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 60/2023/KTST
Ngày: 23/5/2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng

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: Bà Nguyễn Hồng Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Kim Ngàn
2. Bà Đỗ Thị Trúc Ly

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Bế Thị Phượng - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà*:** Bà Trần Lệ Thuỷ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 333/2020/KTST ngày 18 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng thuê, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1764/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2022, quyết định hoãn phiên tòa số 3143/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH S VietNam

Trụ sở: 85 N, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 618 L, khu phố B, phường T, Thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1995 là đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 02/4/2021).

Bị đơn: Công ty Cổ phần T.

Trụ sở: Lầu 9, số 85 N, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957, Địa chỉ: Ấp S, Xã S, Huyện X, tỉnh Đồng Nai là đại diện theo pháp luật.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt; bị đơn vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 23/10/2020, Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 19/4/2021 và lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa,

Công ty TNHH S VietNam (gọi tắt là Công ty S) có bà Nguyễn Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/6/2019, Công ty TNHH S VietNam có ký hợp đồng số 10A/6/2019/HĐKT-TBH về việc thuê văn phòng của của bị đơn - Công ty Cổ phần T (gọi tắt Công ty House), tại địa chỉ: Lầu 10, số 85 N, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có giá thuê là 20.858.310 đồng/tháng; Công ty S đặt cọc số tiền là 35.015.760 đồng.

Trong hợp đồng thuê có cam kết một số điều khoản như sau:

- Điều 4, Phần 4.1.1: Đảm bảo và cam kết tòa nhà trên thuộc quyền kinh doanh hợp pháp của bên bị đơn và bên bị đơn có đủ quyền hạn cho thuê và đảm bảo rằng tòa nhà này không bị tranh chấp.

- Điều 5, Phần 5.2: Khi cần thiết phải bảo dưỡng hoặc sửa chửa tòa nhà, bên bị đơn phải thông báo cho bên nguyên đơn biết trước bằng văn bản ít nhất 07 ngày làm việc.

- Điều 6, Phần 6.1.b: Hợp đồng này đương nhiên chấm dứt và các bên không được xem là vi phạm hợp đồng trong trường hợp bất khả kháng như thiên tai, bão lụt, cháy nổ … Và trong trường hợp này bên bị đơn sẽ hoàn lại cho bên nguyên đơn số tiền cọc.

- Điều 6, Phần 6.3: Nếu vì lý do nào đó bên bị đơn muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải có trách nhiệm báo trước cho bên nguyên đơn tối thiểu 1 tháng trước thời điểm muốn ngưng hợp đồng và hoàn trả cho bên nguyên đơn tiền cọc theo hợp đồng, đồng thời bên bị đơn phải chịu số tiền phạt tương ứng với tiền mà bên nguyên đơn đã cọc.

Vào cuối tháng 02, đầu tháng 3 năm 2020, tại toà nhà cho thuê trên đã bị cháy nổ bình điện dẫn đến cúp điện toàn diện trong toà nhà nhưng bên phía Công ty TNHH S VietNam không nhận được bất kỳ thông báo sửa chữa bằng văn bản từ phía Công ty Cổ phần T. Trong khoảng thời gian này, Công ty Cổ phần T xảy ra tranh chấp với chủ sở hữu của toà nhà cho thuê. Từ tháng 03/2020 cho đến nay Công ty S đã cố gắng liên lạc với phía bị đơn nhiều lần nhưng không liên lạc được và Công ty Cổ phần T cũng không phản hồi về tình trạng văn phòng, bồi thường tiền cọc và phí bồi thường vì vi phạm các điều khoản của hợp đồng. Do đó Công ty TNHH S VietNam khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số 10A/6/760/HĐKT-TBH ngày 17/6/2019 được ký kết giữa Công ty TNHH S VietNam và Công ty Cổ phần T.

2. Buộc Công ty Cổ phần T thực hiện các nghĩa vụ sau:

2.1. Hoàn trả tiền cọc là 35.015.760 đồng.

2.2. Bồi thường số tiền vi phạm nghĩa vụ thông báo theo quy định tại khoản 5.3, Điều 5 của hợp đồng thuê là 35.015.760 đồng.

2.3. Thanh toán chi phí vận chuyển và tìm văn phòng mới là 9.900.00 đồng.

2.4. Bồi thường vì sự cố mất điện nên Công ty TNHH S VietNam phải chuyển đi nơi khác vào ngày 31/5/2020 trước ngày hết hạn hợp đồng là 17 ngày với số tiền 14.166.667 đồng.

2.5. Thanh toán chi phí thay đổi trụ sở là 2.750.000 đồng.

2.6. Hoàn trả toàn bộ chi phí luật sư tham gia giải quyết tranh chấp là 33.000.000 đồng.

2.7. Bồi thường do vi phạm nghĩa vụ tại khoản 4.1.1, Điều 4 Hợp đồng cho thuê văn phòng số 10A/6/2019/HĐKT-TBH ngày 17/6/2019 và chấm dứt hợp đồng trái pháp luật với số tiền 6.007.193 đồng.

** Bị đơn - Công ty Cổ phần T vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:*

Sau khi thụ lý vụ kiện, Tòa án nhân dân Quận 1 đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa tại địa chỉ trụ sở của bị đơn thể hiện tại Phiếu cung cấp thông tin đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và tại nơi cư trú của đại diện theo pháp luật của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng; buộc bị đơn hoàn trả: Tiền cọc là 35.015.760 đồng; tiền bồi thường do vi phạm nghĩa vụ thông báo là 35.015.760 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả: Chi phí vận chuyển và tìm văn phòng mới 9.900.000 đồng; bồi thường vì sự cố mất điện nên nguyên đơn phải chuyển đi nơi khác vào ngày 31/05/2020 trước ngày hết hạn hợp đồng là 17 ngày với số tiền 14.166.667 đồng; thanh toán chi phí thay đổi trụ sở là 2.750.000 đồng; hoàn trả toàn bộ chi phí luật sư tham gia giải quyết tranh chấp là 33.000.000 đồng; bồi thường do vi phạm nghĩa vụ tại khoản 4.1.1, Điều 4 Hợp đồng cho thuê văn phòng số 10A/6/2019/HĐKT-TBH ngày 17/6/2019 và chấm dứt hợp đồng trái pháp luật với số tiền 6.007.193 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Công ty TNHH S VietNam khởi kiện Công ty Cổ phần T tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng; bị đơn có trụ sở tại Lầu 9, số 85 N, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn là Công ty Cổ phần T và người đại diện theo pháp luật của bị đơn lần thứ hai để tham gia phiên tòa. Đồng thời, để đảm bảo cho việc bị đơn nhận được thông tin về thời gian xét xử, Tòa án đã ban hành Quyết định thông báo giải quyết vụ án trên phương tiện thông đại chúng số 1766/2023/QĐ-TB ngày 28/3/2023 để thông tin về thời gian mở phiên tòa trên 03 (ba) số liên tiếp của Báo Thanh Niên, 03 kỳ phát sóng trên Đài tiếng nói Việt Nam và thông báo trên cổng thông tin điện tử của Tòa án. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần T và người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về áp dụng pháp luật nội dung:

[3] Căn cứ lời khai của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập đã được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, có cơ sở xác định Công ty TNHH S VietNam và Công ty Cổ phần T có ký kết Hợp đồng cho thuê văn phòng phòng số 10A/6/760/HĐKT-TBH ngày 17/6/2019.

Theo đó Công ty TNHH S VietNam thuê diện tích 01 phần lầu 10 căn nhà số số 85 Nguyễn Hữu Cầu, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích cho thuê là 54m^2, mục đích thuê để làm văn phòng công ty; thời hạn thuê: Từ ngày 18/6/2019 đến 17/6/2020; giá thuê: 20.858.310 đồng. Tiền thuê được thanh toán từ ngày 18 đến ngày 22 của tháng, theo hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Cổ phần T. Công ty TNHH S VietNam đã đặt cọc bảo đảm thực hiện hợp đồng thuê nhà với số tiền là 35.025.760 đồng.

Xét Hợp đồng thuê nêu trên có nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Hình thức của Hợp đồng đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật về công chứng chứng thực tại thời điểm giao kết. Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thuê nhà giữa Công ty TNHH S VietNam và Công ty Cổ phần T là đúng theo quy định pháp luật tại Điều Điều 428, 472 Bộ luật dân sự 2015 và có giá trị pháp lý đối với các bên về quyền và nghĩa vụ.

[4] Xét yêu cầu của Công ty TNHH S VietNam về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê số 10A/6/760/HĐKT-TBH ngày 17/6/2019:

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

"Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định".

Xét tại Điều 5.3 Hợp đồng cho thuê văn phòng phòng số 10A/6/760/HĐKT-TBH ngày 17/6/2019, hai bên có thỏa thuận:*"Khi bên A nhận được thông báo (bằng văn bản) từ bên B về việc sửa chữa khi có hư hỏng cơ sở vật chất (ban đầu) của toà nhà (nếu đó không phải do lỗi của bên B) thì bên A phải có động thái khắc phục, sửa chữa kịp thời (chậm nhất trong vòng 15 ngày). Nếu bên A không thực hiện thì bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và bên A phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường số tiền tương ứng".*

Theo nội dung trao đổi từ email: dang.t.g.thanh@s.asia là email được nguyên đơn xác nhận là email của người đại diện theo pháp luật nguyên đơn đến email info@t.vn là email của bị đơn cung cấp tại Hợp đồng thuê hai bên ký kết có nội dung: "*Từ ngày 01 tháng 3 đến nay (18/3/2020) văn phòng đã bị mất điện và mất nước, có thông tin rằng tòa nhà trong trình sửa chữa nhưng chúng tôi không nhận bất kỳ thông báo nào của phía công ty T về việc sửa chữa này….nay chúng tôi gửi mail này yêu cầu phía T cho người đại diện xử lý vụ việc…*".

Như vậy, khi sự cố xảy ra, Công ty TNHH S đã yêu cầu phía Công ty Cổ phần T phải có trách nhiệm xử lý nhưng vẫn không nhận được phản hồi từ phía bị đơn. Việc bị đơn không sửa chữa, bảo hành hệ thống tòa nhà là vi phạm nghĩa vụ cơ bản về bảo dưỡng, sửa chữa các trang thiết bị thuộc diện tích cho thuê nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê số 10A/6/760/HĐKT-TBH ngày 17/6/2019 là có cơ sở chấp thuận.

[5]. Yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền cọc là 35.015.760 đồng và bồi thường số tiền vi phạm nghĩa vụ thông báo theo quy định tại khoản 5.3, Điều 5 của hợp đồng thuê là 35.015.760 đồng

Như nội dung lập luận tại mục [4], Điều 5 hợp đồng có quy định rõ:*"Khi bên A nhận được thông báo (bằng văn bản) từ bên B về việc sửa chữa khi có hư hỏng cơ sở vật chất (ban đầu) của toà nhà (nếu đó không phải do lỗi của bên B) thì bên A phải có động thái khắc phục, sửa chữa kịp thời (chậm nhất trong vòng 15 ngày). Nếu bên A không thực hiện thì bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và bên A phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường số tiền tương ứng".*

Theo email gửi cho Công ty Cổ phần T ngày 19/3/2020 về vấn đề mất điện và sửa chữa sự cố nhưng không nhận được phản hồi từ phía bị đơn nên đây được xem là vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng. Đồng thời, việc Công ty Cổ phần T vi phạm nghĩa vụ bảo dưỡng, sửa chữa nhà và các trang thiết bị thuộc diện tích cho thuê đã gây thiệt hại cho phía Công ty TNHH S VietNam trong khoảng thời gian từ cuối tháng 2 đến đầu tháng 3 năm 2020 làm cho phía nguyên đơn không hoạt động được. Do đó, Công ty TNHH S VietNam yêu cầu hoàn trả tiền cọc là 35.015.760 đồng và bồi thường số tiền vi phạm nghĩa vụ thông báo theo quy định tại khoản 5.3, Điều 5 của hợp đồng thuê là 35.015.760 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[6]. Yêu cầu bị đơn thanh toán chi phí vận chuyển và tìm văn phòng mới là 9.900.00 đồng; Yêu cầu bị đơn bồi thường vì sự cố mất điện nên nguyên đơn phải

chuyển đi nơi khác vào ngày 31/5/2020 trước ngày hết hạn hợp đồng là 17 ngày với số tiền 14.166.667 đồng; Yêu cầu bị đơn thanh toán chi phí thay đổi trụ sở là 2.750.000 đồng:

Hội đồng xét xử xét thấy, tại hợp đồng thuê văn phòng số 10A/6/760/HĐKT-TBH ngày 17/6/2019, hai bên không có thỏa thuận về việc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán chi phí vận chuyển và tìm văn phòng mới; chi phí thay đổi trụ sở và chi phí bồi thường theo như yêu cầu trên của cho nguyên đơn.

Việc vận chuyển, tìm văn phòng mới, thay đổi trụ sở là quyền của Công ty TNHH S VietNam khi hợp đồng thuê hết hạn trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận. Trong hợp đồng thuê văn phòng số 10A/6/2019/HĐKT-TBH ngày 17/6/2019 không thoả thuận về nghĩa vụ thanh toán các chi phí phát sinh sau khi chấm dứt hợp đồng thuê. Ngoài ra, phía nguyên đơn không đưa ra được các bằng chứng chứng minh các thiệt hại trên. Đồng thời tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác nhận đã trả tiền thuê nhà cho bị đơn đến hết tháng 3 năm 2020. Xét thấy đến ngày 31/5/2020 nguyên đơn mới dịch chuyển đồ đạc ra khỏi địa điểm thuê, cũng chưa thanh toán tiền thuê nhà đến hết hạn hợp đồng nên ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn trả tiền thuê nhà trước ngày hết hạn hợp đồng là 17 ngày với số tiền 14.166.667 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[6]. Yêu cầu bị đơn hoàn trả toàn bộ chi phí luật sư tham gia giải quyết tranh chấp là 33.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 168 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 quy định về chi phí cho người phiên dịch, luật sư như sau: "*Chi phí cho luật sư là khoản tiền phải trả cho luật sư theo thỏa thuận của đương sự với luật sư trong phạm vi quy định của tổ chức hành nghề luật sư và theo quy định của pháp luậttrong quá trình giải quyết vụ việc dân sự theo thỏa thuận của đương sự với người phiên dịch hoặc theo quy định của pháp luật".*

Chi phí cho người phiên dịch, luật sư do người yêu cầu chịu, trừ trường hợp các bên đương sự có thỏa thuận khác".

Như vậy, pháp luật không quy định buộc nguyên đơn phải thuê luật sư để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình mà đây là sự tự nguyện của nguyên đơn dựa theo nhu cầu. Hành vi vi phạm hợp đồng thuê cũng không phải là nguyên nhân trực tiếp, không có mối quan hệ nhân quả dẫn đến thiệt hại làm cho nguyên đơn phải thuê luật sư; các bên cũng không thỏa thuận về nghĩa vụ chịu chi phí luật sư khi phát sinh tranh chấp. Do vậy, yêu cầu này không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Yêu cầu bị đơn bồi thường do vi phạm nghĩa vụ tại khoản 4.1.1, Điều 4 Hợp đồng cho thuê văn phòng số 10A/6/2019/HĐKT-TBH ngày 17/6/2019 và chấm dứt hợp đồng trái pháp luật với số tiền 6.007.193 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Điều 4.1.1, Điều 4 Hợp đồng cho thuê văn phòng số 10A/6/2019/HĐKT-TBH ngày 17/6/2019 quy định về nghĩa vụ của bên cho thuê:

"*Đảm bảo và cam kết Tòa nhà nói trên thuộc quyền kinh doanh hợp pháp của bên A và bên A có đủ quyền hạn được cho thuê…".*

Như vậy, hai bên không có thỏa thuận điều khoản bồi thường hay phạt vi phạm theo Điều 301 Luật Thương mại như nguyên đơn trình bày. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 48, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 328, Điều 362, khoản 2 Điều 422, khoản 1 và khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015;

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

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

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê số 10A/6/760/HĐKT-TBH ngày 17/6/2019 giữa Công ty TNHH S Viet Nam và Công ty Cổ phần T kể từ ngày 31/5/2020.

- Buộc Công ty Cổ phần T hoàn trả tiền cọc cho Công ty TNHH S VietNam với số tiền là 35.015.760 đồng (bằng chữ: Ba mươi lăm triệu không trăm mười lăm ngàn bảy trăm sáu mươi đồng).

- Buộc Công ty Cổ phần T bồi thường số tiền vi phạm hợp đồng thuê cho Công ty TNHH S VietNam với số tiền là 35.015.760 đồng (bằng chữ: Ba mươi lăm triệu không trăm mười lăm ngàn bảy trăm sáu mươi đồng).

Tổng cộng: 70.031.520 (Bảy mươi triệu, không trăm ba mươi một ngàn, năm trăm hai mươi) đồng.

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Công ty TNHH S VietNam có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả quy định tại Điều 306 Luật Thương mại năm 2005.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Yêu cầu bị đơn thanh toán chi phí vận chuyển và tìm văn phòng mới là 9.900.00 (Chín triệu chín trăm ngàn) đồng.

- Yêu cầu bị đơn bồi thường vì sự cố mất điện nên nguyên đơn phải chuyển đi nơi khác vào ngày 31/05/2020 trước ngày hết hạn hợp đồng là 17 ngày với số tiền 14.166.667 (Mười bốn triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi bảy) đồng.

- Yêu cầu bị đơn thanh toán chi phí thay đổi trụ sở là 2.750.000 (Hai triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Yêu cầu bị đơn hoàn trả toàn bộ chi phí luật sư tham gia giải quyết tranh chấp là 33.000.000 (Ba mươi ba triệu) đồng.

- Yêu cầu bị đơn bồi thường do vi phạm nghĩa vụ tại khoản 4.1.1, Điều 4 Hợp đồng cho thuê văn phòng số 10A/6/2019/HĐKT-TBH ngày 17/6/2019 và chấm dứt hợp đồng trái pháp luật với số tiền 6.007.193 (Sáu triệu không trăm lẻ bảy ngàn, một trăm chín ba) đồng.

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

Công ty Cổ phần T phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 3.501.576 đồng.

Công ty TNHH S VietNam phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận là 3.291.193 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0030032 ngày 09/11/2020 và số AA/2019/0030807 ngày 14/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH S VietNam số tiền tạm ứng án phí là 2.708.807 đồng.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Công ty TNHH S VietNam được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Công ty Cổ phần T được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1;
- Chi cục Thi hành án Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: văn thư, hồ sơ vụ việc.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Hạnh