

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **182/2022/KDTM-PT**
Ngày 07/10/2022
V/v “*Tranh chấp phát sinh từ
hợp đồng thuê văn phòng*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Linh

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hoa - Kiểm sát viên

Trong các ngày 28/7, 25/8, 23/9, 30/9 và 07/10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 32/2022/TLPT-KDTM ngày 07/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc “*Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê văn phòng*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2022/KDTM-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2022/QĐ-PT ngày 28/4/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 195/2022/QĐ-PT ngày 26/5/2022; Thông báo về việc thời gian mở lại phiên tòa số 250/2022/TB-TA ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Công ty TNHH CP

Địa chỉ: Tòa nhà L, đường P, phường C, quận B, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông LMT – Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà NTVA. Địa chỉ: tập thể V, phường D, quận C, thành phố Hà Nội; có mặt

-Bị đơn: Công ty TNHH một thành viên PS (nay là Công ty TNHH Đ)

Địa chỉ: P25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ: TĐ, P6, Q3, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông HDP – Chủ tịch công ty

Người đại diện theo ủy quyền: Ông NVP, sinh năm 1989. Địa chỉ: NTMK, phường V, Q3, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/7/2019, Công ty TNHH CP (sau đây gọi là Công ty P) và Công ty TNHH một thành viên PS (sau đây gọi là Công ty PS) ký Hợp đồng thuê văn phòng với các nội dung sau: Công ty P đồng ý cho thuê và Công ty PS đồng ý thuê mặt bằng tại Tòa nhà L - PVD, quận B, thành phố Hà Nội với các điều khoản cụ thể: Diện tích thuê: Tất cả diện tích tại các tầng từ tầng 2 đến tầng 22 của Tòa nhà tính theo diện tích có thể cho thuê được không gồm thang máy, thang bộ và các đường ống chìm như đã được vẽ viền đen và tô màu trên (các) sơ đồ mặt bằng kèm theo hợp đồng này cùng với các chỗ đậu ô tô và các chỗ đậu xe máy sẽ được bên cho thuê xác định và thông báo cho bên thuê tại thời điểm bàn giao; Ngày bàn giao: Là ngày 15/08/2019, ngày mà bên cho thuê gửi thông báo cho bên thuê rằng toàn bộ diện tích thuê đã sẵn sàng để lắp đặt nội thất; Ngày bắt đầu tiền thuê: Là ngày 01/10/2019, ngày mà bên thuê đã hết hạn sử dụng 1.5 tháng tiền miễn phí thuê và là ngày bắt đầu tính tiền thuê; Thời hạn hợp đồng: Từ ngày 01/10/2019 và kết thúc vào ngày 15/08/2031. Bên cho thuê sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho khách hàng thuê ít nhất 24 tháng trước ngày hết hạn của hợp đồng thuê, sau đó mỗi bên sẽ gửi bản đề xuất gia hạn thuê; Tiền thuê: Số tiền 4.776.500.000 đồng/tháng (Bốn tỷ, bảy trăm bảy mươi sáu triệu, năm trăm ngàn đồng) cộng thuế GTGT (10%) (tổng cộng là 5.254.150.000 đồng kể cả thuế/tháng) được thanh toán theo quy định tại điều II.1 của Hợp đồng này và theo Phụ lục 1 phần IV; Phần điện năng do bên tiêu thụ tại phần diện tích thuê của mình sẽ được bên cho thuê tính theo đồng hồ đo điện do bên cho thuê lắp đặt. Bên thuê sẽ trả số tiền điện hàng tháng theo hóa đơn dựa trên mức giá quy định của Sở điện lực Hà Nội theo quy định tại Điều II.6 của Hợp đồng; Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng và bằng hình

thức chuyển khoản vào tài khoản của bên cho thuê. Thời hạn thanh toán: Thanh toán tiền thuê trong vòng 10 ngày làm việc của mỗi đầu kì thanh toán ba tháng tiếp theo. Trường hợp Công ty PS vi phạm nghĩa vụ thanh toán hoặc bất cứ vi phạm nào của hợp đồng thì Công ty P có quyền thu hồi mặt bằng và chấm dứt hợp đồng. Công ty PS phải đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng. Trong trường hợp hợp đồng này bị chấm dứt do bất kỳ lỗi, không thực hiện hoặc vi phạm nào của Công ty PS đối với các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này thì Công ty PS sẽ bị mất tiền đặt cọc đó và tiền đặt cọc đó sẽ được bên cho thuê giữ lại để toàn quyền sử dụng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng:

Ngày 15/8/2019, Công ty P đã bàn giao tài sản thuê cho Công ty PS. Ngày 1/10/2019 là ngày Công ty P bắt đầu tính tiền thuê. Công ty PS đã thanh toán tiền thuê tháng 10, 11, 12/2019. Tiền thuê tháng 1, 2, 3/2020 Công ty PS được Công ty P miễn tiền thuê tháng 1/2020 do ảnh hưởng của dịch Covid 19. Công ty PS đã thanh toán cho Công ty P tiền thuê tháng 2,3 năm 2020; Đến tháng 4/2020, Công ty P đã gửi hồ sơ đề nghị thanh toán tiền thuê tháng 4,5,6/2020 và thông qua nhiều công văn đề nghị thanh toán nhưng Công ty PS vẫn không thanh toán tiền thuê; Hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê của Công ty PS là căn cứ để Công ty P: Có quyền thu hồi mặt bằng và chấm dứt hợp đồng thuê theo Điều VIII khoản 1 của Hợp đồng; Là căn cứ Công ty PS mất tiền đặt cọc theo Điều X khoản 3 của Hợp đồng. *“Trong trường hợp hợp đồng này bị chấm dứt do bất kỳ lỗi, không thực hiện hoặc vi phạm nào của bên thuê đối với các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này thì bên thuê ngay lập tức sẽ bị mất tiền đặt cọc đó và tiền đặt cọc đó sẽ được bên cho thuê giữ lại để toàn quyền sử dụng.”* Công ty P có quyền giữ lại số tiền đặt cọc do vi phạm của Công ty PS; Công ty PS phải bồi thường thiệt hại cho Công ty P theo Điều VIII Khoản 4 của Hợp đồng.

Ngày 9/6/2020, Công ty P và Công ty PS đã có cuộc họp giải quyết các vấn đề của hợp đồng. Theo thỏa thuận trong biên bản cuộc họp, người đại diện theo pháp luật của Công ty PS, ông ĐVL cam kết sẽ thanh toán tiền thuê chậm nhất là ngày 16/6/2020. Trường hợp không thanh toán đúng thời hạn trong biên bản thì Công ty PS được coi là đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê kể từ ngày vi phạm. Biên bản được người đại diện theo pháp luật của hai công ty ký kết và được coi là một thỏa thuận mới giữa các bên.

Đến hết ngày 16/6/2020, Công ty PS không thanh toán tiền cho Công ty P. Theo đúng thỏa thuận trong Biên bản ngày 9/6/2020 nêu trên, hành vi vi phạm

của Công ty PS được coi là đơn phương chấm dứt hợp đồng được chính người đại diện theo pháp luật của Công ty PS thừa nhận. Do đó, Công ty PS phải chịu trách nhiệm theo quy định tại Điều IX khoản 3: *“Nếu bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên thuê sẽ mất tiền đặt cọc và bồi thường cho bên cho thuê một khoản tiền có giá trị bằng 03 tháng tiền thuê gộp với tiền thuê được xác định tại thời điểm chấm dứt hợp đồng.”*

Từ những nội dung đã trình bày trên, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Công ty P kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

Yêu cầu Công ty PS thanh toán đầy đủ các khoản tiền thuê sau:

- Tiền thuê văn phòng, số tiền là: 16.822.125.631 đồng. Trong đó: Tiền thuê văn phòng tháng 4,5,6/2020 số tiền là: 15.762.450.000 đồng; Tiền thuê văn phòng từ ngày 1/7 đến ngày 5/7/2020 số tiền là: 847.443.548 đồng; Tiền thuê văn phòng tầng 8 từ ngày 6/7/2020 đến ngày 30/9/2020 (theo Công văn số 0807/CV-PB ngày 8/7/2020) số tiền là: 212.232.083 đồng.

- Tiền điện, nước sử dụng từ ngày 01/05/2020 đến ngày 05/07/2020, số tiền là: 571.351.904 đồng. Trong đó: Tiền điện, nước sử dụng từ ngày 01/5/2020 đến ngày 31/5/2020: 216.906.088 đồng (Có hóa đơn điện nước tháng 5/2020 kèm theo); Tiền điện, nước sử dụng từ ngày 1/6/2020 đến ngày 30/6/2020: 299.145.296 đồng (Có hóa đơn điện, nước tháng 6/2020 kèm theo); Tiền điện, nước sử dụng từ ngày 1/7/2020 đến ngày 5/7/2020: 55.300.520 đồng (Có hóa đơn điện, nước tháng 7/2020 kèm theo).

- Tiền bồi thường thiệt hại tương đương với 03 tháng tiền thuê theo điểm b khoản 3 Điều 9 và Biên bản thỏa thuận ngày 09/6/2020, số tiền là: 14.329.500.000 đồng.

- Tiền lãi chậm trả của số tiền thuê và tiền điện, nước (tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14/01/2022) theo khoản 2 Điều 8 Hợp đồng, lãi suất 0.03%/ngày, số tiền là: 3.289.761.068 đồng.

Tổng cộng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là: 35.012.738.603 đồng.

Công ty PS còn tiếp tục phải chịu tiền lãi chậm trả cho đến ngày thực tế thanh toán hết các khoản nợ.

Bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Công ty PS là bị đơn trong vụ án kinh doanh thương mại do có yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty P. Công ty PS đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án, theo đó Công ty P yêu cầu Công ty PS thanh toán tiền thuê còn thiếu từ

ngày 01/4/2020 đến ngày 30/9/2020; Thanh toán tiền điện, nước sử dụng từ ngày 01/5/2020 đến ngày 05/7/2020; Thanh toán tiền bồi thường thiệt hại tương đương với 03 tháng tiền thuê; Thanh toán tiền chậm trả của số tiền thuê và tiền điện nước. Tổng cộng là 33.041.270.780 đồng. Về yêu cầu khởi kiện của Công ty P, bị đơn xin trình bày như sau:

Ngày 24/7/2019, Công ty PS và Công ty P ký Hợp đồng thuê văn phòng, theo đó Công ty P là bên cho thuê và Công ty PS là bên thuê, đối tượng thuê là toàn bộ Tòa nhà L. Thời hạn thuê là từ ngày 01/10/2019 và kết thúc vào ngày 15/8/2031. Giá thuê là 4.776.500.000 đồng hàng tháng cộng thuế GTGT (10%). Tổng cộng là 5.254.150.000 đồng kể cả thuế. Ngoài ra trong bản Hợp đồng thuê văn phòng, các bên còn thỏa thuận về phí dịch vụ, phí đậu xe, tiền điện, tiền nước và các phí khác.

Ngày 15/8/2019, Công ty PS đã nhận bàn giao Tòa nhà L từ Công ty P. Sau khi nhận bàn giao, Công ty PS có sửa chữa, tu bổ một số hạng mục, cụ thể như thế nào phía chúng tôi sẽ có giải trình trong Bản tự khai sau. Phía bị đơn đã thanh toán tiền thuê văn phòng và tất cả các chi phí theo hợp đồng cho nguyên đơn từ 01/10/2019 đến hết tháng 03/2020 xong.

Thời điểm bắt đầu từ tháng 4/2020, do nạn dịch Covid bùng phát nên không có khách thuê, số khách cam kết thuê thì không thuê nữa, số khách đang thuê thì trả lại trước thời hạn, tỷ lệ lấp đầy Tòa nhà L chiếm khoảng 1/10. Phía Công ty PS thực sự khó khăn, bên chúng tôi đã có trao đổi qua lời nói, qua điện thoại, sau đó là bằng văn bản với Công ty P, nội dung: Công ty PS thông báo về những khó khăn, bất khả kháng do nạn dịch Covid nên ảnh hưởng đến việc cho thuê văn phòng. Công ty PS đưa ra giải pháp là đề nghị hoãn trả nợ, miễn giảm tiền thuê, và được tiếp tục kinh doanh để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, tuy nhiên phía Công ty P không đồng ý.

Đến tháng 7/2020, phía Công ty P đã lấy lại toàn bộ Tòa nhà L. Giữa hai Công ty đã có nhiều buổi ngồi với nhau bàn về hướng giải quyết vụ việc, cũng như có những văn bản trao đổi lại nhằm tìm ra hướng giải quyết. Và gần nhất đến tháng 12/2020, phía Công ty P gửi văn bản cho Công ty PS yêu cầu trả nợ, nếu không sẽ khởi kiện ra Tòa án.

Quan điểm của Công ty PS như sau: Trước sức ép đến từ Công ty P, ngày 05/07/2020, thông qua Công ty cổ phần bất động sản O, Công ty PS đã bàn giao Tòa nhà cho Công ty P. Ngày 30/09/2020, Công ty PS đã bàn giao phần diện tích còn lại của Tòa nhà ở tầng 8 cho Công ty P. Như vậy, tính đến thời điểm

ngày 30/09/2020, Công ty PS đã hoàn tất việc bàn giao toàn bộ Tòa nhà cho Công ty P.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty PS phải thanh toán số tiền là 33.041.270.780 đồng cho Công ty P. Tuy nhiên, sau khi Công ty PS tiến hành kiểm tra và đối chiếu các thông tin thanh toán, Công ty PS nhận thấy số tiền mà Công ty PS cần phải thanh toán cho Công ty P (đã bao gồm VAT). Số tiền này bao gồm:

- Tiền điện, nước (01/05/2020-05/07/2020): 571.351.904 đồng (đã bao gồm VAT);

- Tiền thuê (01/04/2020-05/07/2020): 16.609.893.548 đồng (đã bao gồm VAT); - Tiền thuê tầng 8 (06/07/2020-30/09/2020): 211.392.533 đồng (đã bao gồm VAT);

- Lãi chậm thanh toán (14/04/2020-31/12/2020): 1.316.889.412 đồng;

Tổng số tiền là : 18.709.527.397 đồng (Mười tám tỷ, bảy trăm linh chín triệu, năm trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm chín mươi bảy đồng).

Về phương thức thanh toán, phía bị đơn có ý kiến số tiền còn thiếu của bị đơn sẽ khấu trừ vào số tiền đặt cọc của Công ty PS là 14.329.500.000 đồng và khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã thu hộ của khách hàng gồm tiền diễn tập phòng cháy chữa cháy, tiền phí quản lý của khách hàng, tiền điện nước của khách hàng (tổng là 2.858.602.612 đồng). Cụ thể:

- Khấu trừ khoản tiền Công ty P thu hộ phí diễn tập PCCC: 18.690.000 đồng (đã bao gồm VAT);

- Khấu trừ tiền điện nước của khách hàng đã được Công ty P thu hộ: 801.742.889 đồng (đã bao gồm VAT);

- Khấu trừ tiền phí quản lý của khách hàng đã được Công ty P thu hộ: 2.038.169.723 đồng (đã bao gồm VAT).

Với các khoản khấu trừ này bị đơn sẽ bổ sung tài liệu chứng cứ cho Tòa án sau.

Như vậy, bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền: 1.521.424.785 đồng (tạm tính đến ngày 31/12/2020).

Về số tiền bồi thường thiệt hại, bị đơn không đồng ý thanh toán, yêu cầu nguyên đơn chứng minh thiệt hại thực tế.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bổ sung khoản tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm (14/01/2022) là 3.289.761.068 đồng; Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền là: 35.012.738.603 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê văn phòng là 16.822.125.631 đồng và tiền điện, tiền nước là 571.351.904 đồng; Không chấp nhận thanh toán tiền lãi chậm trả, vì nguyên đơn chưa khấu trừ số tiền 2.858.602.612 đồng mà nguyên đơn thu hộ bị đơn. Tại phiên tòa, bị đơn không tính được số tiền phải trả cho nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn giao nộp cho Tòa án bản photocopy một số tài liệu mà bị đơn cho đó là căn cứ để nguyên đơn khấu trừ số tiền 2.858.602.612 đồng; Không chấp nhận thanh toán tiền bồi thường, vì nguyên đơn không chứng minh thiệt hại thực tế xảy ra.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2022/KDTM-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội đã xử:

Áp dụng:

- Điều 30; Điều 35; Điều 40; Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Các Điều 117, 13, 360, khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 29 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;
- Điều 306 Luật Thương mại 2005;
- Điểm 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH CP về việc tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thuê văn phòng giữa Công ty TNHH CP và Công ty TNHH một thành viên PS - nay là Công ty TNHH Đ, được hai bên ký kết vào ngày 24 tháng 7 năm 2019 tại Hà Nội.

2. Buộc Công ty TNHH một thành viên PS - nay là Công ty TNHH Đ phải thanh toán trả cho Công ty TNHH CP số tiền: 35.012.738.603 đ (Ba mươi lăm tỷ, không trăm mười hai triệu, bảy trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm linh ba đồng). Trong đó: Tiền thuê văn phòng là 16.822.125.631 đồng; Tiền điện, nước

là 571.351.904 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại là 14.329.500.000 đồng; Tiền lãi chậm trả là 3.289.761.068 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH một thành viên PS - nay là Công ty TNHH Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi chậm trả trên số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng thuê văn phòng ngày 24 tháng 7 năm 2019 cho đến khi thanh toán xong.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án 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.

3. Về án phí:

- Công ty TNHH một thành viên PS - nay là Công ty TNHH Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, số tiền 143.012.739đ (Một trăm bốn mươi ba triệu, không trăm mười hai nghìn, bảy trăm ba mươi chín đồng).

- Hoàn trả Công ty TNHH CP số tiền 70.500.000đ (Bảy mươi triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí Công ty TNHH CP đã nộp theo Biên lai số AB/2015/0004190 ngày 01/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Công ty TNHH một thành viên PS kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, xét xử lại vụ án sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung đơn kháng cáo.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét và đề nghị:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm số 03/2022/KDTM-ST ngày 14/1/2022 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội, đối trừ các khoản tiền phí diễn tập phòng cháy chữa cháy, tiền điện nước... Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của Công ty TNHH một thành viên PS được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp giữa Công ty TNHH CP với Công ty TNHH một thành viên PS phát sinh từ hợp đồng thuê văn phòng được ký kết bởi hai pháp nhân đều có mục đích lợi nhuận, nên được xác định là tranh chấp kinh doanh thương mại.

Hợp đồng được thực hiện tại Tòa nhà L, đường PVD, phường C, quận B, thành phố Hà Nội, nên Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] - Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Ngày 24 tháng 7 năm 2019, Công ty TNHH CP ký hợp đồng thuê văn phòng với Công ty TNHH một thành viên PS với nội dung:

- Công ty TNHH CP đồng ý cho thuê và Công ty TNHH một thành viên PS đồng ý thuê mặt bằng tại Tòa nhà L có địa chỉ tại quận B, thành phố Hà Nội.

- Thời hạn hợp đồng từ ngày 01/10/2019 đến ngày 15/8/2031

- Tiền thuê một tháng: 4.776.500.000 đồng/tháng cộng thuế GTGT 10%, tổng là 5.254.150.000 đồng

- Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng và bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bên cho thuê.

- Thời hạn thanh toán: Thanh toán tiền thuê trong vòng 10 ngày làm việc của đầu mỗi kỳ thanh toán ba tháng tiếp theo.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu và bản tự khai của Công ty TNHH một thành viên PS thì bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền thuê văn phòng từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/9/2020 (bao gồm tiền thuê toàn bộ diện tích từ ngày 01/4 đến ngày 05/7 năm 2020 và tiền thuê diện tích tầng 8 từ ngày 01/4 đến ngày 30/9 năm 2020) số tiền 16.822.125.631 đồng. Tiền điện, tiền nước sử dụng từ ngày 01/5/2020 đến ngày 05/7/2020 là 571.351.904 đồng. Tổng cộng là 17.393.477.535 đồng.

Theo quy định tại Điều VIII.3 mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng thì Công ty TNHH một thành viên PS phải thanh toán tiền lãi chậm trả của số tiền thuê văn phòng và tiền điện, tiền nước với mức lãi suất 0,03/ngày của số tiền chưa thanh toán 17.393.477.535 đồng (tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14/01/2022) là 3.289.761.068 đồng.

Căn cứ vào Biên bản cuộc họp ngày 09/6/2020 người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH một thành viên PS là ông ĐVL đã cam kết: "...thanh toán tiền thuê chậm nhất là ngày 16/6/2020. Trường hợp không thanh toán đúng hạn trong biên bản thì Công ty TNHH một thành viên PS được coi là đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê kể từ ngày vi phạm."

Đến ngày 16/6/2020 Công ty TNHH một thành viên PS không thanh toán cho Công ty TNHH CP. Theo thỏa thuận trong Biên bản cuộc họp ngày 09/6/2020, Công ty TNHH một thành viên PS đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và phải chịu bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận của các bên tại điểm b Điều IX.3 của Hợp đồng là 3 tháng tiền thuê nhà tương đương với số tiền 14.329.500.000 đồng. Án sơ thẩm xử buộc Công ty TNHH một thành viên PS phải thanh toán trả cho Công ty TNHH CP tổng số tiền 35.012.738.603 đồng là có căn cứ.

Trong quá trình tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm, bị đơn có yêu cầu khấu trừ số tiền 14.329.500.000 đồng mà bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn vào tiền thuê nhà chưa thanh toán và số tiền mà nguyên đơn đã thu hộ của khách hàng gồm tiền diễn tập phòng cháy chữa cháy 18.690.000 đồng, tiền phí quản lý của khách hàng 2.038.169.723 đồng, tiền điện nước 801.742.889 đồng. Cần xác định đây là yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn bị đơn làm đơn yêu cầu phản tố, không thu tiền tạm ứng án phí, không thụ lý yêu cầu phản tố, nhưng vẫn nhận định: Công ty TNHH một thành viên PS đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và thỏa thuận tại điều X.3 của hợp đồng "Trong trường hợp hợp đồng này bị chấm dứt do bất kì lỗi

không thực hiện hoặc vi phạm nào của bên thuê đối với các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này thì bên thuê ngay lập tức sẽ bị mất tiền đặt cọc đó và tiền đặt cọc đó sẽ được bên cho thuê giữ lại để toàn quyền sử dụng”. Do đó Công ty TNHH CP được giữ lại tiền đặt cọc. Đối với số tiền mà bị đơn cho rằng nguyên đơn đã thu hộ của khách hàng gồm tiền diễn tập phòng cháy, chữa cháy; tiền phí quản lý của khách hàng; tiền điện, tiền nước của khách hàng tổng cộng là 2.858.602.612 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 32/2021/QĐ-TTCC ngày 23/4/2021 và tổng đạt cho các đương sự nhưng bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án và tại phiên tòa bị đơn nộp tài liệu là bản phô tô nên không có căn cứ để chấp nhận các khoản khấu trừ này. Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm cũng không tuyên.

Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, cụ thể:

- Không hướng dẫn bị đơn Công ty TNHH một thành viên PS (nay là Công ty TNHH Đ) làm đơn yêu cầu phản tố, để thu tiền tạm ứng án phí, rồi sau đó mới thụ lý xem xét giải quyết. Nhưng trong quá trình tiến hành tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn ra quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ để chứng minh yêu cầu của bị đơn có căn cứ hay không.

- Phần nhận định của bản án sơ thẩm có đánh giá các tài liệu, chứng cứ và nhận định rằng không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu của bị đơn. Nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên không chấp nhận.

Như vậy mọi yêu cầu phản tố của bị đơn đã không được giải quyết đúng thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết trong vụ án này. Do đó, giành quyền khởi kiện cho bị đơn bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

Từ những nhận định trên.

Căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 30; Điều 37; Điều 38; Điều 148; Điều 200; Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Áp dụng Điều 117; Điều 13; Điều 360; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Áp dụng Điều 29 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014

Áp dụng Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

-Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH một thành viên PS

-Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2022/KDTM-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội và xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH CP về việc tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thuê văn phòng giữa Công ty TNHH CP và Công ty TNHH một thành viên PS - nay là Công ty TNHH Đ, được hai bên ký kết vào ngày 24 tháng 7 năm 2019 tại Hà Nội.

2. Buộc Công ty TNHH một thành viên PS - nay là Công ty TNHH Đ phải thanh toán trả cho Công ty TNHH CP số tiền: 35.012.738.603 đồng (Ba mươi lăm tỷ, không trăm mười hai triệu, bảy trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm linh ba đồng). Trong đó: Tiền thuê văn phòng là 16.822.125.631 đồng; Tiền điện, nước là 571.351.904 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại là 14.329.500.000 đồng; Tiền lãi chậm trả là 3.289.761.068 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH một thành viên PS - nay là Công ty TNHH Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi chậm trả trên số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng thuê văn phòng ngày 24 tháng 7 năm 2019 cho đến khi thanh toán xong.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án 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.

3. Giành quyền khởi kiện cho bị đơn đối với nguyên đơn về các yêu cầu phản tố của bị đơn chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty TNHH một thành viên PS - nay là Công ty TNHH Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, số tiền 143.012.739 đồng (Một trăm bốn mươi ba triệu, không trăm mười hai nghìn, bảy trăm ba mươi chín đồng).

- Hoàn trả Công ty TNHH CP số tiền 70.500.000 đồng (Bảy mươi triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí Công ty TNHH CP đã nộp theo Biên lai số AB/2015/0004190 ngày 01/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội.

5. Về án phí phúc thẩm:

Hoàn trả Công ty TNHH một thành viên PS - nay là Công ty TNHH Đ 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (đã nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0042939 ngày 17/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tp Hà Nội;
- CCTHADS quận B, tp Hà Nội;
- TAND quận B, tp Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thái Sơn