

**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: **295/2021/KDTM-PT**
Ngày: 31/3/2021
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 Nguyễn Thị Thùy Dung

Các Thẩm phán:

1/ Bà Phùng Thị Như Mai

2/ Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Thanh Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04 tháng 2; ngày 04, 24 và ngày 31 tháng 3 năm 2021, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 162/KDTMPT ngày 28/10/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án sơ thẩm số 62/2020/KDTM-ST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị nguyên đơn và bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 171/2021/QĐXX-PT ngày 13/01/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A

Địa chỉ trụ sở chính: 278 T, Phường A, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Phan Ngọc T, sinh năm 1977

Địa chỉ: Tầng 7 Tòa nhà V, Số 141 N, phường B, Quận S, Thành phố H (có mặt).

- Ông Nguyễn Nhật T, sinh năm 1988

Địa chỉ: Căn hộ 3.11 chung cư 24/16 đường D, Phường D, quận B, Thành phố H (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Đức V – Công ty TNHH MTV T và T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH M

Địa chỉ trụ sở chính: Số 11 đường T, Phường C, Quận D, Thành phố H.

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

Địa chỉ: Số 11 đường T, Phường C, Quận D, Thành phố H (có mặt).

Bà Nguyễn Quỳnh A ủy quyền lại cho:

Ông Phạm Duy T, sinh năm 1995 (có mặt)

Ông Phan Tiến Đ (có mặt)

Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1989 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Phòng 1102, Tòa nhà M, Số 235 Đ, phường B, Quận S, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Trương Trọng N - Công ty Luật TNHH YKVN thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt ngày 04/2 và 04/3; vắng mặt ngày 24/3 và 31/3/2021).

Luật sư Nguyễn Hồng H – Công ty Luật TNHH YKVN thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH M .

Địa chỉ trụ sở chính: Số 11 đường T, Phường C, Quận D, Thành phố H (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Quỳnh Anh, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số 11 đường T, Phường C, Quận D, Thành phố H (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” hoặc “Bên cho thuê”) và Công ty TNHH M (sau đây viết tắt là “M” hoặc “Bên thuê”) ký Hợp đồng thuê mặt bằng (sau đây viết tắt là “Hợp đồng thuê”), theo đó, Công ty A cho Công ty M thuê mặt bằng với tổng diện tích thuê là 2.182,2 m² gồm 03 tầng (tầng trệt, tầng 1, tầng 2) của Tòa nhà số 332 B , phường H, quận T, Thành phố H (sau đây viết tắt là nhà số 332 B).

Thời hạn cho thuê là 20 năm (đến năm 2037) và ưu tiên gia hạn thêm với cùng điều kiện sau khi đến hạn; Mục đích thuê để làm siêu thị tại mặt bằng; 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, Công ty M đã đặt cọc cho Công ty A số tiền là 5.826.704.205 đồng và thanh toán tiền thuê 05 năm đầu tiên (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) là 32.046.873.130 đồng.

Ngày 14/03/2017, Công ty A đã bàn giao diện tích mặt bằng thuê cho Công ty M, có lập biên bản bàn giao mặt bằng.

Trong thời hạn thuê, Công ty M đã gửi cho Công ty A Thư đề nghị về việc quyết định đóng cửa siêu thị ngày 21/01/2018 (Công ty A nhận ngày 22/01/2019), Công ty M đã đề cập đến quyết định đóng cửa siêu thị và đề xuất chấm dứt Hợp đồng thuê. Tiếp đến, ngày 11/03/2019, Công ty M tiếp tục gửi Thư đề nghị lần thứ hai liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng thuê. Về phía Công ty A, ngày 19/03/2019, đã gửi Công văn trả lời Thư đề nghị của Công ty M với nội dung đề xuất Công ty M tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê. Ngày 05/04/2019, Công ty A gửi tiếp đến Công ty M Công văn về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn với nội dung yêu cầu Công ty M phải làm việc với Công ty A về kế hoạch kinh doanh của Công ty M. Ngày 18/04/2019, Công ty M có Công văn số 090419/CV-CÔNG TY M gửi Công ty 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 14/05/2019 chủ sở hữu của Công ty M là Tập đoàn A 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 Công ty A không nhận được thông báo hay sự thảo luận của Công ty M về việc chấm dứt này.

Ngày 20/05/2019, Công ty M tiếp tục gửi Công văn cho Công ty A thông báo về việc đóng cửa siêu thị A tại số 332 B, phường H, quận T, Thành phố H. Đồng thời Công ty M đã có thông báo chính thức đến khách hàng và đối tác về việc sẽ chính thức đóng cửa siêu thị A và ngừng hoạt động kinh doanh tại Tòa nhà số 332 B từ ngày 02/06/2019.

Ngày 31/05/2019, Công ty A đã gửi Công văn số 03/2019/AL-CV thông báo cho Công ty 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 Công ty M không cho thấy sự thiện chí khắc phục. Ngày 24/6/2019, Công ty A tiếp tục gửi Công văn lần 2 số 04/2019/AL-CV nhắc Công ty M khắc phục hành vi vi phạm Hợp đồng thuê nhưng đã quá 30 ngày kể từ ngày gửi công văn phía Công ty M vẫn không có bất kỳ hành động khắc phục hành vi vi phạm.

Từ các căn cứ trên, Công ty A khẳng định Công ty M đã có hành vi đơn phương chấm dứt đồng và việc đơn phương chấm dứt này là trái với thỏa thuận của Các Bên và quy định của pháp luật, bởi các lý do sau đây:

Thứ nhất, căn cứ nội dung tại Mục 14 Phần B của Hợp đồng thuê, các bên đã thỏa thuận mục đích thuê mặt bằng là Công ty M phát triển và kinh doanh siêu thị với thương hiệu “A”. Nay, Công ty M đã thông báo đến Công ty A về việc đóng cửa siêu thị A, rút khỏi thị trường Việt Nam và tìm kiếm đối tác khác để chuyển nhượng lại mặt bằng thuê cũng như thông báo trên các phương tiện truyền thông đại chúng về việc chấm dứt hoạt động kinh doanh tại Việt Nam. Hành vi của Công ty 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 Công ty M đã có hành vi vi phạm và đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Thứ hai, những chứng cứ cho thấy Công ty M đã có kế hoạch và dự định chấm dứt hợp đồng từ trước nhưng phía Công ty M không thông báo cho Công ty A về các dự định chấm dứt hợp đồng của họ. Thay vào đó, Công ty M gây sức ép nhằm yêu cầu Công ty A chấm dứt hợp đồng và tìm cách đổ lỗi chấm dứt hợp đồng cho Công ty A. Đồng thời, Công ty M thiếu sự tôn trọng Công ty A khi chấm dứt hoạt động kinh doanh mà không có bất kỳ sự thông báo hay làm việc trước với Công ty A 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 Công ty 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 Công ty A phải gánh chịu và các quyền lợi chính đáng mà Công ty A phải được hưởng.

Việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty M đã gây ra các thiệt hại cho Công ty A, cụ thể:

1. Bồi thường thiệt hại về tiền thuê trong Hợp đồng thuê mặt bằng:

Việc ra thông báo đóng cửa không kinh doanh siêu thị tại mặt bằng cho thấy Công ty M đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của Bên Thuê về việc sử dụng mặt bằng thuê để kinh doanh siêu thị. Việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty M đã dẫn đến tiền thuê các năm tiếp theo của Công ty A sẽ bị mất, ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh và phương án tài chính của Công ty A. Ngoài ra, căn cứ vào khoản b Mục 23.2 Phần B của Hợp đồng thuê đã quy định như sau: *“Nếu Bên thuê chấm dứt hợp đồng thuê tại bất kỳ thời điểm nào trong mỗi giai đoạn thuê 05 (năm) năm của mỗi đợt thanh toán, Bên thuê phải trả một khoản tiền tương ứng với giá trị thuê của tổng thời hạn thuê còn lại của hợp đồng thuê (có nghĩa là đến năm 2037). Tiền đặt cọc và tiền thuê chưa sử dụng của Bên thuê sẽ được khấu trừ vào khoản đền bù này. Nếu tiền đặt cọc và tiền thuê chưa sử dụng không đủ để thanh toán khoản tiền này, Bên thuê có trách nhiệm trả thêm để hoàn tất”*. Như vậy, khi đơn phương chấm dứt hợp đồng, Công ty M phải thanh toán cho Công ty A tiền thuê từ năm thứ 06 đến năm thứ 20 (từ năm 2022 đến năm 2037) với số tiền là 116.340.254.184 đồng.

2. Bồi thường thiệt hại cho việc làm giảm sút giá trị thương mại của mặt bằng thuê:

Nhận thấy Công ty M là một trong những tập đoàn bán lẻ hàng đầu thế giới, Công ty A đã dành những ưu đãi cho Công ty M khi ký kết hợp đồng thuê 20 năm với Công ty M. Công ty A đã lên phương án tài chính, kinh doanh đề phù hợp với kế hoạch hợp tác của các bên và Công ty A đã tập trung đầu tư trang trí Tòa nhà phục vụ nhu cầu thuê trong 20 năm của Công ty M. Đồng thời, Công ty A đã tạo nhiều ưu đãi cho Công ty M, được thuê tại vị trí tốt nhất với giá rẻ nhất, cụ thể là việc giảm 20% giá tiền thuê so với giá thuê mặt bằng thông thường của thị trường khi Công ty M cam kết thuê trong 20 năm. Do đó, khi Công ty M đơn phương chấm dứt hợp đồng chỉ sau hai năm thuê đã vi phạm các nghĩa vụ theo hợp đồng và theo luật định, làm ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh của Công ty A. Công ty A đã cho Công ty M thuê mặt bằng với mục đích để Công ty M xây dựng siêu thị, nay, Công ty M lại thông báo đóng cửa siêu thị, Công ty M gây sức ép nhằm yêu cầu Công ty A phải chấm dứt hợp đồng và tìm cách đổ lỗi chấm dứt hợp đồng cho Công ty A. Công ty A đã nỗ lực để tạo những ưu đãi tốt nhất cho Công ty M, nhưng Công ty M đã không có thiện chí hợp tác thực hiện hợp đồng, làm ảnh hưởng đến uy tín, giá trị thị trường của toàn bộ khu vực kinh doanh thương mại của Công ty A. Hành vi chấm dứt hoạt động kinh doanh siêu thị của Công ty M đã làm xấu đi hình ảnh của mặt bằng thuê trên thị trường cho thuê mặt bằng bán lẻ và gây ảnh hưởng tiêu cực đến nhận thức của các khách hàng khác có ý định thuê mặt bằng của Công ty A. Do đó, Công ty A phải bỏ ra các chi phí để gây dựng lại hình ảnh và giá trị thị trường của mặt bằng thuê để tìm kiếm khách thuê mới vào thuê mặt bằng kinh doanh siêu thị nhằm lấp đầy mặt bằng thuê mà Công ty M bỏ lại.

Căn cứ quy định tại Điều 360, khoản 1 Điều 361 của Bộ luật dân sự 2015, Công ty A yêu cầu Công ty M phải bồi thường cho việc làm giảm sút giá trị thương mại của mặt bằng thuê với số tiền là 3.023.255.810 đồng.

Từ các sự kiện nêu trên, Công ty A yêu cầu Công ty M phải thanh toán cho Công ty A tổng số tiền là 116.340.254.184 đồng + 3.023.255.810 đồng = 119.363.509.994 đồng.

Đại diện bị đơn trình bày:

Công ty TNHH M cho rằng việc Tòa án thụ lý đơn khởi kiện ngày 07/06/2019 của Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A là trái quy định pháp luật do Công ty A không có quyền khởi kiện và cũng chưa có đủ điều kiện khởi kiện vì những lý do sau:

1. Tại đơn khởi kiện, Công ty 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 Công ty M gửi Công ty A để khởi kiện Công ty M vì cho rằng Công ty M đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng. Công ty A đã cố tình hiểu sai đề xuất của Công ty M tại 02 văn bản trên vì:

- Văn bản ngày 21/01/2019 văn bản ngày 11/03/2019 chỉ là đề xuất của Công ty M để được thỏa thuận kết thúc Hợp đồng thuê chứ không phải là hành

vì chấm dứt Hợp đồng thuê. Cụ thể văn bản ngày 21/01/2019, Công ty 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 Công ty 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 Công ty A gửi Công ty M, Công ty A đã thông báo với Công ty 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 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”*.

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

2. Công ty 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 Công ty A và Công ty M vẫn đang còn hiệu lực. Công ty M chẳng những không nợ tiền thuê mặt bằng của Công ty A mà còn trả trước cho Công ty A tiền thuê đến năm 2022 với số tiền là 34.960.225.234 đồng, đồng nghĩa với việc Công ty M có sử dụng mặt bằng hay không sử dụng mặt bằng thì Công ty 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 Công ty M không đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng, quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty A không bị xâm phạm, nên Công ty A không có quyền khởi kiện theo Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời Công ty A cũng chưa có đủ điều kiện khởi kiện Công ty M theo quy định tại Điểm b khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Việc Công ty 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 Công ty M.

Như đã phân tích Công ty A không có quyền khởi kiện Công ty 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 Công ty M. Điều này đã gây thiệt hại nghiêm trọng cho Công ty M, bởi vì Công ty 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 Công ty M bị phong tỏa, khiến Công ty 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 Công ty A và Công ty M vẫn đang còn hiệu lực, quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty A chưa bị xâm phạm, nên Công ty 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 Công ty 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 Công ty M theo yêu cầu của Công ty A gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty 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 Công ty A.

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

- Hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty M và Công ty A vẫn đang được Công ty 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 Công ty A không phải là ý kiến của Công ty M, vì thế không có bất kỳ thiệt hại nào phát sinh cho phía Công ty A.

- Toàn bộ thiệt hại được Công ty 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. Công ty 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.

4. Ngày 21/10/2019, Công ty M có đơn yêu cầu phản tố, nội dung: Công ty M yêu cầu Công ty A trả toàn bộ số tiền thuê đã nhận từ Công ty M mà chưa sử dụng là 17.492.251.582 đồng và toàn bộ số tiền đặt cọc là 5.826.704.205 đồng. Tổng cộng là 23.318.955.787 đồng. Cơ sở cho yêu cầu phản tố:

Ngày 20/02/2017, Công ty A và Công ty M đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng tại số 332 B, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty M đã thanh toán cho Công ty A số tiền cọc là 5.826.704.205 đồng và đã thanh toán tiền thuê 5 năm đầu tiên là 32.046.873.130 đồng.

Ngày 07/6/2017, Công ty A nộp đơn khởi kiện yêu cầu Công ty M bồi thường thiệt hại với lý do Hợp đồng thuê đã bị chấm dứt.

Tính từ ngày 28/02/2017 đến ngày 07/06/2019, Công ty M đã sử dụng mặt bằng thuê được 02 năm và 3,25 tháng. Như vậy, số tiền thuê trả cho 05 năm đầu tiên còn thừa 02 năm và 8,75 tháng. Tiền thuê của 05 năm là 32.046.873.130

đồng, tức 01 năm tiền thuê là 6.409.374.626 đồng, tiền thuê 01 tháng là 534.114.552 đồng. Do đó tiền thuê còn thừa chưa được sử dụng của 02 năm 8,75 tháng là 17.492.251.582 đồng.

Do Hợp đồng thuê bị chấm dứt bởi Công ty A nên căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tiền cọc cũng phải được hoàn lại đầy đủ cho Công ty M là 5.826.704.205 đồng.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH M trình bày:

Công ty TNHH M (sau đây viết tắt là Công ty C) không phải là một bên trong Hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty A và Công ty M. Vì vậy, Công ty C không có ý kiến. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Công ty C thừa nhận có trao đổi trước và có gửi cho Công ty A “Thư riêng tư và bảo mật” ngày 09/3/2016 và ngày 07/06/2016 về việc đề nghị thuê sơ bộ mặt bằng tại địa chỉ số 332 B để kinh doanh siêu thị với thương hiệu A, sau đó ký kết Hợp đồng nguyên tắc ngày 24/08/2016 với Công ty A. Công ty M là công ty con của Công ty C nên Công ty C đã chuyển tiếp những nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng nguyên tắc cho Công ty M để ngày 20/02/2017 Công ty M ký Hợp đồng thuê mặt bằng tại địa chỉ số 332 B với Công ty A. Hợp đồng nguyên tắc đã hết hiệu lực nên tranh chấp giữa Công ty A và Công ty M phải dựa trên Hợp đồng thuê mặt bằng để giải quyết.

Bản án sơ thẩm số 62/2020/KDTM-ST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần 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 M (về việc thuê mặt bằng tại số 332 B, phường H, quận T, Thành phố H).

Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A được giữ lại số tiền do Công ty TNHH 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 11.291.035.300 đồng, tổng cộng là 17.117.739.505 đồng (*mười bảy tỷ, một trăm mười bảy triệu, bảy trăm ba mươi chín nghìn, năm trăm lẻ năm đồng*).

Công ty TNHH 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 T, 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, số vào sổ cấp GCN: CT59963 ngày 24/01/2017 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp, đứng tên Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại M Sài Gòn, 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.

Công ty TNHH M còn phải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A bắt đầu từ ngày 12/09/2020 cho đến ngày thực tế trả mặt bằng theo mức giá thuê là 534.114.552 đồng/tháng (*năm trăm ba mươi tư triệu, một trăm mười bốn nghìn, năm trăm năm mươi hai đồng/tháng*).

2. 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A về yêu cầu Công ty TNHH M trả thêm 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*).

4. Đình chỉ giải quyết việc Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A yêu cầu Công ty TNHH M phải bồi thường thiệt hại số tiền là 3.072.692.400 đồng (*ba tỷ, không trăm bảy mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn, bốn trăm đồng*).

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty TNHH M về yêu cầu Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A trả số tiền thuê đã nhận từ Công ty M mà chưa sử dụng và số tiền đặt cọc, tổng cộng là 23.318.955.787 đồng (*hai mươi ba tỷ, ba trăm mười tám triệu, chín trăm năm mươi lăm nghìn, bảy trăm tám mươi bảy đồng*).

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

Ngày 25/9/2020, nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 28/9/2020, bị đơn Công ty TNHH M có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận: Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân Quận 10.

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: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, nguyên đơn. Giữ nguyên bản 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; 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 thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A và bị đơn Công ty TNHH M còn trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn là Công ty TNHH M kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là vấn đề cần xem xét.

[2.1] Xét thấy: Ngày 7/6/2019, nguyên đơn Công ty Công ty A đã nộp đơn khởi kiện buộc Công ty Công ty M phải thanh toán cho Công ty Công ty A tổng số tiền **119.412.946.584 đồng** gồm tiền bồi thường thiệt hại cho cho việc gây giảm sút giá trị thương mại của mặt bằng thuê là 3.072.692.400 đồng và bồi thường do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn theo quy định tại điểm b Mục 23.2 của Hợp đồng thuê mặt bằng là 116.340.254.184 đồng. Ngày 27/7/2020, nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: **Rút yêu cầu** khởi kiện yêu cầu Công ty M bồi thường thiệt hại cho việc gây giảm sút giá trị thương mại của mặt bằng thuê là **3.072.692.400 đồng**. Sửa đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Công ty M bồi thường do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn theo quy định tại điểm b Mục 23.2 Phần B của Hợp đồng thuê mặt bằng là **110.514.370.348 đồng**. Bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Công ty M bàn giao, hoàn trả toàn bộ mặt bằng thuê tại 332 B, phường H, quận T, Thành phố H cho Công ty Công ty A quản lý và sử dụng. Ngày 27/8/2020, nguyên đơn có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Công ty M phải thanh toán các khoản tiền do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn quy định tại điểm b Mục 23.2 Phần B của Hợp đồng thuê mặt bằng là **108.298.948.140 đồng**. Đồng thời nguyên đơn có đính kèm bảng tính tiền phải thanh toán theo quy định tại điều 23.2 b của hợp đồng thuê mặt bằng số tiền buộc bị đơn phải thanh toán là 108.298.948.140 đồng (**tổng số tiền phải thanh**

toán sau khi đã khấu trừ tiền cọc và tiền thuê chưa sử dụng nhưng đã thanh toán). Như vậy, căn cứ vào yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung cuối cùng ngày 27/8/2020 của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền là 108.298.948.140 đồng, số tiền này không bao gồm khoản tiền 5.826.704.205 đồng tiền cọc và 11.291.035.300 đồng tiền thuê còn lại chưa sử dụng như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, hội đồng xét xử cũng đã hỏi lại nhiều lần đại diện nguyên đơn nội dung tại sao nguyên đơn không yêu cầu được giữ lại số tiền cọc 5.826.704.205 đồng và tiền thuê mặt bằng chưa sử dụng như nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên thì đại diện nguyên đơn cho biết do phía bị đơn vi phạm hợp đồng nên theo hợp đồng thuê mà các bên ký kết thì nguyên đơn đương nhiên được hưởng số tiền này. Do đó, trong đơn kiện, không có nội dung yêu cầu số tiền nói trên cũng như nguyên đơn không nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu này. Theo Biên lai tạm ứng án phí số 0017420 ngày 10/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10 thì phía Công ty A đóng tạm ứng án phí là 115.706.474 đồng trên yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Công ty M phải thanh toán cho Công ty Công ty A tổng số tiền **119.412.946.584 đồng** gồm tiền bồi thường thiệt hại cho cho việc gây giảm sút giá trị thương mại của mặt bằng thuê là 3.072.692.400 đồng và bồi thường do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn theo quy định tại điểm b Mục 23.2 của Hợp đồng thuê mặt bằng là 116.340.254.184 đồng. Đại diện nguyên đơn cũng giải thích số tiền yêu cầu tại điểm b Mục 23.2 của Hợp đồng thuê mặt bằng từ 116.340.254.184 đồng xuống còn 110.514.370.348 đồng và cuối cùng là 108.298.948.140 đồng vì tính toán lại theo thời gian thuê còn lại đến năm 2037.

[2.3] Như vậy, căn cứ vào đơn khởi kiện cuối cùng ngày 27/8/2020 của nguyên đơn và phân trình bày của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm hôm nay đủ có cơ sở để xác định bản án sơ thẩm đã tuyên có nội dung: “...*Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A được giữ lại số tiền do Công ty TNHH 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 11.291.035.300 đồng, tổng cộng là 17.117.739.505 đồng*” là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự: “...*Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.*” Đây là vi phạm tố tụng nghiêm trọng mà cấp phúc thẩm không thể khác phục được.

[2.4] Đối với ý kiến của bị đơn và luật sư phía bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng nghiêm trọng vì đã xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện nhưng lại đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng theo quy định tại Điều 309, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Cũng như đề nghị tuyên vô hiệu điều khoản 23.2.b Hợp đồng thuê mặt bằng là không đúng Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.5] Đối với ý kiến của nguyên đơn và luật sư phía nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, như đã nhận định nói trên, do có vi phạm về tố tụng nên hội đồng xét xử không xem xét nội dung vụ án.

[3] Riêng yêu cầu của phía Công ty Công ty M đề nghị hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/07/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, do hủy bản án nên biện pháp khẩn cấp tạm thời sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp nhận định của hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Căn cứ Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì do hủy án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A và bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Công ty M . Hủy Bản án sơ thẩm số 62/2020/KDTM-ST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ về cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết theo thủ tục chung.

2. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Hoàn lại cho Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp A số tiền 2.000.000 (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0049568 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Công ty TNHH M số tiền 2.000.000 (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0049634 ngày 15/10/2020 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THA DS Quận 10;
- TAND Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thùy Dung