầu khởi kiện của cơ quan, tổ chức, cá nhân không cần xác minh, thu thập chứng cứ cũng đủ căn cứ kết luận là không có việc quyền và lợi ích hợp pháp của họ bị xâm phạm hoặc cần bảo vệ”*

Như vậy, vì M không đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng, quyền và lợi ích hợp pháp của A không bị xâm phạm, nên A không có quyền khởi kiện theo Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời A cũng chưa có đủ điều kiện khởi kiện M theo quy định tại Điểm b khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Việc A không có quyền khởi kiện nhưng vẫn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã gây thiệt hại nghiêm trọng cho M.

Như đã phân tích A không có quyền khởi kiện M liên quan đến Hợp đồng thuê mặt bằng giữa hai bên nhưng lại yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài khoản của M. Điều này đã gây thiệt hại nghiêm trọng cho M, bởi vì M là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, việc mở tài khoản ngân hàng tại Việt Nam là rất khó khăn và phải thực hiện thông qua nhiều thủ tục phức tạp bởi quyết định của Tập Đoàn. Theo quy định của pháp luật Việt Nam, mọi hoạt động tài chính của nhà đầu tư nước ngoài đều phải thực hiện thông qua hệ thống Ngân hàng. Việc tài khoản của M bị phong tỏa, khiến M không thể trả lương cho người lao động, không thể thực hiện thuế đối với Nhà nước, mọi hoạt động thanh toán với đối tác bị ngừng trệ.

Hợp đồng thuê mặt bằng giữa A và M vẫn đang còn hiệu lực, quyền và lợi ích hợp pháp của A chưa bị xâm phạm, nên A không có quyền khởi kiện và cũng chưa có đủ điều kiện để khởi kiện. Lẽ ra Tòa án phải trả lại đơn khởi kiện cho A, nhưng chẳng những Tòa án đã thụ lý vụ án mà còn áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài khoản ngân hàng của M theo yêu cầu của A gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của M. Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Tòa án ra quyết định đình chỉ vụ án, trả lại đơn khởi kiện cho A.

Ngoài ra, M không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của A với các lý do sau:

- Hợp đồng thuê mặt bằng giữa M và A vẫn đang được M tiếp tục thực hiện theo đúng nội dung hợp đồng. Việc hợp đồng thuê này bị chấm dứt là ý kiến riêng của phía A không phải là ý kiến của M, vì thế không có bất kỳ thiệt hại nào phát sinh cho phía A.

- Toàn bộ thiệt hại được A nêu trong đơn khởi kiện không được xác lập dựa trên các quy định pháp luật về bồi thường thiệt hại. Cụ thể: không có thiệt hại thực tế, không có thiệt hại trực tiếp, không có khoản lợi đáng lẽ được hưởng. A cũng không thực hiện bất kỳ hành động nào về thực hiện nghĩa vụ mà pháp luật quy định về hạn chế khắc phục thiệt hại.

Nay bị đơn xác định yêu cầu phản tố như sau:

- Đề nghị nguyên đơn hoàn trả lại tiền cọc là 5.826.704.205 đồng
- Đề nghị chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng theo Điều 23.1 của hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn có nộp đơn đề nghị hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/7/2019 nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Quá trình tố tụng của Tòa án:

- Ngày 11/9/2020, Tòa án nhân dân Quận 10 ban hành Bản án sơ thẩm số 62/2020/KDTM-ST.

- Ngày 31/3/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án phúc thẩm số 295/2021/KDTM-PT, quyết định hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 10.

- Ngày 14/5/2021, Tòa án nhân dân Quận 10 thụ lý lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm và ban hành Thông báo thụ lý số 26/2021/TLST-KDTM.

Ngày 29/4/2022, Tòa án nhân dân Quận 10 ban hành Bản án sơ thẩm số 20/2022/KDTM-ST. Bản án sơ thẩm số 20/2022/KDTM-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A :

[1.1] Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/02/2017 ký giữa Bên cho thuê là Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A và Bên thuê là Công ty

TNHH Một thành viên M (về việc thuê mặt bằng tại số 332 B, phường H, quận P, Thành phố H) vào ngày 28/7/2019.

[1.2] Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A được giữ lại số tiền do Công ty TNHH Một thành viên M đã chuyển cho Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A gồm tiền cọc là 5.826.704.205 đồng và tiền thuê mặt bằng chưa sử dụng là 17.671.675.495 đồng, tổng cộng là 23.498.379.700 đồng.

[1.3] Công ty TNHH Một thành viên M có nghĩa vụ giao trả cho Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A toàn bộ mặt bằng tại địa chỉ số 332 B, phường H, quận P, Thành phố H (theo tình trạng thực tế khi giao nhận) có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT59963 ngày 24/01/2017 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đứng tên Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại G, đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A, cập nhật biến động ngày 03/04/2017. Việc trả mặt bằng thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[1.4] Công ty TNHH Một thành viên M trả Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A số tiền là 108.298.948.140 đồng (*một trăm lẻ tám tỷ, hai trăm chín mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi tám nghìn, một trăm bốn mươi đồng*) của tổng thời gian thuê còn lại của Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/02/2017.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố bị đơn:

[2.1] Về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/02/2017 ký giữa Bên cho thuê là Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A và Bên thuê là Công ty TNHH Một thành viên M (về việc thuê mặt bằng tại số 332 B, phường H, quận P, Thành phố H) theo điều 23.1 Hợp đồng thuê.

[2.2] Về yêu cầu trả tiền cọc 5.826.704.205 đồng.

3. Duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Điều 124 của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân Quận 10 áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/07/2019.

Ngoài ra án còn tuyên về lệ phí, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/5/2022, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề

ngợi Tòa án cấp phúc thẩm xử y án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phản tố của bị đơn.

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

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; của luật sư, nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo : về hình thức đơn kháng cáo được soạn theo đúng qui định, về thời gian đơn kháng cáo đã được nộp đúng thời hạn qui định.

[2] Về nội dung kháng cáo:

- Bị đơn xác định là Công ty M không đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê. Tòa cấp sơ thẩm nhận định Công ty M đơn phương chấm dứt hợp đồng là không khách quan

- Tòa Sơ Thẩm áp dụng Điều 22.1 (F), Hợp đồng Thuê để buộc Công ty M trả cho Công ty A số tiền 23.498.379.700 đồng, bao gồm số tiền cọc là 5.826.704.205 đồng và số tiền thuê mà Công ty M đã thanh toán nhưng chưa sử dụng mặt bằng thuê là 17.671.750.495 đồng là không có cơ sở.

- Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Công ty A để buộc Công ty M phải thanh toán số tiền 108.298.948.140 đồng là trái với qui định pháp luật và Hợp đồng thuê.

- Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty A là không có căn cứ.

- Yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa cấp sơ thẩm.

- Yêu cầu Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận phản tố của M cụ thể:
 - + Xác định hợp đồng thuê chấm dứt theo Điều khoản Thoát Điều 23.1(b), của Hợp đồng thuê
 - + Yêu cầu A phải hoàn trả lại cho M số tiền đặt cọc là 5.826.704.205 đồng.
- Yêu cầu Tòa án cấp Phúc Thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do A không có quyền khởi kiện M.

Xét thấy:

[2.1] Về quyền khởi kiện: Tòa cấp sơ thẩm áp dụng Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự và Khoản 2 Điều 2 Nghị Quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao là hoàn toàn có căn cứ và đúng qui định pháp luật. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc hủy án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

[2.2] Về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng:

- Phía M đã 02 lần gửi thư đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê với nguyên đơn, sau đó M tiếp tục gửi thông báo cho nguyên đơn về việc đóng cửa siêu thị C tại số 332 B.

- Ngoài ra theo phiếu cung cấp thông tin doanh nghiệp của Sở kế hoạch đầu tư, TP. Hồ Chí Minh thì được biết từ ngày 09/12/2019 phía Công ty TNHH Một Thành Viên M – siêu thị C tại B đã thông báo chấm dứt hoạt động địa điểm kinh doanh trên.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Công ty M đơn phương chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ. Và thời điểm chấm dứt hợp đồng được xác định từ ngày 9/12/2019 như vậy là chấm dứt trước hạn trong giai đoạn 05 năm của mỗi đợt thanh toán.

[2.3] Về số tiền 23.498.379.700 đồng, bao gồm số tiền cọc là 5.826.704.205 đồng và số tiền thuê mà M đã thanh toán nhưng chưa sử dụng mặt bằng thuê là 17.671.750.495 đồng.

Xét thấy, trong quá trình tòa án giải quyết vụ án, thì phía M đã có đơn thay đổi yêu cầu phản tố. M xác định không tranh chấp số tiền thuê mà M đã thanh toán nhưng chưa sử dụng mặt bằng thuê là 17.671.750.495 đồng. Đồng thời M yêu cầu Tòa án xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng là áp dụng theo Điều khoản Thoát Điều 23.1(b), của Hợp đồng thuê. Tại phiên tòa bị đơn cũng xác định không tranh chấp số tiền 17.671.750.495 đồng tiền thuê nhà còn lại nên Tòa án không xem xét đến số tiền này.

Xét số tiền đặt cọc 5.826.704.205 đồng: Xét thấy như đã nhận định phía trên, do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng và chấm dứt trước hạn trong giai đoạn 05 năm của mỗi đợt thanh toán theo Khoản 23.2. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hoàn trả số tiền cọc 5.826.704.205 đồng.

[2.4] Xét kháng cáo bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu

cầu của Công ty A để buộc M phải thanh toán số tiền 108.298.948.140 đồng là trái với qui định pháp luật và Hợp đồng thuê:

Xét thấy, căn cứ theo hợp đồng thuê mặt bằng thì bị đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng theo điểm b Điều 23.2 của Hợp đồng thuê mặt bằng. Bị đơn cho rằng hợp đồng vi phạm điều cấm pháp luật nên vô hiệu. Xét thấy các điều khoản trong hợp đồng là do hai bên tự nguyện thỏa thuận ký kết và xét toàn bộ điều khoản trong hợp đồng không có điều khoản nào quy định về bồi thường thiệt hại hay phạt vi phạm hợp đồng mà chỉ có các nội dung mang tính ràng buộc trách nhiệm pháp lý, nghĩa vụ của các bên nếu có vi phạm quyền lợi của bên còn lại.

Bản chất hợp đồng này là do hai bên pháp nhân ký kết đều có mục đích lợi nhuận và là hợp đồng thuê mặt bằng không phải là hợp đồng mua bán hàng hóa hay hợp đồng dịch vụ có giá trị hợp đồng cụ thể do đó không áp dụng phạt vi phạm hợp đồng trong trường hợp này

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Khoản 7 Điều 292 Luật Thương mại 2005, các bên có thể áp dụng các biện pháp chế tài trong thương mại như “Các biện pháp khác do các bên thỏa thuận không trái với nguyên tắc cơ bản của pháp luật Việt Nam, điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên và tập quán thương mại quốc tế” để giải quyết trong trường hợp này là có căn cứ.

Cả hai bên tham gia giao dịch đều tự nguyện thỏa thuận điều khoản chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải xem xét đến khoản tiền mà các bên chưa sử dụng của thời gian hợp đồng còn lại. Điều này phù hợp với lời khai và tài liệu chứng cứ các bên xuất trình. Cụ thể, nguyên đơn chấp nhận chuyển nhượng lại bất động sản 332 B, phường H, quận P nhằm mục đích phục vụ thời gian thuê lâu dài mà bị đơn mong muốn hợp tác. Bị đơn mong muốn phát triển lâu dài và mở rộng thị trường bán lẻ tại Việt Nam. Chính vì hai bên đều có mục đích cụ thể và chiến lược kinh doanh lâu dài nên mới tiến hành ký Hợp đồng thuê với thời gian 20 năm kèm theo các thỏa thuận ràng buộc mang tính giá trị lớn để không bên nào thay đổi chấm dứt hợp đồng trước hạn.

Theo quy định pháp luật việc các hợp đồng giao dịch dân sự đều áp dụng các chế tài cho các bên tham gia giao dịch nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên trong giao dịch nếu có vi phạm xảy ra. Chế tài được áp dụng là phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại. Trong vụ án này, phía nguyên đơn khẳng định chỉ yêu cầu áp dụng chế tài quy định tại Điều 23.2 do bị đơn vi phạm điều khoản cơ bản hợp đồng.

Do đó, nội dung tại điều 23.2 của hợp đồng thuê mặt bằng không trái quy định pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên thì không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về vấn đề xem xét số tiền 108.298.948.140 đồng.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa: Các bên ký hợp đồng thuê trước thời điểm dịch bệnh Covid 19 xảy ra. Các đợt bùng phát đại dịch bệnh Covid-19 cho đến nay vẫn chưa chấm dứt,

xuất hiện các biến chứng mới. Với tinh thần coi trọng sức khỏe và tính mạng của người dân là trên hết và tiếp tục chủ động ngăn chặn, kiểm soát dịch bệnh Thủ tướng chính phủ đã ban hành nhiều văn bản nhằm tiếp tục thực hiện các biện pháp phòng, chống dịch bệnh CV-19, trong đó có Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31 tháng 3 năm 2020 về thực hiện các biện pháp cấp bách, chống dịch Covid-19 “Thực hiện cách ly toàn xã hội trong vòng 15 ngày kể từ 0 giờ ngày 01 tháng 4 năm 2020 trên phạm vi toàn quốc...”. Từ khi xuất hiện dịch bệnh, Công ty Marrone gặp rất nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh, các siêu thị kinh doanh phải ngừng lại vì lệnh đóng cửa Công ty không có doanh thu. Vì vậy, buộc lòng Công ty M phải chấm dứt kinh doanh. Trước khi chấm dứt kinh doanh, Công ty M đã nhiều lần gửi công văn đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê. Với những tình tiết như trên cho thấy, M quá khó khăn và ngừng hoạt động kinh doanh để phòng chống dịch Covid -19 dẫn đến tình trạng Công ty không có doanh thu việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà là yếu tố khách quan, ngoài dự liệu của M, dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, không thể lường trước được, bệnh dịch Covid – 19 được xem là trường hợp bất khả kháng. Và trong tình hình kinh tế chung của thế giới đều đang bị khủng hoảng, với tinh thần tương thân tương ái, hỗ trợ nhau khi các doanh nghiệp gặp khó khăn hạn chế khả năng bị rơi vào tình trạng phá sản, rơi vào bế tắc trong thời gian đại dịch, nên để thể hiện tính nhân văn trong kinh doanh xét thấy cần chia sẻ khó khăn trong trường hợp này, và theo Khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015 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*” và theo Điều 294 Luật Thương mại và Khoản 2 Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015: “*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*”.

Như vậy, Công ty M đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê là trường hợp bất khả kháng. Việc bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê giữa hai bên là yếu tố khách quan, đó là tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, không thể lường trước được, do đó cần chia sẻ khó khăn với công ty M. Số tiền 108.298.948.140 đồng là số tiền phạt theo Điều 23.2 b của hợp đồng, tuy nhiên như đã phân tích nêu trên thì cần chia sẻ khó khăn với bị đơn do yếu tố khách quan, sự kiện bất khả kháng do đó Công ty M chỉ phải chịu 50% số tiền phạt của hợp đồng tương đương với số tiền 54.149.474.070 đồng.

[2.5] Đối với yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời: Xét thấy, cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/07/2019 của Tòa án nhân dân quận 10 để bảo đảm thi hành án.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ y án sơ thẩm. Đề nghị của Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bị đơn được chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên M. Sửa Bản án sơ thẩm số 20/2022/KDTM-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/02/2017 ký giữa Bên cho thuê là Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A và Bên thuê là Công ty TNHH Một thành viên M (về việc thuê mặt bằng tại số 332 B, phường H, quận P, Thành phố H) vào ngày 28/7/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu hoàn trả tiền cọc của Công ty TNHH Một thành viên M. Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A được giữ lại số tiền tiền cọc là 5.826.704.205 đồng do Công ty TNHH Một thành viên M đã chuyển cho Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A.

3. Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A được giữ lại số tiền thuê mặt bằng là 17.671.675.495 đồng.

4. Công ty TNHH Một thành viên M có trách nhiệm thanh toán Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A số tiền là 54.149.474.070 đồng. *(năm mươi bốn tỉ, một trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn, không trăm bảy mươi đồng)* của tổng thời gian thuê còn lại của Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/02/2017.

5. Công ty TNHH Một thành viên M có nghĩa vụ giao trả cho Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A toàn bộ mặt bằng tại địa chỉ số 332 B, phường H, quận P, Thành phố H (theo tình trạng thực tế khi giao nhận) có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT59963 ngày 24/01/2017 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đứng tên Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại G, đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A, cập nhật biến động ngày 03/04/2017. Việc trả mặt bằng thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Không chấp nhận yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/02/2017 ký giữa Bên cho thuê là Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A và Bên thuê là Công ty TNHH Một thành viên M (về việc thuê mặt bằng tại số 332 B, phường H, quận P, Thành phố H) theo điều 23.1 Hợp đồng thuê.

7. Duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Điều 124 của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân Quận 10 áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/07/2019.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng

bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

8.1. Công ty TNHH Một thành viên M chịu án phí là 167.976.178 đồng (Một trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi sáu ngàn một trăm bảy mươi tám đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018422 ngày 08/3/2022 và 65.659.478 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0017946 ngày 28/10/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Một thành viên M còn phải nộp thêm số tiền 99.316.700 đồng.

8.2. Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A phải chịu số tiền án phí là 162.149.474 đồng (Một trăm sáu mươi hai triệu một trăm bốn mươi chín ngàn bốn trăm bảy mươi tư đồng) trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 65.749.190 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0050360 ngày 12/7/2021 và 115.706.474 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0017420 ngày 10/06/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho Công ty TNHH Thương mại tổng hợp A số tiền còn lại 19.306.190 đồng.

9. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty TNHH Một thành viên M không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên M số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 001864 ngày 13/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 10;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Tuyết Trinh

