TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BIÊN HÒA** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **26**/2022/KDTM-ST
Ngày: 14-9-2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ cho thuê tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hoà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Công Danh – Cán bộ hưu trí;

2. Ông Huỳnh Thế Cần – Phó Chủ tịch Hội đồng nhân dân phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thành Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thuý Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022 tại Toà án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 80/2021/TLST-KDTM, ngày 03 tháng 11 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng cho thuê" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2022/QĐXX-ST ngày 08/8/2022 và quyết định hoãn phiên toà số 192/2022/QĐXX-ST ngày 26/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty S**;

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp B, phường A, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Mỹ Thu T – Phó Giám đốc kinh doanh (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/11/2021).

2. Bị đơn: **Công ty Đ**;

Địa chỉ: Số 4/C1, khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Vĩnh T – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm giám đốc công ty.

(Bà T có mặt; Công ty Đ vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty S có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Mỹ Thu T trình bày:

Ngày 01/8/2019, Công ty S và Công ty Đ đã ký kết hợp đồng cho thuê văn phòng tại Cao ốc S số 37/HĐTVP/SNG-KD (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) và các Phụ lục có liên quan về việc cho thuê mặt bằng có diện tích 63m^2 tại tầng 15, Cao ốc S. Thời hạn Hợp đồng này kết thúc vào ngày 31/7/2022. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Đ số tiền còn nợ chưa thanh toán là 127.072.694 đồng (Một trăm hai mươi bảy triệu không trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm chín mươi tư đồng) bao gồm tiền thuê và phí quản lý của quý 3/2020 là 83.183.285 đồng và khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 43.889.409 đồng căn cứ theo Biên bản thanh lý ký ngày 15/12/2020. Công ty S yêu cầu Công ty Đ thanh toán cho Công ty S toàn bộ số nợ gốc là: 127.027.694 đồng (Một trăm hai mươi bảy triệu không trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm chín mươi tư đồng) và tiền lãi do chậm thanh toán tạm tính từ ngày 19/12/2020 (thời gian yêu cầu tại Biên bản thanh lý) đến ngày 14/9/2022 là 53.794.107 đồng. Tổng cộng số tiền yêu cầu Công ty bị đơn thanh toán là 180.866.801 đồng (Một trăm tám mươi triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm lẻ một đồng).

Công ty S xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu bị đơn phải thanh toán các khoản sau:

- Tiền khôi phục, cải tạo khu vực thuê là 12.618.000 đồng;

- Tiền tổn thất về doanh thu cho thuê văn phòng là 198.340.632 đồng.

Ngoài ra, Công ty S không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn Công ty Đ đã được tống đạt (niêm yết) hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo về việc cung cấp tài liệu chứng cứ, Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng không đến Tòa án làm việc nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa hôm nay, ngoài các chứng cứ các đương sự đã cung cấp từ khi thụ lý, nguyên đơn, bị đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Đ phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những 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: Đã thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đ thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ pháp luật, tư cách của đương sự và thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Từ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, đối chiếu các quy định của pháp luật; có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí và chi phí tố tụng, bị đơn Công ty Đ phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về tư cách tố tụng và quan hệ tranh chấp:

Công ty S khởi kiện Công ty Đ trả số tiền còn nợ theo hợp đồng cho thuê và tiền lãi do chậm thanh toán. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định Công ty S là nguyên đơn, Công ty Đ là bị đơn. Căn cứ Khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 74 Luật Thương mại năm 2005, quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ cho thuê tài sản".

- Về thẩm quyền giải quyết: Công ty Đ có địa chỉ trụ sở tại phường L, thành phố B, tỉnh Đ. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định yêu cầu khởi kiện của Công ty S thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đ nên được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Về thủ tục tố tụng khác: Công ty Đ đã được tống đạt (niêm yết) hợp lệ 02 lần (quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm và quyết định hoãn phiên tòa) nhưng vắng mặt; Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa của Công ty S về nợ gốc: Ngày 01/8/2019, Công ty S và Công ty Đ đã ký kết hợp đồng cho thuê văn phòng tại Cao ốc S số 37/HĐTVP/SNG-KD (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) và các phụ lục có liên quan về việc cho thuê mặt bằng có diện tích 63m^2 tại tầng 15, Cao ốc S. Theo trình bày của người đại diện nguyên đơn, quá trình thực hiện hợp đồng nêu trên thì tính đến hết ngày 14/9/2022, tổng dư nợ của Công ty Đ tổng cộng là 180.866.801 đồng gồm: Nợ gốc 127.072.694 đồng, trong đó tiền thuê và phí quản lý của quý 3/2020 là 83.183.285 đồng và khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 43.889.409 đồng; Nợ lãi là 53.794.107 đồng.

Mặc dù, nguyên đơn đã liên tục gửi văn bản nhắc nhở thanh toán các khoản chi phí và hoàn trả mặt bằng theo quy định tại Biên bản thanh lý ký ngày 15/12/2020 nhưng bị đơn vẫn không thực hiện. Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty Đ phải thanh toán số nợ gốc 127.072.694 đồng (Một trăm hai mươi bảy triệu không trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm chín mươi tư đồng) phù hợp với hợp đồng cho thuê các bên đã ký. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu nợ gốc của nguyên đơn.

2.2. Xét yêu cầu về tiền lãi: Căn cứ theo Khoản 10.4, Điều 10 của Hợp đồng số 37/HĐTVP/SNG-KD các bên thoả thuận lãi suất lãi chậm trả là

02%/tháng:*"Trường hợp bên B chậm thanh toán tiền thuê và các chi phí phải trả trong thời hạn thanh toán theo quy định của hợp đồng này, Bên A có quyền tính thêm tiền lãi trả chậm mà không cần thông báo bằng văn bản cho bên B với lãi suất 02% (hai phần trăm) hàng tháng. Khoản tiền lãi sẽ được tính từ ngày đến hạn thanh toán các khoản tiền phải trả cho đến ngày thanh toán thực tế. Bên B sẽ phải thanh toán khoản lãi này vào bất kì ngày nào theo yêu cầu của Bên A tại thời điểm đó."* Nguyên đơn yêu cầu lãi suất căn cứ theo hợp đồng là không vượt quá quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại năm 2005, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tổng số tiền lãi trên số nợ gốc 127.072.694 đồng là 53.794.107 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 78, 79, 310, 314, 315 Luật Thương mại 2005, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S; buộc Công ty Đ phải thanh toán cho Công ty S số tiền 180.866.801 đồng (Một trăm tám mươi triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm lẻ một đồng), trong đó tiền nợ gốc là: 127.072.694 đồng (Một trăm hai mươi bảy triệu không trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm chín mươi tư đồng) và tiền lãi do chậm thanh toán tạm tính từ ngày 19/12/2020 đến ngày 14/9/2022 là 53.794.107 đồng (Năm mươi ba triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn một trăm lẻ bảy đồng).

2.3 Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu bị đơn phải thanh toán các khoản: Tiền khôi phục, cải tạo khu vực thuê 12.618.000 đồng; Tiền tổn thất về doanh thu cho thuê văn phòng 198.340.632 đồng là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này.

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự, 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: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo giá ngạch là 9.043.340 đồng.

[4] Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát và đương sự:

- Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, 39, 147, 227, 228, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 3, 78, 79, 310, 314, 315 Luật Thương mại 2005; 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. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty S đối với đề nghị buộc Công ty Đ phải trả tiền khôi phục, cải tạo khu vực thuê là 12.618.000 đồng; Tiền tổn thất về doanh thu cho thuê văn phòng là 198.340.632 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S về việc "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ cho thuê tài sản".

Buộc Công ty Đ phải trả cho Công ty S tổng số tiền 180.866.801 đồng (Một trăm tám mươi triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm lẻ một đồng), trong đó tiền nợ gốc là: 127.072.694 đồng (Một trăm hai mươi bảy triệu không trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm chín mươi tư đồng) và tiền lãi do chậm thanh toán tạm tính từ ngày 19/12/2020 đến ngày 14/9/2022 là 53.794.107 đồng (Năm mươi ba triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn một trăm lẻ bảy đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí: Bị đơn Công ty Đ phải chịu 9.043.340 đồng (chín triệu không trăm bốn mươi ba ngàn ba trăm bốn mươi đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí Công ty S đã nộp 8.795.000 đồng (tám triệu bảy trăm chín mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000176 ngày 03/11/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn Công ty S được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn Công ty Đ được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP. Biên Hoà;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP.Biên Hoà;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Phan Thị Hoà