

**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: **119/2024/KDTM-PT**

Ngày: 13- 5- 2024.

V/v: “Tranh chấp hợp  
đồng thuê mặt bằng”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:*

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

*Các Thẩm phán:*

1/ Bà Trương Thị Thảo.

2/ Bà Ngô Thị Phúc Hảo.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hồ Thị Kim Oanh

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Phan Hoàng Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 4; ngày 08 và ngày 13 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 61/KDTM-PT ngày 02/02/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 112/2023/KDTM-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1625/QĐXX-PT ngày 20/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3861/QĐ-PT ngày 10/4/2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T;

Địa chỉ trụ sở: 212/A44+A51 Đường Ti, Phường Th, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Trà M sinh năm 1994;

Địa chỉ: Số 24 Đường D4 – KDC Jamona City, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 29/01/2021).(Có mặt).

**Bị đơn:** Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L;

Địa chỉ trụ sở: Lầu 3 Tòa nhà KTg, số 67 đường Ki, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Đào Duy Hiền P, sinh năm 1983;

Địa chỉ liên lạc: A2-04-06 Chung cư P – B, D, phường PH, Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2021)

Do có kháng cáo của Nguyên đơn Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Nguyên đơn Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T có người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Trà M trình bày:*

Ngày 11/7/2019, Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T (viết tắt là Công ty Cổ phần T) và Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L (viết tắt là công ty L) ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng khu thương mại số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI. Căn cứ theo nội dung thỏa thuận, Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T thuê 06 (sáu) sàn thương mại thuộc dự án L Building (trước đây gọi là chung cư PH) của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L tại địa chỉ số 1349 P, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian 10 (mười) năm.

Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T đã thanh toán toàn bộ số tiền đặt cọc là 3.352.320.000 đồng (Ba tỉ ba trăm năm mươi hai triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L theo 2 đợt:

Đợt 1: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) vào ngày 11/7/2019;

Đợt 2: 2.852.320.000 đồng (Hai tỉ tám trăm năm mươi hai triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng) vào ngày 12/8/2019.

Ngày 17/7/2019, Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T và Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L tiến hành bàn giao mặt bằng nêu trên. Căn cứ theo Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 17/7/2019 và Biên bản bàn giao ngày 15/8/2019, hai bên thống nhất rằng Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T sẽ kiểm kê bàn giao chi tiết và gửi văn bản kiến nghị L sửa chữa trong vòng 60 ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao ngày 15/8/2019. Ngày 20/9/2019, Ban quản lý vận hành L Building trực thuộc Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T có công văn số 07/2019/BQL-LS về việc sửa chữa các lỗi còn tồn đọng tại hệ thống kỹ thuật của tòa nhà yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L khắc phục hoàn thiện các lỗi hư hỏng đặc biệt là hệ thống Phòng cháy chữa cháy (sau đây viết tắt là PCCC).

Điều e khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng quy định “Bên A (Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L) có trách nhiệm triển khai việc sửa chữa trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày bên B (Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T) thông báo”. Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L hoàn

toàn không tích cực thực hiện nghĩa vụ đã cam kết mà đẩy trách nhiệm cho Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T khi viện dẫn Điểm e khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng “Bên B có quyền tự tổ chức sửa chữa và yêu cầu bên A thanh toán lại toàn bộ chi phí hợp lý (có hóa đơn, chứng từ hợp lệ)”. Tuy nhiên, trong thời gian này hệ thống kỹ thuật, cơ sở hạ tầng của tòa nhà đang trong thời gian bảo hành nên Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T không được can thiệp, tự ý sửa chữa mà phải do các nhà thầu thi công tới bảo hành. Căn cứ theo Biên bản sự việc ngày 7/3/2020, lỗi hệ thống PCCC mới được khắc phục nhưng các lỗi khác trong tòa nhà vẫn chưa được sửa chữa hoàn thiện khiến tòa nhà xuống cấp gây ảnh hưởng tới hoạt động cho thuê mặt bằng của Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T. Các nhà đầu tư thứ cấp khi tới khảo sát mặt bằng khu Trung tâm thương mại để thuê lại đều chứng kiến hệ thống PCCC và các hạng mục kỹ thuật khác của tòa nhà chưa đáp ứng được yêu cầu nên gần như không có nhà đầu tư nào đồng ý thuê. Việc không có khách hàng đầu tư đã khiến cho Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T gặp rất nhiều khó khăn trong vấn đề tài chính.

Khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng quy định: “Bên B (Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T) có quyền thông báo cho Bên A (Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L) bằng văn bản trước 30 ngày và chấm dứt Hợp đồng này mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào khi Bên A không đảm bảo điều kiện để Bên B khai thác, kinh doanh Khu vực thuê theo mục đích thuê thỏa thuận tại Hợp đồng và không thể khắc phục được trong thời hạn 45 ngày”.

Khoản 7.4 Điều 7 Hợp đồng quy định: “Bên A không đảm bảo điều kiện để Bên B khai thác, kinh doanh Khu vực thuê theo mục đích thuê thỏa thuận tại Hợp đồng này”.

Khoản 8.3 Điều 8 Hợp đồng quy định: “Trong trường hợp Hợp đồng chấm dứt do lỗi của bên A quy định tại Khoản 7.2 hoặc Khoản 7.4 Điều 7 của Hợp đồng này thì Bên A có trách nhiệm thanh toán cho Bên B các khoản tiền sau: (1) trả lại cho Bên B tiền đặt cọc và (2) trả cho Bên B khoản phí cơ hội tương đương với 01 lần tiền cọc”.

Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T đã yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L thực hiện các cam kết về đảm bảo an toàn tòa nhà và khắc phục các hư hỏng thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư nhằm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê kéo dài 10 năm với Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L đã đơn phương thu hồi mặt bằng cho thuê từ Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T và chiếm dụng toàn bộ số tiền mà Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T đã đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L trước đây. Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T cũng đã nhiều lần gửi văn bản mong muốn được nhận lại toàn bộ số tiền đặt cọc và tiến hành đối chiếu công nợ giữa hai bên để thống nhất và chốt lại con số cụ thể nhưng phía Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L không thực hiện và vẫn chiếm dụng số tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T. Điều này đã làm ảnh hưởng

ng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T.

Vì vậy, Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T khởi kiện yêu cầu:

1. Yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng thuê mặt bằng khu thương mại số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI được ký kết ngày 11/7/2019 giữa Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T và Công ty cổ phần đầu tư KCN Dầu khí L do Công ty cổ phần đầu tư KCN Dầu khí L đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong Hợp đồng;

2. Yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư KCN Dầu khí L phải trả lại toàn bộ số tiền 3.352.320.000 đồng (Ba tỉ ba trăm năm mươi hai triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng) mà Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T đã đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L và phải thực hiện thanh toán một lần.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, phía nguyên đơn không đồng ý đề nghị hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 08/11/2011 (Công văn đến Tòa án ngày 11/11/2011) bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L có người đại diện ủy quyền là ông Đào Duy Hiền P trình bày:*

Phía bị đơn xác nhận về thời điểm ký kết, nội dung của hợp đồng thuê mặt bằng giống như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, cụ thể:

Ngày 11/07/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L (là Bên A) và Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T (Bên B) ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng khu thương mại số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI tại dự án L Building. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L cho Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T thuê toàn bộ diện tích thương mại dịch vụ của dự án L Building (tên thương mại là: chung cư PH) tại số 1349 đường PH, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với một số nội dung cụ thể như sau:

- Tổng diện tích thuê là 5.574 m<sup>2</sup> (bao gồm cả phần sân không mái che tại tầng 6 Tòa nhà: 436m<sup>2</sup>).

- Giá thuê là 48.000 USD/tháng.

- Đồng tiền thanh toán là đồng Việt Nam được quy đổi theo tỷ giá USD/VNĐ bán ra của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCB) tại thời điểm L PIC xuất hóa đơn thanh toán.

- Thời hạn thanh toán: 03 tháng/lần. Theo quy định tại khoản 4.3 Điều 4 Hợp đồng: “Bên B thanh toán tiền thuê cho bên A theo quý (03 tháng/lần), bên A cung cấp đầy đủ hóa đơn, chứng từ thanh toán vào ngày 01 đến ngày 05 của tháng đầu tiên mỗi quý và bên B thực hiện thanh toán trong vòng 15 ngày kể từ

ngày nhận được đầy đủ hóa đơn, chứng từ của bên A. Nếu bên B chậm thanh toán từ ngày thứ 16 đến ngày thứ 45 thì phải thanh toán thêm tiền lãi chậm trả cho bên A theo lãi suất vay kỳ hạn 01 tháng do ngân hàng BIDV công bố. Thời hạn chậm trả có tính lãi tối đa không quá 30 ngày. Sau thời hạn đó mà bên B không thanh toán, bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điều 7.3 của Hợp đồng này”.

- Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L số tiền tương đương với 03 tháng tiền thuê mặt bằng chưa bao gồm VAT. Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T đã thanh toán đủ tiền cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L theo thỏa thuận tại Hợp đồng với số tiền tương ứng là 3.352.320.000 (Ba tỷ ba trăm năm mươi hai triệu ba trăm hai mươi nghìn) đồng vào ngày 12/07/2019 và ngày 12/08/2019.

- Các bên thống nhất Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T không phải trả tiền thuê trong thời gian 03 tháng kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng tức là, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L miễn 03 tháng tiền thuê mặt bằng cho Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T kể từ ngày bàn giao mặt bằng.

Ngày 17/07/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L đã bàn giao khu thương mại cho Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T quản lý, sử dụng, tức là, thời gian tính tiền thuê mặt bằng được tính từ ngày 17/10/2019.

Ngày 24/10/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L có Công văn số 571/CV-TGD thông báo cho Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T biết việc Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L sẽ phát hành hóa đơn cho kỳ thanh toán đầu tiên tính từ ngày 17/10/2019 đến 31/01/2020.

Ngày 06/11/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L đã có Công văn số 590/CV-TGD đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T thanh toán tiền thuê khu thương mại của kỳ đầu tiên (tính từ 17/10/2019 đến 31/01/2020) với số tiền đã gồm VAT là 4.276.804.950 đồng kèm theo hóa đơn ngày 05/11/2019 và chứng từ cho Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T.

Ngày 08/11/2019, Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T có Công văn số 0811/2019/CV/TLI-LS đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L gia hạn thêm 3 tháng miễn phí tiền thuê để Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T có thời gian tìm kiếm đối tác, đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L giảm giá cho thuê mặt bằng và hỗ trợ tìm khách thuê tầng 4, tầng 5 khu thương mại theo hình thức khách hàng ký hợp đồng trực tiếp với Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L và thời điểm này, Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T mới tìm kiếm được đối tác thuê tại tầng 2, tầng 3 và tầng 6 khu thương mại.

Ngày 12/11/2019, Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T tiếp tục có Công văn số 1211/2019/CV-TLI-LS đề nghị được hoàn trả mặt bằng tầng 1 đến tầng 5 và chuyển giao hợp đồng cho thuê tầng 6 khu thương mại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L vì thời điểm này, Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T mới chỉ có đối tác thuê lại tầng 6, “Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T nhận thấy với năng lực, kinh nghiệm còn hạn chế, nguồn tài chính còn yếu kém, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo các điều khoản của Hợp đồng số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI và theo nội dung cuộc họp ngày 11/11/2019 là hết sức khó khăn, nằm ngoài khả năng của Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T”.

Ngày 13/11/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L có Công văn số 595/CV-TGD thông báo với Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T thời gian nhận bàn giao lại mặt bằng tầng 1 đến tầng 5 khu thương mại bắt đầu từ 9 giờ 00 phút ngày 15/11/2019. Tuy nhiên, đến thời điểm trên, Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T không bàn giao lại mặt bằng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L mà tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê khu thương mại, tìm kiếm đối tác để cho thuê lại.

Ngày 20/11/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L tiếp tục có Công văn số 596/CV-TGD đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T thanh toán tiền thuê khu thương mại kỳ đầu tiên cho thời hạn thuê từ ngày 17/10/2019 đến ngày 31/01/2020 với số tiền 4.276.804.950 đồng.

Ngày 22/11/2019, Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T có Công văn số 2211/2019/CV-TLI-LS xin chậm thanh toán tiền thuê qua quý sau và mong Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L không tính lãi phát sinh do quá trình chậm thanh toán.

Không chấp nhận việc Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L đã có nhiều công văn (Công văn số 630/CV-TGD ngày 16/12/2019, Công văn số 04/CV-TGD ngày 07/01/2020 và Công văn số 70/CV-TGD ngày 12/03/2020) yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê khu thương mại nhưng Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T vẫn không thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

Nhận thấy, Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T không có thiện chí thực hiện Hợp đồng, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng nên Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L căn cứ theo quy định tại khoản 7.3 Điều 7 Hợp đồng để thông báo thu hồi lại mặt bằng và Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T đã bàn giao lại mặt bằng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L vào ngày 30/03/2020, nội dung thông báo được thể hiện tại các Công văn số 04/CV-TGD ngày 07/01/2020, Công văn số 70/CV-TGD ngày 12/03/2020 và Công văn số 74/CV-TGD ngày 27/03/2020.

Đến nay, Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T vẫn chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L cho

thời hạn thuê từ ngày 17/10/2019 đến ngày 29/03/2020 với số tiền là 6.584.756.717 đồng.

Từ những cơ sở trên, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu phân tố: Buộc Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L số tiền thuê mặt bằng còn nợ là 6.584.756.717 (sáu tỷ năm trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm mười bảy) đồng, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 112/KDTM-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân quận 7 đã tuyên xử:*

1. Bác yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng khu thương mại số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI được ký kết ngày 11/7/2019 giữa Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T và Công ty cổ phần đầu tư KCN Dầu khí L là vô hiệu do Công ty cổ phần đầu tư KCN Dầu khí L đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong Hợp đồng;

2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư KCN Dầu khí L phải trả lại toàn bộ số tiền 3.352.320.000 đồng (Ba tỉ ba trăm năm mươi hai triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng) mà Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T đã đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L số tiền thuê mặt bằng còn nợ là 6.584.756.717 (Sáu tỷ năm trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm mười bảy). Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu, chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì người phải thi hành án chịu thêm tiền lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

*Ngày 05/10/2023 nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.*

***\* Tại phiên tòa Phúc thẩm:***

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

**\* Đại diện Nguyên đơn - Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ**

các tình tiết vụ án, không triệu tập người liên quan là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn là ông Văn Đình Lưu và người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Lê Công Trung vì những người này trực tiếp làm việc, thỏa thuận với nhau về việc thuê mặt bằng Trung tâm Thương mại L Building và cam kết không tính tiền thuê mặt bằng đối với Công ty T.

\* Đại diện bị đơn Công ty L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

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

[2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần T còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

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

\* Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng khu thương mại số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI được ký kết ngày 11/7/2019 giữa Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T và Công ty L là vô hiệu do Công ty L đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng - nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng thuê mặt bằng khu thương mại số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI ngày 11/07/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L (là Bên A) và Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T (Bên B), theo đó, Công ty L cho Công ty Cổ phần T thuê toàn bộ diện tích thương mại dịch vụ của dự án L Building (tên thương mại là: chung cư PH) tại số 1349 đường PH, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

- Tổng diện tích thuê là 5.574 m<sup>2</sup> (bao gồm cả phần sân không mái che tại tầng 6 Tòa nhà: 436m<sup>2</sup>).

- Giá thuê là 48.000 USD/tháng.
- Đồng tiền thanh toán là đồng Việt Nam được quy đổi theo tỷ giá USD/VNĐ bán ra của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCB) tại thời điểm L PIC xuất hóa đơn thanh toán.
- Thời hạn thanh toán: 03 tháng/lần.
- Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T đặt cọc cho Công ty L số tiền tương đương với 03 tháng tiền thuê mặt bằng chưa bao gồm VAT, số tiền tương ứng là 3.352.320.000 (Ba tỷ ba trăm năm mươi hai triệu ba trăm hai mươi nghìn) đồng vào ngày 12/07/2019 và ngày 12/08/2019.
- Các bên thống nhất Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T không phải trả tiền thuê trong thời gian 03 tháng kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng.

Căn cứ Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 17/7/2019 thì Công ty L bàn giao mặt bằng nêu trên cho Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T vào ngày 17/7/2019.

Ngày 06/11/2019, Công ty L đã có Công văn số 590/CV-TGD đề nghị Công ty Cổ phần T thanh toán tiền thuê khu thương mại của kỳ đầu tiên (tính từ 17/10/2019 đến 31/01/2020) với số tiền đã gồm VAT là 4.276.804.950 đồng kèm theo hóa đơn ngày 05/11/2019 và chứng từ cho Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T.

Ngày 08/11/2019, Công ty Cổ phần T có Công văn số 0811/2019/CV/TLI-LS đề nghị Công ty L gia hạn thêm 3 tháng miễn phí tiền thuê để Công ty Cổ phần T có thời gian tìm kiếm đối tác.

Ngày 12/11/2019, Công ty Cổ phần T tiếp tục có Công văn số 1211/2019/CV/TLI-LS đề nghị được hoàn trả mặt bằng tầng 1 đến tầng 5 và chuyển giao hợp đồng cho thuê tầng 6 khu thương mại cho Công ty L “Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T nhận thấy với năng lực, kinh nghiệm còn hạn chế, nguồn tài chính còn yếu kém, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo các điều khoản của Hợp đồng số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI và theo nội dung cuộc họp ngày 11/11/2019 là hết sức khó khăn, nằm ngoài khả năng của Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T”.

Ngày 13/11/2019, Công ty L có Công văn số 595/CV-TGD thông báo với Công ty Cổ phần T thời gian nhận bàn giao lại mặt bằng tầng 1 đến tầng 5 khu thương mại bắt đầu từ 9 giờ 00 phút ngày 15/11/2019.

Tuy nhiên, theo biên bản bàn giao mặt bằng ngày 15/11/2019 thì: “Đến thời điểm bàn giao, Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T không cử đại diện tham gia bàn giao mặt bằng Trung tâm thương mại theo Công văn số 595/CV-TGD và công ty L không nhận được văn bản xin điều chỉnh/ hoãn bàn giao mặt bằng.”

Như vậy, việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng khu thương mại số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI tại dự án L Building là do lỗi của Công ty Cổ

phần T, không phải lỗi của Công ty L. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng khu thương mại số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI được ký kết ngày 11/7/2019 giữa Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T và Công ty L là vô hiệu do Công ty L đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong Hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

\* Đối với yêu cầu hoàn trả tiền cọc HĐXX nhận thấy: Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T đã đặt cọc cho Công ty L số tiền 3.352.320.000 đồng (Ba tỷ ba trăm năm mươi hai triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng) là để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Do các bên tự nguyện chấm dứt hợp đồng và không yêu cầu phạt cọc do đó Công ty Cổ phần T yêu cầu Công ty L hoàn trả số tiền cọc nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

\* Đối với yêu cầu phản tố của Công ty L yêu cầu Công ty Cổ phần T thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu từ ngày 17/10/2019 đến ngày 29/03/2020 với số tiền là 6.584.756.717 đồng (Sáu tỷ năm trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm mười bảy) đồng – HĐXX nhận thấy:

Căn cứ biên bản bàn giao mặt bằng ngày 30/3/2020 thì Công ty Cổ phần T đã bàn giao lại mặt bằng cho Công ty L vào ngày 30/03/2020.

Căn cứ Điều 4.3 của Hợp đồng thuê mặt bằng khu thương mại số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI ngày 11/7/2019 thì: “*Nếu bên B chậm thanh toán từ ngày thứ 16 đến ngày thứ 45 thì phải thanh toán thêm tiền lãi chậm trả cho bên A theo lãi suất vay kỳ hạn 01 tháng do ngân hàng BIDV công bố. Thời hạn chậm trả có tính lãi tối đa không quá 30 ngày. Sau thời hạn đó mà bên B không thanh toán, bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điều 7.3 của Hợp đồng này*”.

Căn cứ Điều 7.3 của Hợp đồng thuê mặt bằng khu thương mại số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI ngày 11/7/2019 thì: “*Bên A (công ty L) có quyền thông báo cho bên B (Công ty Cổ phần T) bằng văn bản trước 30 ngày và chấm dứt hợp đồng này mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào khi bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại điểm 4.3 khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này.*”

Theo Công văn số 2211/2019/CV-TLI-LS ngày 22/11/2019 thì Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T xin Công ty L chậm thanh toán tiền thuê qua quý sau và không tính lãi phát sinh do quá trình chậm thanh toán.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn Công ty T xác nhận từ khi ký hợp đồng thuê mặt bằng cho đến khi giao trả lại mặt bằng cho Công ty L thì Công ty Cổ phần T chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê mặt bằng nào cho Công ty L.

Căn cứ quy định tại Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận về thời hạn trả tiền thuê thì thời hạn trả tiền thuê được xác định theo tập quán nơi*

trả tiền; nếu không thể xác định được thời hạn theo tập quán thì bên thuê phải trả lại tiền khi trả lại tài sản thuê.” do vậy, Công ty Cổ phần T phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu cho Công ty L thời hạn thuê từ ngày 17/10/2019 đến ngày 29/03/2020 với số tiền là 6.584.756.717 đồng. Do đó, yêu cầu phản tố của Công ty L là có cơ sở chấp nhận.

Tại điểm a, khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng 117 nêu trên quy định: “Giá thuê là 48.000 USD/tháng”.

Tại điểm 4.4 Điều 4 của hợp đồng 117 nêu trên quy định: “Đồng tiền thanh toán: Đồng Việt Nam (VNĐ)”

Tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty T và bị đơn công ty L đều xác nhận Công ty T đặt cọc tiền thuê mặt bằng là Đồng Việt Nam. Như vậy, điều khoản 2 bên thỏa thuận giá cho thuê là đồng Đô la Mỹ (USD) việc thỏa thuận này chỉ là lấy tỷ giá Đô la Mỹ để quy đổi sang tiền Việt Nam Đồng, để đảm bảo giá trị của hợp đồng nên thỏa thuận này không trái pháp luật. Do đó, việc các bên thỏa thuận bằng đồng Đô la Mỹ nhưng vẫn thanh toán bằng tiền Việt Nam Đồng, không vi phạm điều khoản thanh toán bằng ngoại tệ, không làm vô hiệu hợp đồng.

\* Đối với ý kiến của Công ty Cổ phần T cho rằng mặt bằng thuê có những hư hỏng về PCCC, thấm nước...chưa được khắc phục nên không có đôi tác đồng ý thuê – HĐXX nhận thấy:

Tại Biên bản kiểm tra nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy ngày 23/6/2018 kết luận Chủ đầu tư đã thực hiện hoàn thiện các nội dung kiến nghị trong biên bản kiểm tra nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy ngày 18/5/2018 của Cảnh sát PC&CC TP Hồ Chí Minh, kiến nghị Công trình chỉ được phép đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Tại Thông báo số 53/GĐ-GĐ (HT) ngày 03/4/2019 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đã kết luận: Cục giám định đồng ý để chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu đưa công trình “Chung cư PH” vào sử dụng theo quy định và tại Biên bản số 01/HTP/NTHT ngày 12/04/2019 về việc nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng, thể hiện Tòa nhà L đủ điều kiện đưa vào vận hành.

Như vậy, ý kiến này của nguyên đơn Công ty T là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, nhận thấy nguyên đơn Công ty Cổ phần T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, Công ty T và Công ty L đều thừa nhận ngoài Hợp đồng thuê mặt bằng khu thương mại số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI ký ngày 11/7/2019 nêu trên thì hai bên đương sự còn ký kết hợp đồng số 127/HĐQLVH/LSPIC-TLI ngày 12/7/2019 về cung cấp dịch vụ quản lý vận

hành tòa nhà- Dự án L Building, hợp đồng số 127 này hai bên đương sự không tranh chấp nên HĐXX không xem xét.

[4] Tại phiên tòa, Công ty Cổ phần T cũng không xuất trình được chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, do vậy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần T.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty T, đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm áp dụng tuyên xử theo Điều 468 BLDS là chưa chính xác nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại theo Điều 306 Luật Thương mại. Và cấp sơ thẩm không tuyên xử không chấp nhận 01 phần yêu cầu; chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa rõ ràng nên cấp phúc thẩm bổ sung.

[6] Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần T không được chấp nhận nên Công ty Cổ phần T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 116, 328, 407, 408, 472, 473, 474, 476 và 481 của Bộ luật dân sự năm 2015 cùng các Điều Luật đã viện dẫn.

Căn cứ Điều 306 Luật thương mại.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án;

### **Tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 112/2023/KDTM-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T.

Bác yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng khu thương mại số 117/2019/HĐKT/LS.PIC-TLI được ký kết ngày 11/7/2019 giữa Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T và Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí

L là vô hiệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng;

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L phải trả lại toàn bộ số tiền 3.352.320.000 đồng (Ba tỷ ba trăm năm mươi hai triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng) mà Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T đã đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L.

Buộc Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L số tiền thuê mặt bằng còn nợ là 6.584.756.717 đồng (Sáu tỷ năm trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm mười bảy). Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T chịu 114.584.757 đồng và 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 49.523.200 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0042430 ngày 22/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T còn phải nộp 68.061.557 đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L chịu 99.046.400 đồng được căn trừ vào số tiền 57.292.378 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0013739 ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí L còn phải nộp 41.754.022 đồng.

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

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ T phải chịu án phí số tiền là 2.000.000 (hai triệu) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0037309 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

*Nơi nhận:*

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Cục THADS TP.Hồ Chí Minh
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

**Mai Thị Thanh Tú**

