

Bản án số: 1298/2024/KDTM-ST

Ngày: 09-7-2024

V/v: Tranh chấp Hợp đồng thuê văn phòng

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Chu Thị Nguyệt

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Nguyễn Thị Nhơn

2. Bà Hồ Thị Lang

*Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Trân - Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh tham gia phiên tòa:*

Bà Hà Thị Thúy Lan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và ngày 09 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai và tuyên án đối với vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 219/2024/TLST-KDTM ngày 26/01/2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê văn phòng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 365/2024/QĐXXST-KDTM ngày 14/6/2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Công ty TNHH C

*Trụ sở:* E D, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Phan Thanh P (có mặt) (Giấy ủy quyền ngày 11/01/2024)

*Bị đơn:* Công ty TNHH Đầu tư Việt Vinh

*Trụ sở:* 1 U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Việt B – Giám đốc (có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 01 năm 2024, bản tự khai và tại các biên bản hòa giải tại Tòa án, nguyên đơn – Công ty TNHH C có ông Phan Thanh P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

**Ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng:**

Ngày 22/11/2023, Công ty TNHH C và Công ty TNHH Đ có ký kết Hợp đồng thuê văn phòng số 036/2023/VV-HBC. Nội dung của hợp đồng, Công ty TNHH Đ (gọi tắt là Công ty Đ) đồng ý cho Công ty TNHH C (gọi tắt là Công ty C) thuê lầu 3 của Tòa nhà B&L T số A U, Phường B, quận B, thời gian thuê 02 năm từ ngày 01/12/2023 đến hết ngày 30/11/2025, diện tích thuê 137m<sup>2</sup>, giá thuê 70.000.000đồng/tháng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng Công ty C phải đặt cọc số tiền 210.000.000đồng tương đương 03 tháng tiền thuê văn phòng cho Công ty Đ. Công ty C đã chuyển khoản số tiền đặt cọc 70.000.000đồng vào ngày 23/11/2023 và số tiền 140.000.000đồng vào ngày 28/11/2024 cho Công ty Đ.

Theo thỏa thuận ngày 01/12/2023, Công ty Đ phải bàn giao mặt bằng thuê cho Công ty C, tuy nhiên khi Công ty C cho người đến nhận bàn giao mặt bằng thuê thì Công ty Đ không bàn giao được mặt bằng thuê mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng do Công ty Đ đã cho người khác thuê. Ngày 14/12/2023, Công ty Đ gửi thông báo cho Công ty C về việc đề nghị hai bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng thuê văn phòng.

Ngày 18/12/2023, Công ty C gửi Công văn số 01/12/2023 đề nghị Công ty Đ phải hoàn trả lại số tiền cọc 210.000.000đồng và tiền phạt cọc 50% tương đương 105.000.000đồng cho Công ty C nhưng phải thanh toán trước 17 giờ 00 phút ngày 20/12/2023. Nếu đến hết 17 giờ 00 phút ngày 20/12/2023, Công ty Đ không thanh toán số tiền trên thì đề xuất này sẽ bị hủy và Công ty Đ phải chịu khoản tiền phạt cọc 100% tương đương 210.000.000đồng theo đúng nội dung hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Ngày 19/12/2023, Công ty C đã soạn thảo nội dung Biên bản thanh lý hợp đồng với nội dung “kể từ ngày 19/12/2023, bên A (Công ty Đ) tiến hành thanh lý hợp đồng số 036/2023/VV-HBC với bên B (Công ty C), lý do lỗi của bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tổng số tiền Công ty Đ phải hoàn cọc và bồi thường cho Công ty C là 315.000.000đồng dựa theo nội dung Công văn số 01/12/2023 ngày 18/12/2023 của Công ty C”. Công ty C đã ký tên và đóng dấu vào biên bản thanh lý trước rồi gửi sang cho Công ty Đ ký nhưng sau khi Công ty Đ ký biên bản thanh lý lại không gửi lại cho Công ty C, nên trong đơn khởi kiện ngày 11/01/2024 Công ty C yêu cầu Công ty Đ phải trả số tiền phạt cọc là 210.000.000đồng. Ngày 21/12/2023, Công ty Đ đã chuyển khoản thanh toán số tiền đặt cọc 210.000.000đồng cho Công ty C nhưng chưa thanh toán số tiền phạt cọc là 105.000.000đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, Công ty C xin rút bớt một phần yêu cầu khởi kiện ngày 11/01/2024 đối với số tiền phạt cọc 210.000.000đồng, chỉ yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán 50% số tiền phạt cọc là 105.000.000đồng mà hai bên đã thống nhất thỏa thuận trong biên bản thanh lý hợp đồng thuê văn phòng ngày 19/12/2023.

Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán: Thanh toán dứt điểm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

**Bị đơn - Công ty TNHH Đ do ông Nguyễn Việt B – đại diện theo pháp luật trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa:**

Ông đại diện cho phía bị đơn xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng thuê văn phòng 036/2023/VV-HBC ngày 22/11/2023 và biên bản thanh lý hợp đồng ngày 19/12/2023. Phía bị đơn đã hoàn trả lại phía nguyên đơn số tiền đặt cọc 210.000.000đồng vào ngày 21/12/2023, còn số tiền phạt cọc 105.000.000đồng mà hai bên thống nhất trong biên bản thanh lý hợp đồng thì phía bị đơn chưa thanh toán cho phía nguyên đơn. Lý do phía bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là vì phía bị đơn mới là người bị thiệt hại vì phải thanh toán phí môi giới, còn phía nguyên đơn không thiệt hại gì. Mặt khác, nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng là do phía nguyên đơn chậm trễ trong việc nhận bàn giao mặt bằng chứ không phải phía bị đơn không có mặt bằng để bàn giao như lời trình bày của người đại diện phía nguyên đơn. Ngày 01/12/2023, phía bị đơn đã sẵn sàng bàn giao mặt bằng nhưng phía nguyên đơn không đến nhận, điều này được thể hiện rõ trong các tin nhắn mà ông đã nộp cho tòa án. Do biết thông tin phía nguyên đơn có thể hủy hợp đồng thuê vì sẽ tiến hành gia cố lại văn phòng đang làm việc nên phía bị đơn đã đợi phía nguyên đơn đưa ra quyết định tiếp tục thuê hay không thuê đến hết ngày 08/12/2023 rồi mới quyết định cho người khác thuê và gửi thông báo đề nghị thanh lý hợp đồng với phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, ông đưa ra đề nghị hòa giải, phía bị đơn sẽ trả cho phía nguyên đơn 50% số tiền phạt cọc tương đương 52.500.000đồng, phía bị đơn sẽ thanh toán số tiền này cho nguyên đơn trong hạn 30 ngày kể từ ngày xét xử hôm nay.

*Phản tranh luận:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn không phát biểu ý kiến tranh luận.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:*

*Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:*

Thẩm phán chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát, Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định từ Điều 170 đến Điều 181 Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo đúng quy định tại Điều 209, Điều 210 và Điều 211 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử gồm những thành viên như đã công bố trong quyết định đưa vụ án ra xét xử. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định.

- *Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:*

Nguyên đơn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Căn cứ Thông báo về việc thanh lý hợp đồng thuê văn phòng số 036/2023/VV-HBC ngày 14/12/2023, bị đơn đã thông báo sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng thuê văn phòng số 036/2023/VV- HBC ký ngày 22/11/2023 kể từ ngày 14/12/2023. Đồng thời, căn cứ công văn số 01/12/2023 ngày 18/12/2023 nguyên đơn đưa ra thông báo nếu bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải hoàn trả 210.000.000 đồng tiền cọc và 105.000.000 đồng tiền phạt cọc, thời hạn trước 17h ngày 20/12/2023.

Căn cứ nội dung Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 19/12/2023, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 210.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc là 105.000.000 đồng. Ngày 21/12/2023, bị đơn đã thanh toán số tiền 210.000.000 đồng cho nguyên đơn theo Ủy nhiệm chi số 1031923L19195349. Các bên đều thừa nhận bị đơn chưa thanh toán số tiền 105.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Xét thấy, việc bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng là vi phạm quy định tại Khoản 18 Điều VI của hợp đồng thuê văn phòng số 036/2023/VV- HBC và mục 3 của Phụ lục 1, vì vậy bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận và phạt cọc theo Khoản 2 Điều 328 BLDS năm 2015. Do hai bên đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng và thống nhất bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 210.000.000 đồng tiền cọc và tiền phạt cọc là 105.000.000 đồng. Do bị đơn chưa thanh toán số tiền phạt cọc 105.000.000 đồng nên nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực số tiền còn thiếu là 105.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện theo đơn ngày 03/7/2024, chỉ yêu cầu bị đơn phải phạt cọc là 105.000.000 đồng, căn cứ vào Khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015 đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Quan hệ tranh chấp giữa Công ty TNHH C và Công ty TNHH D là tranh chấp Hợp đồng thuê văn phòng. Căn cứ khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng Dân sự đây là loại vụ việc tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bị đơn – Công ty TNHH D có trụ sở tại số A U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

### **[2]. Về thủ tục tố tụng:**

Phiên tòa xét xử diễn ra vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 03/7/2024, tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh đề nghị Hội đồng xét xử phải tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ là các tin nhắn điện thoại trao đổi giữa các đương sự trong quá trình thực hiện hợp đồng. Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tạm ngừng phiên tòa để phía bị đơn giao nộp tài liệu. Ngày 09/7/2024, vào lúc 14 giờ 00 phút phiên tòa tiếp tục, Chủ tọa phiên tòa thay mặt HĐXX tiến hành công khai các tài liệu, chứng cứ mà phía bị đơn giao nộp tại phiên tòa.

### **[3]. Về nội dung tranh chấp:**

Căn cứ Hợp đồng thuê văn phòng số 036/2023/VV-HBC ngày 22/11/2023 và Phụ lục 1 kèm theo hợp đồng thuê; Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 19/12/2023; Thông báo ngày 14/12/2023 về việc thanh lý hợp đồng; Công văn số 01/12/2023 ngày 18/12/2023 phản hồi đối với thông báo thanh lý hợp đồng; Phiếu báo nợ và ủy nhiệm chi ngân hàng ngày 23/11/2023 và ngày 28/11/2023; Ủy nhiệm chi số 10319223L19195349 ngày 21/12/2023. Có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết với nhau Hợp đồng thuê văn phòng, nguyên đơn có đặt cọc số tiền 210.000.000đồng cho phía bị đơn, sau đó do Hợp đồng thuê văn phòng không thể tiếp tục thực hiện nên hai bên đã thống nhất ký biên bản thanh lý hợp đồng vào ngày 19/12/2023 với nội dung “Kể từ ngày 19/12/2023, bên A (Công ty D) tiến hành thanh lý hợp đồng số 036/2023/VV-HBC với bên B (Công ty C), lý do lỗi của bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tổng số tiền Công ty D phải hoàn cọc và bồi thường cho Công ty C là 315.000.000đồng dựa theo nội dung Công văn số 01/12/2023 ngày 18/12/2023 của Công ty C”. Nội dung mà hai bên đã thống nhất thỏa thuận với nhau trong Biên bản thanh lý hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật về đặt cọc. Tuy nhiên, phía bị đơn mới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 210.000.000đồng vào ngày 21/12/2023, còn số tiền phạt cọc 105.000.000đồng đến nay phía bị đơn vẫn chưa thanh toán cho phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của phía bị đơn thừa nhận, phía bị đơn là người đưa ra đề nghị thanh lý trước và chủ động gửi văn bản đề nghị thanh lý hợp đồng cho phía nguyên đơn. Sau khi hai bên ký biên bản thanh lý hợp đồng, phía bị đơn đã hoàn trả số tiền đặt cọc 210.000.000đồng cho phía

nguyên đơn, còn số tiền phạt cọc 105.000.000đồng đến nay phía bị đơn vẫn chưa thanh toán. Lý do bị đơn chưa thanh toán là vì nguyên đơn mới là người không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn là người bị thiệt hại còn phía nguyên đơn thì không thiệt hại gì. Đồng thời phía bị đơn cũng đưa ra đề nghị để hai bên hòa giải, bị đơn đồng ý thanh toán 50% số tiền phạt cọc tương đương 52.500.000đồng cho nguyên đơn trong hạn 30 ngày kể từ ngày xét xử. Tuy nhiên người đại diện của phía nguyên đơn không đồng ý với phương án hòa giải này và đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật. Phía bị đơn cho rằng phía nguyên đơn mới là người vi phạm hợp đồng nhưng lại không có chứng cứ gì chứng minh, mặt khác người đại diện theo pháp luật của bị đơn cũng thừa nhận bị đơn là người chủ động đưa ra đề nghị hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng trước. Như vậy, việc ký biên bản thanh lý hợp đồng của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, phía bị đơn phải có trách nhiệm thực hiện đúng, đầy đủ nội dung mà hai bên đã thống nhất trong biên bản thanh lý hợp đồng ngày 19/12/2023.

Do đó, việc bị đơn chưa thanh toán số tiền phạt cọc 105.000.000đồng cho phía nguyên đơn như đã cam kết trong biên bản thanh lý hợp đồng ngày 19/12/2023 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền phạt cọc 105.000.000 đồng là đúng với nội dung thỏa thuận giữa các bên, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên có cơ sở để chấp nhận.

Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 210.000.000đồng. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền phạt cọc là 105.000.000đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phía nguyên đơn không yêu cầu phía bị đơn phải thanh toán tiền lãi, nên Hội đồng xét xử ghi nhận và miễn xét.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận một phần như lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh.

**[4] Về án phí kinh doanh thương mại:** Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự;

Áp dụng Luật án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty TNHH C.**

Buộc Công ty TNHH Đ phải thanh toán cho Công ty TNHH C số tiền phạt cọc phát sinh từ Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 19/12/2023 là 105.000.000đồng (Một trăm lẻ năm triệu đồng).

*Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán* : Thanh toán dứt điểm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành án tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 210.000.000đồng.

**2. Về án phí kinh doanh thương mại:**

Công ty TNHH Đ phải chịu án phí KDTM sơ thẩm là: 5.250.000đồng (Năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

H lại số tiền tạm ứng án phí 5.250.000đồng (Năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) cho Công ty TNHH C theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018537 ngày 24/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Quyền kháng cáo:** Công ty TNHH C và Công ty TNHH Đ được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 Điều 6,7 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.

*Nơi nhận:*

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q. Bình Thạnh, TP.HCM;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Chu Thị Nguyệt**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN BÌNH THẠNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi giờ ngày 09/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hội đồng xét xử với thành phần gồm có:

- Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa:
- Hội thẩm nhân dân: 1 – Bà Nguyễn Thị N



## 2 – Bà Nguyễn Thị Bích T

Đã nghị án vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 618/2022/TLST-KDTM ngày 05/4/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thi công”:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sự trình bày, tranh luận và xác nhận của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thảo luận và ra quyết định những vấn đề sau: (Biểu quyết: 3/3)

Căn cứ vào:

Áp dụng Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 144 Luật Xây dựng năm 2014;

Áp dụng Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự;

Áp dụng Luật án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Cổ phần T1.**

Buộc Công ty Cổ phần J phải thanh toán cho Công ty Cổ phần T1 số tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng kinh tế số 04/2014/JCP-VK ngày 14/4/2014 và Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2015/JP-VK ngày 24/4/2015 tổng cộng là 170.388.804 đồng (Một trăm bảy mươi triệu ba trăm tám mươi tám ngàn tám trăm lẻ bốn ngàn đồng), trong đó bao gồm:

- Tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng kinh tế số 04/2014/JCP-VK ngày 14/4/2014 là : 124.972.540 đồng .
- Tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2015/JP-VK ngày 24/4/2015 là 45.416.264 đồng.

*Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán* : Thanh toán dứt điểm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên hhi hành án tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

### **2. Về án phí kinh doanh thương mại:**

Công ty Cổ phần J phải chịu án phí KDTM sơ thẩm là: 8.519.440 đồng (Tám triệu năm trăm mười chín ngàn bốn trăm bốn mươi đồng).

H lại số tiền tạm ứng án phí 4.260.000 đồng (Bốn triệu hai trăm sáu mươi ngàn đồng) cho Công ty Cổ phần T1 theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0000976 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Quyền kháng cáo:** Công ty Cổ phần T1 được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty Cổ phần J được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hợp lệ.

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 Điều 6,7 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.

Buổi nghị án kết thúc lúc 10 giờ 00 ngày 30/11/2022. Các thành viên đã đọc lại biên bản và ghi nhận đúng nội dung đã quyết định.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Chu Thị N1**