

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Bản án số: 265/2024/KDTM-ST

Ngày: 26/9/2024

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 Trần Minh Anh.

**Các Hội thẩm nhân dân:**

- Bà Đàm Thị Hồng Nhung.
- Ông Nguyễn Lương Quân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Oanh - 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 Trần Lệ Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 8 và 26 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 17/2024/KTST 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 13396/2024/QĐXXST-KDTM ngày 29 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toàn số 15942/2024/QĐST-KDTM ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần Nhà H

Trụ sở: 186-186bis N, Phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông T (theo Giấy ủy quyền số 19/2023/GUQ-HBH ngày 29/12/2023).

**- Bị đơn:** Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G

Đại chỉ: Lầu 9, 144-146-148 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Viet C

Địa chỉ: Số K13, Đường A, Khu dân cư T, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin vắng mặt, Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện; Bản tự khai; trong quá trình chuẩn bị xét xử, ông Trần Văn Trí – Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là Công ty Cổ phần Nhà H trình bày:*

Công ty Cổ phần Nhà H (Sau đây gọi tắt là Nhà H) là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực cho thuê văn phòng. Ngày 01/11/2020, Nhà H và Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G (Sau đây gọi tắt là Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G) có ký kết Hợp đồng thuê văn phòng số 56/2020/HDTV/P11/HBH-TGA (“Hợp đồng”). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G thuê phần diện tích 110 m<sup>2</sup> tại Tầng Trệt của Tòa nhà Pax Sky số 144 - 146 - 148 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh làm văn phòng làm việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G. Thời hạn thuê theo Hợp đồng là 03 (ba) năm, kể từ ngày 01/11/2020 đến hết ngày 31/10/2023. Giá thuê là 698.100 đồng/m<sup>2</sup>/tháng (đã bao gồm phí quản lý và thuế giá trị gia tăng) tương đương với số tiền là 76.791.000 đồng/tháng. Cũng theo quy định tại Hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G có nghĩa vụ thanh toán Tiền thuê cho Nhà H theo kỳ thanh toán 03 tháng/lần trong vòng 5 (năm) ngày làm việc đầu tiên của tháng đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Nhà H, cụ thể như sau:

Kể từ thời điểm ký kết và thực hiện Hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G đã liên tục không thanh toán, chậm thanh toán cho Nhà H đối với các khoản tiền thuê, phí quản lý, phí dịch vụ tại Diện tích thuê, chi tiết các khoản nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G đối với Nhà H như sau:

- Tiền thuê và phí quản lý từ ngày 01/12/2020 đến ngày 28/02/2021 là 130.373.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tính từ ngày 07/12/2020 đến hết ngày 26/9/2024 là 76.955.789 đồng;

- Tiền phí quản lý từ ngày 01/11/2020 đến ngày 30/11/2020 là 15.486.240 đồng;

- Tiền phí dịch vụ tháng 01/2021 là 6.428.840 đồng;

- Tiền thuê và phí quản lý từ ngày 01/3/2021 đến ngày 31/5/2021 là 230.373.000 đồng;

- Tiền phí dịch vụ tháng 02/2021 là 3.135.000 đồng;

- Tiền phí dịch vụ tháng 03/2021 là 4.146.560 đồng;

- Tiền phí dịch vụ tháng 04/2021 là 4.104.760 đồng;

Tiền lãi chậm thanh toán được tính từ ngày trễ hạn đến ngày 26/9/2024 theo lãi suất trung bình của 3 ngân hàng thương mại là 15.05%/năm.

Đến ngày 29/8/2022, Nhà H đã căn cứ vào quy định tại Điều VIII.1(a) Hợp đồng để gửi công văn số 88/2022/CV-HBH đến Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G, thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G kể từ ngày 31/8/2022.

Theo công văn số 88/2022/CV-HBH mà Nhà H đã gửi, Nhà H có yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G phải dọn dẹp tất cả tài sản ra khỏi Diện tích thuê, khôi phục Diện tích thuê về hiện trạng của ngày bàn giao trước ngày 06/9/2022. Tuy nhiên, khi thời hạn nêu trên kết thúc, Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G vẫn tiếp tục bỏ lại tài sản, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán và bàn giao Diện tích thuê cho Nhà H.

Ngày 14/9/2022, Nhà H đã có công văn số 94/2022/CV-HBH gửi đến Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G để yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G dọn dẹp tài sản, hoàn trả Diện tích thuê trước ngày 19/9/2022.

Ngày 23/9/2022, Nhà H tiếp tục có công văn số 102/2022/CV-HBH gửi đến Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G để yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G dọn dẹp tài sản, hoàn trả Diện tích thuê trước ngày 27/9/2022. Sau thời hạn này, Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G vẫn không tiến hành dọn dẹp tài sản và hoàn trả Diện tích thuê cho Nhà H.

Việc Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G bỏ lại tài sản tại Diện tích thuê đã ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng kinh doanh của Nhà H tại Diện tích thuê. Do đó, ngày 27/9/2022, Nhà H gửi Công văn số 108/2022/CV-HBH, thông báo về việc Nhà H sẽ tiến hành dọn dẹp các tài sản bị bỏ lại để thu hồi Diện tích thuê vào ngày 29/9/2022.

Sau đó, 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, Nhà H 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 Nhà H tại Tầng 8 của Tòa nhà Pax Sky số 159C Đê Thám, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi di dời các tài sản bị bỏ lại tại Diện tích thuê vào kho, Nhà H đã gửi Công văn 169/2022/CV-HBH ngày 11/11/2022 để thông báo cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G đến nhận các tài sản bị bỏ lại. Tuy nhiên, đến nay Nhà H vẫn chưa nhận được bất kỳ liên lạc nào từ Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G.

Đến thời điểm này, các tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G bỏ lại vẫn đang được lưu giữ tại kho của Nhà H và Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G vẫn chưa hoàn tất thanh toán các khoản nợ cho Nhà H. Hành vi của Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G đã vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng, các quy định của pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà H.

Vì các lý do trên, Nhà H khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G để yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê văn phòng số 56/2020/HDTV/P11/HBH-TGA ngày 01/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Nhà H và Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G chấm dứt kể từ ngày 31/8/2022;

2. Tuyên toàn bộ số tiền đặt cọc 230.373.000 đồng mà Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G đã đặt cọc cho Nhà H theo Hợp đồng sẽ thuộc về Nhà H;

3. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G phải thanh toán cho Nhà H khoản tiền 626.657.539 đồng, cụ thể như sau:

- Tiền thuê và phí quản lý (từ ngày 01/12/2020 đến ngày 28/02/2021) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 01/02/2021 đến hết ngày 25/10/2023: 175.243.458 đồng;

- Tiền phí quản lý (từ ngày 01/11/2020 đến ngày 30/11/2020) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 01/02/2021 đến hết ngày 25/10/2023: 20.816.137 đồng;

- Tiền phí dịch vụ (tháng 01/2021) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/02/2021 đến hết ngày 25/10/2023: 8.630.357 đồng;

- Tiền thuê và phí quản lý (từ ngày 01/3/2021 đến ngày 31/5/2021) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/3/2021 đến hết ngày 25/10/2023: 307.036.085 đồng;

- Tiền phí dịch vụ (tháng 02/2021) và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tạm tính từ ngày 06/3/2021 đến hết ngày 25/10/2023: 4.178.259 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 25/10/2023: 5.482.070 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 25/10/2023: 5.384.298 đồng.

- Chi phí thuê đơn vị tháo dỡ, dọn dẹp, di dời tài sản: 9.072.000 đồng;

- Chi phí lập vi bằng của đơn vị thừa phát lại: 8.000.000 đồng.

- Chi phí kho lưu giữ tài sản bị bỏ lại của Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G tạm tính từ 30/9/2022 đến hết 25/10/2023: 82.814.875 đồng.

Tổng cộng số tiền yêu cầu tại Mục 2, 3 là 857.030.539 đồng (Tám trăm năm mươi bảy triệu không trăm ba mươi nghìn năm trăm ba mươi chín đồng).

Ngày 25/9/2024, Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu:

- Chi phí thuê đơn vị tháo dỡ, dọn dẹp, di dời tài sản: 9.072.000 đồng;

- Chi phí lập vi bằng của đơn vị thừa phát lại: 8.000.000 đồng.

- Chi phí kho lưu giữ tài sản bị bỏ lại của Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G tạm tính từ 30/9/2022 đến hết 25/10/2023: 82.814.875 đồng.

Đối với các yêu cầu còn lại, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên, cụ thể như sau:

- Tiền thuê và phí quản lý từ ngày 01/12/2020 đến ngày 28/02/2021 là 130.373.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tính từ ngày 07/12/2020 đến hết ngày 26/9/2024 là 76.955.789.;

- Tiền phí quản lý từ ngày 01/11/2020 đến ngày 30/11/2020 là 15.486.240 đồng và lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tính từ ngày 01/11/2020 đến hết ngày 26/9/2024 là 9.377.873 đồng.

- Tiền phí dịch vụ tháng 01/2021 là 6.428.840 đồng, tiền lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tính từ ngày 06/02/2021 đến hết ngày 26/9/2024 là 3.628.244 đồng.

- Tiền thuê và phí quản lý từ ngày 01/3/2021 đến ngày 31/5/2021 là 230.373.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tính từ ngày 06/3/2021 đến hết ngày 26/9/2024 là 127.276.349 đồng.

- Tiền phí dịch vụ tháng 02/2021 là 3.135.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tính từ ngày 06/3/2021 đến hết ngày 26/9/2024 là 1.732.023 đồng.

- Tiền phí dịch vụ tháng 03/2021 là 4.146.560 đồng, tiền lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tính từ ngày 06/4/2021 đến hết ngày 26/9/2024 là 2.236.302 đồng.

- Tiền phí dịch vụ tháng 04/2021 là 4.104.760 đồng, tiền lãi chậm thanh toán đối với số tiền này tính từ ngày 06/5/2021 đến hết ngày 26/9/2024 là 2.161.465.

Tiền lãi chậm thanh toán được tính từ ngày trễ hạn đến ngày 26/9/2024 theo lãi suất trung bình của 3 ngân hàng thương mại là 15.05%/năm.

Bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G, có ông Phạm Viet C 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 tổng đạt 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 lý do

nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự 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 Hội đồng xét xử buộc Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho Nguyên đơn tổng số tiền 847.788.455 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, Thành phố Hồ Chí Minh 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, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về việc thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và xét xử vắng mặt đương sự: 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 là tự nguyện và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Theo đó, Tòa án đã tiến hành cấp, tổng đạt, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại khoản 3 Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; thời gian địa điểm diễn ra các phiên họp và hòa giải, các 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 13, 14, 15/6/2024), Báo Thanh Niên (số 164 ngày 12/6/2024, số 165 ngày 13/6/2024 và số 166 ngày 14/6/2024). Tuy nhiên, Bị đơn và Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn đều vắng mặt. 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.

[1.3] Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được

chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Bị đơn đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không tham gia phiên tòa nên bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1. 4] Về việc sửa đổi, bổ sung, 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 khởi kiện:

- Chi phí thuê đơn vị tháo dỡ, dọn dẹp, di dời tài sản: 9.072.000 đồng;

- Chi phí lập vi bằng của đơn vị thừa phát lại: 8.000.000 đồng.

- Chi phí kho lưu giữ tài sản bị bỏ lại của Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G tạm tính từ 30/9/2022 đến hết 25/10/2023: 82.814.875 đồng.

Xét việc rút yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về hợp đồng:

[2.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 287737, vào sổ cấp GCN số CH00678 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 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được cấp cho ông Khổng Minh T và bà Phạm Thị D.

[2.2] Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 13/10/2006 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê nhà ngày 26/7/2017 giữa ông Khổng Minh T và bà Phạm Thị D và Công ty TNHH Thương mại Hoàng C thì Công ty TNHH Thương mại Hoàng C được thuê, sử dụng toàn bộ 03 căn nhà tại 144+146+148 L, phường B, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 20 năm tính từ ngày 12/10/2006 và tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê nhà ngày 13/10/2006 có thỏa thuận Công ty TNHH Thương mại Hoàng C “*Được cho thuê lại (khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)*”.

[2.3] Căn cứ Hợp đồng thuê nhà số 01/HĐTN/2018 ngày 09/01/2018 giữa Công ty TNHH Thương mại Hoàng C và Nguyên đơn thì Nguyên đơn đã thuê lại toàn bộ căn nhà 12 tầng, 2 tầng hầm và quyền sử dụng đất tại 144+146+148 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê được tính từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 15/3/2038 và tại khoản 8.2 Điều 8 của hợp đồng có thỏa thuận Nguyên đơn “*Được quyền cho thuê lại với các bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của*” Công ty TNHH Thương mại Hoàng C.

[2.4] Theo đó, ngày 01/11/2020 Nguyên đơn ký Hợp đồng thuê văn phòng số 56/2020/HDTVP/P11/HHH-TGA (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng) và Phụ lục 1 với Bị đơn để cho thuê phần diện tích 110 m<sup>2</sup> tại Tầng Trệt của Tòa

nhà Pax Sky số 144 - 146 - 148 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh làm văn phòng làm việc với thời hạn 03 năm (kể từ ngày 01/11/2020 đến hết ngày 31/10/2023). Như vậy, Hợp đồng thuê văn phòng số 56/2020/HDTV/P11/HHB-TGA và Phụ lục 1 không vượt quá phạm vi, thời hạn của các hợp đồng trước đó. Xét hình thức, nội dung của hợp đồng và phụ lục là phù hợp với quy định của pháp luật, hai bên đã tự nguyện ký kết, thực hiện hợp đồng nên phát sinh hiệu lực, ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[3] Về thực hiện hợp đồng giữa các bên: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trong đó có Vi bằng số 1512/2022/VB-TPL ngày 02/11/2022 của Văn phòng Thừa phát lại Quận 5 và email trao đổi giữa các bên, có cơ sở xác định Nguyên đơn đã bàn giao mặt bằng cho Bị đơn và Bị đơn không có ý kiến phản đối. Theo đó, Nguyên đơn đã thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ hợp đồng, đảm bảo quyền thuê toàn vẹn và đầy đủ cho Bị đơn. Về phía Bị đơn, quá trình thực hiện hợp đồng, Bị đơn chỉ thực hiện đặt cọc ban đầu và cần trừ 100.000.000 đồng vào tiền thuê của giai đoạn từ ngày 01/12/2020 đến ngày 28/02/2021 là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ đợt thanh toán đầu tiên theo thỏa thuận tại Điều 9 Phụ lục 1 kèm theo Hợp đồng. Tiếp đó, Nguyên đơn đã nhiều lần gửi thông báo, nhắc nhở Bị đơn về nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ còn tồn đọng tại các văn bản đề nghị thanh toán, tuy nhiên Bị đơn vẫn không có thiện chí chi trả. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở xác định Bị đơn có lỗi khi vi phạm hợp đồng và không thuộc trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận hợp đồng và quy định của pháp luật.

[4] Về yêu cầu Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng số 56/2020/HDTV/P11/HHB-TGA ngày 01/11/2020 kể từ ngày 31/8/2022: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều VIII của Hợp đồng có quy định: “*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*”. Xét, ngày 29/8/2022, Nguyên đơn thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng với Bị đơn kể từ ngày 31/8/2022 theo Thông báo số 88/2022/CV-HBH là phù hợp với thỏa thuận nêu trên và quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê văn phòng số 56/2020/HDTV/P11/HHB-TGA ngày 01/11/2020 chấm dứt kể từ ngày 31/8/2022.

[5] Về yêu cầu tuyên bố quyền sở hữu số tiền 230.373.000 đồng mà Bị đơn đã đặt cọc cho Nguyên đơn: Căn cứ lời trình bày của Nguyên đơn thì Bị đơn đã đặt cọc số tiền 230.373.000 đồng cho Nguyên đơn theo khoản 1 Điều III Hợp đồng thuê, Phần 8 Phụ lục 1. Xét, khoản 1 Điều III Hợp đồng quy định: “*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”, mà khoản 3 Điều III Hợp đồng lại có quy định về việc Bị đơn không được phép đề nghị sử dụng tiền đặt cọc cho mục đích trả các khoản tiền còn nợ Nguyên đơn. Theo đó, căn cứ thỏa thuận nêu trên của hai bên, thì quyền khấu trừ là quyền lợi của Nguyên đơn, Bị đơn không được yêu cầu thực hiện, mà kể cả khi nguyên đơn thực hiện quyền khấu trừ thì bị đơn vẫn phải hoàn lại số tiền đã khấu trừ trong vòng 15 ngày để tiếp tục làm tiền cọc. Xét, điều khoản này là do hai bên tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực. Mà căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của Nguyên đơn thì quyền này đã không được Nguyên đơn sử dụng. Đồng thời, căn cứ khoản 2 Điều III và khoản 1 Điều VIII của Hợp đồng hai bên có thỏa thuận “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”. Đồng thời căn cứ khoản 4 Điều III Hợp đồng thuê số 56 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, yêu cầu của Nguyên đơn được quyền sở hữu đối với số tiền 230.373.000 đồng mà Bị đơn đã đặt cọc là có cơ sở để chấp nhận.

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

[6.1] Về phí quản lý từ ngày 01/11/2020 đến 30/11/2020: Căn cứ Điều 5 Phụ lục 1 của Hợp đồng thì thời gian này Bị đơn không phải trả tiền thuê nhưng phải trả phí quản lý là 15.486.240 đồng trước ngày 01/11/2020, do Bị đơn chưa thanh toán nên có cơ sở để chấp nhận.

[6.2] Về tiền thuê và phí quản lý: Căn cứ Điều 9 Phụ lục 1 của Hợp đồng, thì tiền thuê bao gồm phí quản lý là 76.791.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán là 03 tháng/lần. Bị đơn chỉ thanh toán được 100.000.000 đồng, theo Biên bản thỏa thuận ngày 05/3/2021 giữa hai bên, cho khoản tiền này và vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 01/12/2020 đến ngày 31/5/2021. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn thanh toán tiền thuê nhà và tiền phí quản lý, phí dịch vụ của 02 kỳ là  $76.791.000 \times 6 - 100.000.000$  đồng = 360.746.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[6.3] Về phí dịch vụ: Nguyên đơn trình bày yêu cầu này là tiền điện được quy định tại Điều 10 Phụ lục 1 của Hợp đồng. Theo đó, Nguyên đơn sẽ thu tiền

điện trên mức tiêu thụ thực tế tính theo đồng hồ điện gắn riêng tại khu vực thuê và mức giá điện là 3.8000 đồng/Kwh (chưa gồm thuế VAT). Căn cứ xác nhận của Bị đơn các biên bản xác nhận chỉ số điện tiêu thụ trong tháng và bảng tính phí dịch vụ, hóa đơn giá trị gia tăng do Nguyên đơn cung cấp là phù hợp với thỏa thuận nêu trên nên có cơ sở chấp nhận các yêu cầu về phí dịch vụ của Nguyên đơn gồm: tháng 01/2021 là 6.428.840 đồng, tháng 02/2021 là 3.135.000 đồng, tháng 03/2021 là 4.146.560 đồng, tháng 04/2021 là 4.104.760 đồng.

[6.4] Về lãi chậm trả: Theo khoản 3 Điều 8 của Hợp đồng thì lãi phạt do chậm thanh toán là 0.09%/ngày (tương đương 32.8%/năm) đối với khoản tiền còn nợ. Tuy nhiên, Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lãi chậm trả theo lãi suất là 15.05%/năm. Xét, căn cứ Điều 306 Luật Thương mại năm 2005, mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm xét xử là 15.05%/năm (căn cứ các công văn cung cấp lãi suất: Công văn số 1501/NHNóTTSG-PC ngày 16/7/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam lãi suất phục vụ kinh doanh trung dài hạn là 7.6%/năm; Công văn số 7871/HCM-TH ngày 17/7/2024 của Ngân TMCổ phần Ngoại thương Việt Nam lãi suất trung dài hạn là 10%/năm Công văn số 3656/CNTPHCM-TH ngày 25/7/2024 của Ngân TMCổ phần Công thương Việt Nam lãi suất trung dài hạn sản xuất kinh doanh là 12.5%/năm). Do đó, yêu cầu về lãi chậm trả của Nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Các khoản lãi chậm trả được tạm tính đến 26/9/2024 như sau:

STT	Nội dung	Ngày bắt đầu tính lãi	Số ngày quá hạn	Số tiền nợ	Tiền lãi
1	Tiền thuê văn phòng và phí quản lý từ 01/12/2020 đến 28/02/2021	07/12/2020	1.390	130.373.000	76.955.789
2	Tiền phí quản lý từ 01/11/2020 đến 30/11/2020	01/11/2020	1.426	15.486.240	9.377.873
3	Phí dịch vụ tháng 01/2021	06/02/2021	1.329	6.428.840	3.628.244
4	Tiền thuê văn phòng và phí quản lý từ 01/03/2021 đến 31/05/2021	06/03/2021	1.301	230.373.000	127.276.349

5	Phí dịch vụ tháng 02/2021	06/03/2021	1.301	3.135.000	1.732.023
6	Phí dịch vụ tháng 03/2021	06/04/2021	1.270	4.146.560	2.236.302
7	Phí dịch vụ tháng 04/2021	06/05/2021	1.240	4.104.760	2.161.465
Tổng cộng				394.047.400	223.368.045

Tổng cộng tiền lãi chậm trả là: 223.368.045 đồng.

[6.5] Tổng cộng tiền thuê, phí quản lý, phí dịch vụ và lãi chậm trả là  $394.047.400 + 223.368.045 = 617.415.445$  đồng.

[7] Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm tính trên số tiền phải thanh toán cho Nguyên đơn. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

[10] Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

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; khoản 2 Điều 244; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

- Căn cứ các Điều 357, 400, 418, 429, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 8 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;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Công ty Cổ phần Nhà H, cụ thể:

- Tuyên bố Hợp đồng thuê văn phòng số 56/2020/HDTV/P11/HH-TGA ngày 01/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Nhà H và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G chấm dứt kể từ ngày 31/8/2022;

- Toàn bộ số tiền 230.373.000 (Hai trăm ba mươi triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn) đồng mà Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G đã đặt cọc theo Hợp đồng thuê văn phòng số 56/2020/HDTV/P11/HH-TGA ngày 01/11/2020 thuộc về Công ty Cổ phần Nhà H.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần Nhà H tổng số tiền thuê, phí quản lý, phí dịch vụ còn nợ của Hợp đồng thuê văn phòng số 56/2020/HDTV/P11/HH-TGA ngày 01/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Nhà H và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G và lãi chậm trả là 617.415.445 (Sáu trăm mười bảy triệu bốn trăm mười lăm nghìn bốn trăm bốn mươi lăm) đồng. Trả một lần ngay khi bản có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty Cổ phần Nhà H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G 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.

2. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Nhà H sau:

- Chi phí thuê đơn vị tháo dỡ, dọn dẹp, di dời tài sản: 9.072.000 đồng;

- Chi phí lập vi bằng của đơn vị thừa phát lại: 8.000.000 đồng.

- Chi phí kho lưu giữ tài sản bị bỏ lại của Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G tạm tính từ 30/9/2022 đến hết 25/10/2023: 82.814.875 đồng.

3. Về án phí tranh chấp kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Tân G phải chịu án phí là 37.433.653 (Ba mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi ba) đồng án phí có giá ngạch và không giá ngạch là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Nhà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0045210 ngày

19/01/2024 và 18.855.458 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0045211 ngày 19/01/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh.

#### 4. Về quyền kháng cáo:

Các 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 tổng đạt hợp lệ.

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**

**Trần Minh Anh**