TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN CÁI RĂNG** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2024/KDTM-ST
Ngày: 30-8-2024
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 CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thiềm Quốc Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Sang

2. Bà Lê Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Trương - Thư ký Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên toà: Ông Lê Văn Quốc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2024/TLST-KDTM ngày 19 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 252/2024/QĐXX-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Công ty Cổ phần Hợp tác Đầu tư Giáo dục Quốc tế T**.

Địa chỉ: Tầng 14, VP2 Sun Square, số 21 L, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Q** - Giám đốc Chi nhánh Cần Thơ thuộc Công ty Cổ phần Hợp tác Đầu tư Giáo dục Quốc tế T. (Văn bản ủy quyền ngày 19/3/2024). (Có mặt).

- *Bị đơn:* **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ R**.

Địa chỉ: Số 25-26, đường V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần Hợp tác Đầu tư Giáo dục Quốc tế T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Vào ngày 27/02/2023, Công ty Cổ phần Hợp tác Đầu tư Giáo dục Quốc tế T (gọi tắt là Công ty T) ký hợp đồng cho thuê văn phòng số 01-03/2023/HĐCT-R với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ R (gọi tắt là Công ty R). Theo hợp đồng, Công ty R cho Công ty T thuê toàn bộ văn phòng tại tầng 02, tổng diện tích 250 m^2, tọa lạc tại số 25-26, đường V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ để Công ty T làm văn phòng và lớp học. Thời gian thuê là 05 năm (60 tháng) bắt đầu từ ngày 06/3/2023 đến ngày 06/3/2028. Giá thuê được thay đổi tăng theo từng năm, năm đầu từ ngày 06/3/2023 đến 06/3/2024 là 10.000.000 đồng/tháng. Giữa 02 bên có thỏa thuận, ngay sau khi hợp đồng thuê văn phòng được ký kết, Công ty T sẽ tiến hành đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng cho Công ty R, tương đương 06 tháng tiền thuê văn phòng. Công ty T đã chuyển số tiền 60.000.000 đồng đặt cọc cho Công ty R. Ngoài ra, hợp đồng giữa các bên còn thỏa thuận, trong thời hạn hợp đồng nếu Công ty R có nhu cầu lấy lại văn phòng trước thời hạn phải thông báo trước 30 ngày cho Công ty T, đồng thời trả lại số tiền 60.000.000 đồng mà Công ty R đã nhận cọc và bồi thường cho Công ty T số tiền đương đương tiền cọc. Đồng thời, còn phải thanh toán cho Công ty T chi phí về cơ sở vật chất, trang thiết bị mà Công ty T đầu tư mua sắm setup văn phòng.

Ngày 15/6/2023, Công ty R gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với lý do kinh doanh không hiệu quả nên Công ty R không còn nhu cầu sử dụng nhà đã thuê. Do đó, Công ty R không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê văn phòng theo như đã thỏa thuận trước. Đồng thời, Công ty R cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm như đã thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê văn phòng số 01-03/2023/HĐCT-R. Ngày 29/6/2023, Công ty R gửi thông báo cho Công ty T chấp thuận bên Công ty R sẽ bồi thường cho Công ty T tổng số tiền là 134.040.000 đồng bao gồm 60.000.000 đồng là tiền đã nhận cọc, 60.000.000 đồng tiền bồi thường chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và 14.040.000 đồng tiền setup văn phòng. Đến ngày 30/6/2023, Công ty T hoàn tất nghĩa vụ bàn giao trả lại mặt bằng văn phòng theo hợp đồng cho Công ty R. Tuy nhiên, đã hơn 07 tháng kể từ khi thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, Công ty T đã hoàn tất nghĩa vụ bàn giao trả lại mặt bằng nhưng Công ty R không thanh toán lại tiền cho Công ty T theo thỏa thuận mà luôn trốn tránh, cố tình trì hoãn không trả lại số tiền trên cho Công ty T. Cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, Công ty T khởi kiện yêu cầu buộc Công ty R thanh toán cho Công ty T số tiền 134.040.000 đồng, trong đó bao gồm 60.000.000 đồng là tiền đã nhận cọc, 60.000.000 đồng tiền bồi thường chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và 14.040.000 đồng là tiền setup văn phòng. Đồng thời, trả toàn bộ khoản lãi đối với số tiền chậm trả do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính từ ngày 11/7/2023 đến ngày 15/01/2024 là 6.904.000 đồng.

Bị đơn Công ty R đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án tham gia hòa giải nhưng vắng mặt không lý do nên không tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự được. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền 134.040.000 đồng, trong đó bao gồm 60.000.000 đồng là tiền đã nhận cọc, 60.000.000 đồng tiền bồi thường chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và 14.040.000 đồng là tiền setup văn phòng. Đối với yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền lãi 6.904.000 đồng thì nguyên đơn rút lại, không có yêu cầu.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng thì Kiểm sát viên cho rằng, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Còn về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cái Răng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Bị đơn Công ty R đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn Công ty R theo quy định.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử xét thấy, vào ngày 27/02/2023, giữa Công ty T và Công ty R có ký kết hợp đồng cho thuê văn phòng số 01-03/2023/HĐCT-R. Theo thỏa thuận thể hiện trong hợp đồng, Công ty R cho Công ty T thuê toàn bộ văn phòng tại tầng 02, tổng diện tích 250 m^2, tọa lạc tại số 25-26, đường V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ để Công ty T làm văn phòng và lớp học. Thời gian thuê là 05 năm (60 tháng) bắt đầu từ ngày 06/3/2023 đến ngày 06/3/2028. Giá thuê được thay đổi tăng theo từng năm, năm đầu từ ngày 06/3/2023 đến 06/3/2024 là 10.000.000 đồng/tháng. Ngay sau khi hợp đồng thuê văn phòng được ký kết, Công ty T đã tiến hành đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng cho Công ty R, tương

đương 06 tháng tiền thuê nhà. Tại khoản 6.2 Điều 6 trong hợp đồng có thể hiện: "*Trong thời hạn hợp đồng nếu Công ty R (Bên A) có nhu cầu lấy lại văn phòng trước thời hạn phải thông báo trước 30 ngày cho Công ty T (Bên B), đồng thời trả lại số tiền mà Công ty T đã đặt cọc là 60.000.000 đồng và bồi thường cho Công ty T số tiền đương đương số tiền cọc. Ngoài ra, Công ty R phải thanh toán cho Công ty T chi phí về cơ sở vật chất, trang thiết bị mà Công ty T đầu tư mua sắm setup văn phòng"*. Không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên vào ngày 13/6/2023, Công ty R có thông báo gửi đến Công ty T để chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng trước thời hạn với lý do kinh doanh không hiệu quả. Đồng thời, Công ty R cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm như đã thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê văn phòng số 01-03/2023/HĐCT-R ký kết ngày 27/02/2023. Căn cứ khoản 6.2 Điều 6 hợp đồng cho thuê văn phòng số 01-03/2023/HĐCT-R ngày 27/02/2023 như đã viện dẫn, khi chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng trước thời hạn thì Công ty R phải trả lại cho Công ty T số tiền đã nhận cọc là 60.000.000 đồng, bồi thường số tiền đương đương tiền cọc là 60.000.000 đồng và phải thanh toán cho Công ty T chi phí về cơ sở vật chất, trang thiết bị mà Công ty T đầu tư mua sắm setup văn phòng, số tiền này Công ty R thống nhất bồi thường là 14.040.000 đồng. Công ty T đã hoàn trả lại văn phòng đã thuê cho Công ty R nên Công ty R có trách nhiệm thanh toán lại cho Công ty T tổng số tiền 134.040.000 đồng.

Đối với số tiền lãi 6.904.000 đồng, nguyên đơn rút lại đối với yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Về án phí, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào: - Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 385, 398, 401, 428 và 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 và Điều 47 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.

* Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ R trả cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Hợp tác Đầu tư Giáo dục Quốc tế T tổng số tiền 134.040.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ R phải chịu 6.702.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

3. Về tạm ứng án phí: Nguyên đơn Công ty Cổ phần Hợp tác Đầu tư Giáo dục Quốc tế T được nhận lại 3.504.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003308 ngày 15/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. 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:
- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Viện KSND quận Cái Răng;
- Chi cục T.H.A.DS quận Cái Răng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Thiềm Quốc Khanh