

Bản án số: 180/2024/KDTM-ST
Ngày: 06/8/2024
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 1 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Cảnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp.
- Bà Nguyễn Thị Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 7 và 06 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 18/2024/TLST-KDTM ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11155/2024/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toàn số 12683/QĐST-KDTM ngày 22/7/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần N.

Địa chỉ: Đường x, Phường K, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn:

- Ông Trần Văn T, sinh năm 1997 (Có mặt).
- Bà Phạm Thái H, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ liên hệ: Đường x, Phường K, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh (Theo Giấy uỷ quyền số 14/2023/GUQ-HBH ngày 25/10/2023).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư T.

Địa chỉ: Đường C, Phường H, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:

- Ông Phan Viet C, sinh năm 1968 (Vắng mặt).
 - Bà Phạm Tâm A, sinh năm 1974 (Vắng mặt).
- Địa chỉ: Đường L, phường B, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.
Địa chỉ: 216/1/6 N, phường T, Thành phố T, Tp. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện; Bản tự khai; trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, ông Trần Văn T là Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Công ty Cổ phần N, trình bày:

Ngày 25/8/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư T (gọi tắt là Bị đơn) có ký với Công ty Cổ phần N (gọi tắt là Nguyên đơn) Hợp đồng thuê văn phòng số 40/2020/HDTVP/P11/HHH-TGP để thuê phần diện tích 85 m² tại Lầu 9 của Tòa nhà P số Đường H, phường B, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh làm văn phòng làm việc của Bị đơn với thời hạn thuê theo Hợp đồng là 03 năm (kể từ ngày 25/8/2020 đến hết ngày 24/8/2023); giá thuê là 595.712 đồng/m²/tháng tương đương với số tiền là 50.635.520 đồng/tháng từ ngày 04/9/2020 đến hết ngày 03/3/2021 và 698.100 đồng/m²/tháng tương đương với số tiền là 59.338.500 đồng/tháng từ 04/3/2021 trở về sau. Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho Nguyên đơn theo kỳ thanh toán 03 tháng/lần trong vòng 05 ngày dương lịch đầu tiên của tháng đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán.

Thực hiện Hợp đồng, Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán do chậm trả và không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Nguyên đơn đối với các khoản tiền thuê, phí quản lý, phí dịch vụ tại Diện tích thuê. Chi tiết các khoản nợ của Bị đơn đối với Nguyên đơn như sau:

- Tiền phí dịch vụ (tháng 12/2020) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/01/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 4.781.417 đồng;

- Tiền phí dịch vụ (tháng 02/2021) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/03/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 4.436.560 đồng;

- Tiền thuê và phí quản lý (từ ngày 01/3/2021 đến ngày 31/5/2021) và lãi chậm thanh toán đối với khoản tiền này tạm tính từ ngày 06/3/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 268.490.324 đồng;

- Tiền phí dịch vụ (tháng 03/2021) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/4/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 5.488.592 đồng;

- Tiền phí dịch vụ (tháng 04/2021) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/5/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 436.050 đồng.

Đến ngày 29/8/2022, căn cứ vào quy định tại Điều VIII. I(a) Hợp đồng, Nguyên đơn đã gửi Công văn số 87/2022/CV-HBH đến Bị đơn thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng với Bị đơn kể từ ngày 31/8/2022. Sau đó, Nguyên đơn cũng đã nhiều lần gửi công văn yêu cầu Bị đơn thực hiện theo hợp đồng và dọn dẹp tài sản, hoàn trả diện tích thuê. Tuy nhiên, phía Bị đơn vẫn bỏ lại tài sản tại diện tích thuê gây ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng kinh doanh của Nguyên đơn.

Để bảo đảm việc thu hồi mặt bằng có sự chứng kiến của đơn vị Thừa phát lại và được thông báo cho cơ quan Công an quản lý tại địa phương. Ngày 30/9/2022, dưới sự chứng kiến, ghi nhận của Thừa phát lại và Đơn vị quản lý Tòa nhà, Nguyên đơn đã vào Diện tích thuê để kiểm đếm tài sản và thuê đơn vị vận chuyển để di dời các tài sản này vào kho của Nguyên đơn tại Tầng 8 của Tòa nhà P số 159C Đề Thám, phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh. Sau khi di dời các tài sản bị bỏ lại tại diện tích thuê vào kho, Nguyên đơn đã gửi Công văn số 167/2022/CV-HBH ngày 11/11/2022 để thông báo cho Bị đơn đến nhận các tài sản bỏ lại. Tuy nhiên Nguyên đơn vẫn chưa nhận được bất kỳ liên lạc nào từ Bị đơn.

Đến nay, các tài sản của Bị đơn bỏ lại vẫn đang được Nguyên đơn lưu giữ tại kho và phía Bị đơn vẫn chưa hoàn tất thanh toán các khoản nợ cho Nguyên đơn.

Nhận thấy việc Bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn do đó ngày 10/11/2023, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê văn phòng số 40/2020/HDTV/P11/HHB-TGP ngày 25/8/2020 giữa Nguyên đơn và Bị đơn chấm dứt kể từ ngày 31/8/2022;

2. Tuyên toàn bộ số tiền đặt cọc 129.196.000 đồng mà Bị đơn đã đặt cọc cho Nguyên đơn theo Hợp đồng sẽ thuộc về Nguyên đơn;

3. Buộc Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn số tiền 349.337.472 đồng,

Tại phiên tòa, Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu:

Buộc Bị đơn thanh toán tiền phí quản lý (từ ngày 25/08/2020 đến ngày 03/09/2020) và lãi chậm thanh toán đối với khoản tiền này tạm tính từ ngày 06/3/2021 đến hết ngày 25/10/2023 là 1.173 đồng;

Buộc Bị đơn thanh toán tiền thuê và phí quản lý (từ ngày 04/09/2020 đến ngày 30/11/2020) và lãi chậm thanh toán đối với khoản tiền này tạm tính từ ngày 06/3/2021 đến hết ngày 25/10/2023 là 11 đồng;

Buộc Bị đơn thanh toán chi phí thuê đơn vị tháo dỡ, dọn dẹp, di dời tài sản: 9.072.000 đồng và chi phí kho lưu giữ tài sản bị bỏ lại, tạm tính từ ngày 30/9/2022 đến hết ngày 25/10/2023 là 82.814.875 đồng và 8.000.000 đồng chi phí Thừa phát lại.

Đối với các yêu cầu còn lại, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên.

Bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư T, có ông Phan Viet C và bà Phạm Tâm A là người đại diện theo pháp luật. Trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay, Bị đơn và người đại diện theo pháp luật của Bị đơn đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập tham gia tố tụng, tham gia phiên tòa hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng trở ngại khách quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật 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, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự thủ tục tố tụng; những người tham gia tố tụng đã được Tòa án thông báo các thông báo và triệu tập thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và người đại diện theo pháp luật của Bị đơn đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn là phù hợp quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Đề nghị HĐXX buộc Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho Nguyên đơn tổng số tiền 412.828.943 đồng. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện Nguyên đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

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

Nguyên đơn và Bị đơn ký kết Hợp đồng cho thuê văn phòng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng với Bị đơn; được quyền sở hữu đối với phần tiền cọc của Bị đơn; buộc Bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ (tiền thuê; phí quản lý; phí dịch vụ; chi phí tháo dỡ, dọn dẹp, di dời tài sản; chi phí lập vi bằng) là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều vì mục đích lợi nhuận, Bị đơn có địa chỉ trụ sở chính tại Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh hiện chưa có thông tin giải thể/phá sản. Tại Hợp đồng, Nguyên đơn và Bị đơn không có thỏa thuận riêng về việc lựa chọn Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng nên căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

[1.2] Về ủy quyền tham gia tố tụng:

Nguyên đơn ủy quyền cho ông Trần Văn T và bà Phạm Thái H2 thay mặt Nguyên đơn tham gia tố tụng để thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự là phù hợp với quy định tại Điều 85, Điều 86 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.3] Về việc thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và xét xử vắng mặt đương sự:

Xét, theo kết quả cung cấp thông tin của Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp Hồ Chí Minh và Công an phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, tính đến ngày 07/3/2024 Bị đơn có địa chỉ trụ sở tại Lầu 9, Đường H, phường B, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, hiện chưa đăng ký giải thể, tuy nhiên Bị đơn không còn thuê hoạt động kinh doanh tại địa chỉ trên. Bị đơn có ông Phạm Viet C và bà Phạm Tâm A đồng thời là Người đại diện theo pháp luật. Căn cứ thông tin người đại diện theo pháp luật của Bị đơn được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Mã số doanh nghiệp: 03158355xx, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 28/9/2020), Tòa án tiến hành xác minh tình trạng cư trú của ông Phạm Viet C tại Đường L, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Phạm Tâm A tại 216/1/6 N, phường T, Thành phố T, Tp Hồ Chí Minh. Căn cứ kết quả xác minh của Công an phường B, Quận M và Công an phường T, Thành phố T, ông Phạm Viet C và bà Phạm Tâm A không đăng ký thường trú/tạm trú và không thực tế cư trú tại địa phương.

Xét Bị đơn thay đổi địa chỉ hoạt động nhưng không thông báo cho Nguyên đơn biết được xem là cố tình giấu địa chỉ, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Địa chỉ trụ sở ghi nhận tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là cơ sở thực hiện thủ tục cấp tổng đạt.

Xét Bị đơn hiện không thực tế hoạt động tại địa chỉ trụ sở; Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn không đăng ký thường trú/tạm trú, cư trú tại địa chỉ ghi nhận tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Bị đơn không cung cấp, Tòa án không thu thập được bất kỳ thông tin nào khác liên quan đến địa chỉ thực tế hoạt động của Bị đơn và nơi đăng ký thường trú/tạm trú, cư trú của Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn do đó việc niêm yết công khai không bảo đảm cho người được cấp, tổng đạt, thông báo nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tổng đạt, thông báo. Quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với Bị đơn và Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn. Do đó, Tòa án tiến hành cấp, tổng đạt, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 180 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án đã cấp, tổng đạt, thông báo về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; thời gian địa điểm diễn ra các buổi làm việc, phiên họp, phiên tòa xét xử vụ án tại Cổng thông tin điện tử của Tòa án, Cơ quan thường trú Đài Tiếng nói Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh (phát sóng ngày 06, 07 và 08/6/2024), Báo Thanh Niên (số 157 ngày 05/6/2024, số 158 ngày 06/6/2024 và số 159 ngày 07/6/2024) tuy nhiên Bị đơn và Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn liên tục vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt Bị đơn theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về hình thức giao kết, hiệu lực của Hợp đồng: Xét, hình thức và nội dung Hợp đồng thuê văn phòng số 40/2020/HDTVP/P11/HBH-TGP ngày 25/8/2020 phù hợp quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định pháp luật.

[3] Về thời hiệu giải quyết tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê giữa các pháp nhân nên thời hiệu khởi kiện vụ án là 02 năm kể từ thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm theo quy định tại Điều 319 của Luật Thương mại năm 2005. Do Bị đơn bỏ địa chỉ nơi kinh doanh, khi đi không thông báo cho Nguyên đơn, không có mặt tại Tòa, vì vậy Hội đồng xét xử không xét thời hiệu trong vụ án này.

[4] Về việc rút yêu cầu khởi kiện:

Quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu: Buộc Bị đơn thanh toán tiền phí quản lý (từ ngày 25/08/2020 đến ngày 03/09/2020) và lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 06/3/2021 đến hết ngày 25/10/2023 là 1.173 đồng;

Buộc Bị đơn thanh toán tiền thuê và phí quản lý (từ ngày 04/09/2020 đến ngày 30/11/2020) và lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 06/3/2021 đến hết ngày 25/10/2023 là 11 đồng;

Buộc Bị đơn thanh toán chi phí thuê đơn vị tháo dỡ, dọn dẹp, di dời tài sản: 9.072.000 đồng và chi phí kho lưu giữ tài sản bị bỏ lại tạm tính từ ngày 30/9/2022 đến hết ngày 25/10/2023 là 82.814.875 đồng và 8.000.000 đồng chi phí Thừa phát lại.

Xét, việc rút yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà Nguyên đơn đã rút theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[5] Về pháp luật nội dung:

[5.1] Về nguồn gốc tài sản cho thuê:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC2XXXXX, vào sổ cấp GCN số CHXXXXX do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 07/9/2016, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu bất động sản gắn liền với đất tại 144+146+148 Lê Lai, phường B, Quận M, Tp Hồ Chí Minh được cấp cho ông Không Minh T và bà Phạm Thị D.

Ngày 13/10/2006 và 26/7/2017, ông Không Minh T và bà Phạm Thị D ký Hợp đồng thuê nhà và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH Thương mại H. Theo đó, Công ty TNHH Thương mại H được thuê, sử dụng toàn bộ

03 căn nhà tại 144+146+148 Lê Lai, phường B, Quận M, Tp Hồ Chí Minh trong thời hạn 20 năm tính từ ngày 12/10/2006. Căn cứ theo quy định tại khoản (2) Điều 4 Hợp đồng thuê nhà ngày 13/10/2006, Công ty TNHH Thương mại H “Được cho thuê lại (khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)”.

Ngày 09/01/2018, Công ty TNHH Thương mại H ký hợp đồng với Nguyên đơn để cho thuê lại toàn bộ căn nhà 12 tầng, 2 tầng hầm và quyền sử dụng đất tại 144+146+148 Lê Lai, phường B, Quận M, Tp Hồ Chí Minh, thời hạn thuê được tính từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 15/3/2038.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 25/8/2020 Nguyên đơn ký Hợp đồng thuê văn phòng số 40/2020/HDTV/P11/HHB-TGP với Bị đơn để cho thuê phần diện tích 85m² tại Lầu 9 Tòa nhà P số 144+146+148 Lê Lai, phường B, Quận M, Tp Hồ Chí Minh với thời hạn 03 năm (từ ngày 25/8/2020 đến hết ngày 24/8/2023). Xét, việc ký Hợp đồng thuê văn phòng số 40/2020/HDTV/P11/HHB-TGP không vượt quá phạm vi và thời hạn của các hợp đồng trước đó nên Hợp đồng đúng quy định về hình thức và nội dung.

[5.2] Về yêu cầu Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng số 40/2020/HDTV/P11/HHB-TGP ngày 25/8/2020 kể từ ngày 31/8/2022.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Nguyên đơn đã thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ hợp đồng, đảm bảo quyền thuê toàn vẹn và đầy đủ cho Bị đơn tuy nhiên Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán do chậm trả. Nguyên đơn đã nhiều lần gửi thông báo, nhắc nhở Bị đơn về nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ còn tồn đọng tại Công văn số 93/2021/CV-HBH ngày 18/6/2022; Công văn số 204/2021/CV-HBH gửi ngày 25/11/2021 và Công văn số 28/2022/CV-HBH gửi ngày 12/4/2022, tuy nhiên Bị đơn vẫn không có thiện chí chi trả. Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều VIII “*Bên A (Nguyên đơn) có quyền thu hồi lại phần thuê và chấm dứt hợp đồng này trong các trường hợp sau, có hiệu lực ngay sau khi Bên A (Nguyên đơn) gửi thông báo bằng văn bản cho Bên B (Bị đơn): Nếu Bên B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền thuê, tiền phí dịch vụ, tiền lãi chậm thanh toán phát sinh hay bất cứ khoản tiền nào khác mà Bên B (Bị đơn) phải trả cho Bên A theo Hợp đồng này khi quá hạn thanh toán mười lăm (15) ngày kể từ ngày bắt đầu đến hạn*” có cơ sở chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê văn phòng số 40/2020/HDTV/P11/HHB-TGP ngày 25/8/2020 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng thuê số 40”) chấm dứt kể từ ngày 31/8/2022.

[5.3] Về yêu cầu tuyên quyền sở hữu số tiền 129.196.000 đồng mà Bị đơn đã đặt cọc cho Nguyên đơn.

Căn cứ khoản 1 Điều III Hợp đồng thuê, Phần 8 Phụ lục 1, Bị đơn đã thanh toán tiền cọc cho Nguyên đơn là 129.196.000 đồng (không bao gồm phí quản lý và thuế VAT).

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, phí quản lý và chi phí khác, căn cứ khoản 1 Điều III Hợp đồng “*Bên A (Nguyên đơn) có quyền khấu trừ từ tiền đặt cọc để thanh toán tiền thuê, phí quản lý và các chi phí khác mà Bên B (Bị đơn) phải trả theo Hợp đồng này; hoặc các chi phí khác mà Bên A (Nguyên đơn) phải chịu do Bên B (Bị đơn) vi phạm Hợp đồng này mà không được Bên B (Bị đơn) khắc phục trong vòng hai mươi (20) ngày sau khi nhận được thông báo của Bên A (Nguyên đơn). Nếu Bên A (Nguyên đơn) phải khấu trừ vào tiền đặt cọc bất cứ khoản tiền nào theo điều khoản này thì Bên B (Bị đơn), sau khi được Bên A (Nguyên đơn) yêu cầu, trong vòng 15 ngày phải hoàn lại số tiền đã khấu trừ đó. Nếu Bên B (Bị đơn) không hoàn lại số tiền đó, Bên A (Nguyên đơn) có thể chấm dứt Hợp đồng này và thực hiện tất cả các quyền đối với việc chấm dứt đó*”, đến nay đã quá thời

hạn hoàn trả tiền cọc nhưng Bị đơn vẫn chưa toàn tất nghĩa vụ thanh toán, do đó “Trong trường hợp Hợp đồng này bị chấm dứt vì Bên B (Bị đơn) vi phạm hợp đồng, Bên A (Nguyên đơn) sẽ tịch thu tiền đặt cọc và số tiền đặt cọc được Bên A (Nguyên đơn) toàn quyền sử dụng” và “Bên B (Bị đơn) không được phép đề nghị sử dụng khoản tiền đặt cọc hoặc yêu cầu sử dụng khoản đặt cọc cho mục đích trả tiền thuê, phí quản lý, phí sinh hoạt hoặc các khoản khác mà Bên B (Bị đơn) còn nợ Bên A (Nguyên đơn) theo các điều khoản của hợp đồng này”. Đồng thời, căn cứ khoản 4 Điều III Hợp đồng thuê số 40 trường hợp Hợp đồng chấm dứt vì lỗi hoặc bất kỳ vi phạm nào về trách nhiệm của Bị đơn, tiền cọc sẽ ngay lập tức được sử dụng cho việc bồi thường và Nguyên đơn được toàn quyền sử dụng khoản đặt cọc này. Do đó, Nguyên đơn yêu cầu được quyền sở hữu đối với số tiền 129.196.000 đồng mà Bị đơn đã đặt cọc là có cơ sở pháp lý được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.4]. Về yêu cầu thanh toán tiền thuê, phí quản lý, phí dịch vụ và lãi chậm thanh toán, bao gồm:

- Tiền phí dịch vụ (tháng 12/2020 là 3.105.344 đồng) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/01/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 4.781.417 đồng;
- Tiền phí dịch vụ (tháng 02/2021 là 2.927.628 đồng) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/03/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 4.436.560 đồng;
- Tiền thuê và phí quản lý (từ ngày 01/3/2021 đến ngày 31/5/2021 là 177.173.276 đồng) và lãi chậm thanh toán đối với khoản tiền này tạm tính từ ngày 06/3/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 268.490.324 đồng;
- Tiền phí dịch vụ (tháng 03/2021 là 3.652.660 đồng) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/4/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 5.488.592 đồng;
- Tiền phí dịch vụ (tháng 04/2021 là 292.600 đồng) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/5/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 436.050 đồng.

Xét, Nguyên đơn thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ cung cấp mặt bằng cho thuê. Căn cứ điểm d Điều 9 phụ lục 01 và khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng thuê: Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và phí quản lý 03 tháng/lần vào 05 ngày đầu dương lịch của tháng đầu tiên; Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền phí dịch vụ trong thời hạn 05 ngày đầu dương lịch của tháng liền kề sau đó trên cơ sở văn bản chứng từ, hóa đơn của Nguyên đơn.

Tuy nhiên, căn cứ theo sao kê tài khoản Ngân hàng của Nguyên đơn thể hiện Bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, phí quản lý, phí dịch vụ của các tháng đúng thời hạn. Do đó, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn thanh toán tiền thuê nhà, phí quản lý, phí dịch vụ là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu Bị đơn thanh toán nợ lãi chậm trả của các khoản tiền thuê, phí dịch vụ, phí quản lý: Theo khoản 3 Điều 8 của Hợp đồng quy định mức lãi suất chậm trả tiền thuê chưa thanh toán là 0.09%/ngày. Tại phiên tòa, Nguyên đơn chỉ yêu cầu Bị đơn thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất là 0,035%/ngày tương đương 12,6%/năm. Căn cứ mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của 03 Ngân hàng, gồm: Viettinbank, Vietcombank và Agribank là 15,05%/năm tại thời điểm xét xử, Hội đồng xét xử nhận thấy Nguyên đơn yêu cầu áp dụng mức lãi chậm trả 12,6%/năm là thấp hơn so với thỏa thuận tại Hợp đồng và phù hợp với Điều 306 Luật Thương mại năm 2005 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và giải quyết nội dung vụ án nêu trên phù hợp với những đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ nên Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định. Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 70; khoản 2 Điều 71; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 85; Điều 87; Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;

Căn cứ các Điều 357; Điều 468; Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 11, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Thông báo số 15/TB-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc đính chính Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019;

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

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

I. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Công ty Cổ phần N thuộc Bị đơn – Công ty Cổ phần Đầu tư T thanh toán các khoản tiền sau:

- Tiền phí quản lý (từ ngày 25/08/2020 đến ngày 03/09/2020) và lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 06/3/2021 đến hết ngày 25/10/2023 là 1.173 đồng;

- Tiền thuê và phí quản lý (từ ngày 04/09/2020 đến ngày 30/11/2020) và lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 06/3/2021 đến hết ngày 25/10/2023 là 11 đồng;

- Chi phí thuê đơn vị tháo dỡ, dọn dẹp, di dời tài sản: 9.072.000 đồng và chi phí kho lưu giữ tài sản bị bỏ lại của Tân Gia Phát tạm tính từ 30/9/2022 đến hết 25/10/2023 là 82.814.875 đồng và 8.000.000 đồng chi phí Thừa phát lại.

II. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Công ty Cổ phần N, cụ thể:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng số 40/2020/HDTVP/P11/HHB-TGP ngày 25/8/2020 giữa Công ty Cổ phần N và Công ty Cổ phần Đầu tư T kể từ ngày 31/8/2022;

2. Toàn bộ số tiền 129.196.000 đồng mà Công ty Cổ phần Đầu tư T đã đặt cọc theo Hợp đồng thuê văn phòng số 40/2020/HDTVP/P11/HHB-TGP ngày 25/8/2020 thuộc về Công ty Cổ phần N.

3. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần N tổng số tiền 412.828.943 đồng (*Bốn trăm mười hai triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn, chín trăm bốn mươi ba đồng*), cụ thể như sau:

3.1 Tiền phí dịch vụ (tháng 12/2020 là 3.105.344 đồng) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/01/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 4.781.417 đồng;

3.2 Tiền phí dịch vụ (tháng 02/2021 là 2.927.628 đồng) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/03/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 4.436.560 đồng;

3.3 Tiền thuê và phí quản lý (từ ngày 01/3/2021 đến ngày 31/5/2021 là 177.173.276 đồng) và lãi chậm thanh toán đối với khoản tiền này tạm tính từ ngày 06/3/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 268.490.324 đồng;

3.4 Tiền phí dịch vụ (tháng 03/2021 là 3.652.660 đồng) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/4/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 5.488.592 đồng;

3.5 Tiền phí dịch vụ (tháng 04/2021 là 292.600 đồng) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/5/2021 đến hết ngày 06/8/2024 là 436.050 đồng.

Kể từ ngày Công ty Cổ phần N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần Đầu tư T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

III. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư T phải chịu án phí có giá ngạch là 20.513.158 đồng (Hai mươi triệu, năm trăm mười ba nghìn, một trăm năm mươi tám đồng) và án phí không có giá ngạch là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Trả lại Công ty Cổ phần N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo Biên lai thu số 0045208 ngày 19/01/2024 và 11.570.670 đồng (Mười một triệu, năm trăm bảy mươi nghìn, sáu trăm bảy mươi đồng) theo Biên lai thu số 0045209 ngày 19/01/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1 Tp Hồ Chí Minh.

IV. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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:

- VKSND Q 1;
- VKSND TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- Chi cục THADS Q1;
- Đương sự;
- Lưu (HS, VP).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Văn Cảnh