

Bản án số: 05/2018/KDTM - PT
Ngày: 12-01-2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê văn
phòng

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Thẩm phán Ông Hoàng Minh Thành
Bà Ngô Thị Hạnh

Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Nghĩa Hải - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

Bà Ngô Thị Huyền Phương - Kiểm sát
viên.

Trong các ngày 11 và 12 tháng 01 năm 2018, 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 119/2017/TLPT-KDTM ngày 06 tháng 11 năm 2017 về việc Tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2017/KDTM-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2017/QĐXX-PT ngày 18 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ ĐD

Trụ sở: số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (Địa chỉ liên hệ: Tầng 3 Tòa nhà VNT, số 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội).

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Lan Hương, chức vụ: Tổng giám đốc.

Do ông Mạc Kính Thi, sinh năm 1983 – Đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 13/2017/UQ-OCH ngày 15/11/2017 của Tổng giám đốc).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần VTML

Trụ sở: Nhà vườn số 01, số 19 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Mai Thị Dân, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Luật sư Phạm Văn Cương – Công ty Luật TNHH MTV T.H – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội – Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

(Có mặt bà Mai Thị Dân; có mặt Luật sư Cương; vắng mặt luật sư Chung).

3. *Người làm chứng:* 1. Ông Nguyễn Trung Nghĩa, sinh năm 1976; trú tại: số 36 ngõ 164 Vương Thừa Vũ, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

(Có mặt)

2. Bà Trần Thị Kim Vui, sinh năm: 1991; trú tại: số 66 ngõ 2 phố Trần Phú, phường Mỗ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

(Có mặt)

3. Bà Khương Thị Vân, sinh năm 1958; trú tại: số 105 Dương Đình Nghệ, phường Tân Sơn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

(Có mặt)

4. Ông Phạm Quốc Chiến, sinh năm 1991; trú tại: số 4 Ngách 29/68 Khương Hạ, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn – Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD trình bày:

Công ty cổ phần VTML (sau đây gọi tắt là Công ty ML) và Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD (sau đây gọi tắt là Công ty OCH) ký kết Hợp đồng cho thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 về việc Công ty OCH cho thuê các phòng gồm số 204, 205 và 206 với tổng diện tích là 99 m² tại tầng 2 Tòa nhà 06 tầng công ty Fafim Việt Nam, tại số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, thời gian thuê từ ngày 01/12/2014 đến 31/12/2019, tiền thuê nhà được tính từ ngày 01/4/2015. Giá thuê là 15.692.700 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT); thanh toán hàng quý vào ngày 01 đến ngày 10 tháng đầu tiên của quý.

Đến ngày 27/5/2016 Công ty ML gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp đồng, trong suốt thời gian thuê và sử dụng văn phòng của Công ty OCH, Công ty ML đã không tuân thủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, tiền điện, nước theo đúng quy định, xâm phạm nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty OCH theo quy định của Hợp đồng. Sau rất nhiều nỗ lực đàm phán và thuyết phục Công ty ML thanh toán các khoản còn nợ đọng nhưng không đem lại kết quả.

Công ty OCH có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

Buộc Công ty ML phải thanh toán cho Công ty OCH tổng số tiền là: 243.612.757 đồng cụ thể:

+ Tiền thuê văn phòng (từ tháng 4/2015 đến hết tháng 5/2016): 151.083.200 đồng (*trong đó đã trừ số tiền 68.614.600 đồng công ty ML đã thanh toán*);

+ Tiền điện, nước (từ tháng 12/2014 đến hết tháng 3/2016): 39.449.379 đồng;

+ Tiền phạt vi phạm hợp đồng (tương đương 03 tháng tiền thuê): 47.078.100 đồng;

+ Tiền lãi trên tổng số tiền chậm thanh toán tạm tính đến ngày 31/12/2016 là 37.387.478 đồng.

Sau khi trừ đi số tiền 31.385.400 đồng Công ty ML đã đặt cọc cho Công ty OCH để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng.

Bị đơn - Công ty cổ phần VTML trình bày:

Tháng 12 năm 2014, bà Mai Thị Dần có đàm phán với anh Nghĩa thuộc ban quản lý Tòa nhà VNT- Đại diện Công ty OCH để thuê 3 phòng là phòng 204, 205 và phòng 206 ở tầng 2 Tòa nhà Fafim số 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Vì Tòa nhà xuống cấp nên hai bên đã thỏa thuận và thống nhất ký hợp đồng thuê 4 tháng sửa sang và làm nội thất, tiền thuê nhà tính từ tháng 4/2015.

Bà Dần thuê nhà từ tháng 12/2014 đến tháng 10/2015. Hợp đồng ký kết với sự hiện diện của bà Dần, anh Nghĩa (người quản lý tòa nhà) và ông Hà Trọng Nam – Chủ tịch hội đồng quản trị của Công ty OCH.

Đến cuối tháng 5/2015, anh Nghĩa bàn với bà Dần về việc bà Dần có Công ty thì chuyển sang Công ty thuê thuận lợi hơn cho bên Công ty OCH. Vì tin tưởng anh Nghĩa, chị Vui nên cũng đồng ý theo phương án ký hợp đồng thuê cho Công ty ML từ 1/1/2015.

Đến tháng 1/2016, bà Vân – người quản lý Công ty ML đề xuất do việc kinh doanh không hiệu quả nên bàn trả mặt bằng cho Công ty OCH. Bà Dần đã nộp đơn chấm dứt hợp đồng cho ban quản lý Tòa nhà. Bà Dần đã gửi chìa khóa cho bên ban quản lý Tòa nhà và nhờ bán giúp nội thất đã đầu tư. Công ty ML và Công ty OCH có cùng nhau đo đạc lại nhiều lần và định giá nội thất là 150 triệu. Công ty OCH đã cho 1 công ty khác thuê tại văn phòng của Công ty ML đã thuê trước đó. Sau đó Công ty OCH cho Công ty Luật Minh Khuê thuê lại văn phòng cùng nội thất mà Công ty ML đã đầu tư với giá cho thuê cao hơn nhiều so với giá cho Công ty ML thuê. Đến tháng 4/2016, Công ty OCH gửi giấy thông báo nợ cho Công ty ML về tiền thuê nhà và tiền điện nước từ tháng 11/2014 đến tháng 2/2016. Lúc đó bà Dần đã gọi điện cho bà Vân và tìm chứng từ thì mới biết toàn bộ chứng từ để trong tủ ở văn phòng đã bị mất (chìa khóa giao lại cho anh Nghĩa và chị Vui). Vì sơ suất mất

chứng từ nên tháng 7/2016 Công ty ML đã chuyển thêm cho Công ty OCH số tiền 50 triệu đồng.

Công ty OCH cho rằng Công ty ML nợ tiền thuê văn phòng, tiền điện nước là thiếu cơ sở và không đúng sự thật.

Về tiền thuê văn phòng Công ty OCH đưa ra, Công ty ML không đồng ý, phải dựa trên quan điểm ngày ký Hợp đồng và các khoản thanh toán của Công ty ML đúng theo tiến độ hợp đồng thuê văn phòng Công ty ML đã cung cấp.

Về tiền điện, nước Công ty OCH đưa ra, Công ty ML không đồng ý vì các khoản thanh toán điện nước sử dụng Công ty ML có thanh toán hàng tháng và Công ty ML có nhân chứng có thể xác nhận việc này. Phía Công ty OCH đưa ra các hóa đơn VAT không dựa trên đối chiếu hay thông báo nào với Công ty ML. Công ty ML cũng không hề biết việc này và không hề sử dụng các hóa đơn tài chính OCH cung cấp trong các báo cáo tài chính của Công ty ML vì Công ty ML hoàn toàn không biết.

Về tiền phạt hợp đồng Công ty OCH đưa ra: Tháng 2/2016 Công ty ML đã trao đổi với ông Nghĩa quản lý tòa nhà về việc chấm dứt hoạt động kinh doanh của Công ty ML, đề nghị trả lại mặt bằng và mong muốn bên OCH hỗ trợ về việc hoàn lại một phần tiền nội thất Công ty ML đã hoàn thiện để tránh lãng phí và OCH có thể cho thuê giá cao hơn. Tuy nhiên đến tháng 5/2016 OCH mới yêu cầu Công ty ML có văn bản chấm dứt, việc này gây khó dễ và thiệt hại cho Công ty ML. Ngoài ra việc giữ nội thất của Công ty ML đang làm lợi cho OCH khi OCH cho công ty luật Minh Khuê thuê với giá cao và đã bao gồm nội thất, như vậy OCH đang hưởng lợi còn phía Công ty ML chưa nhận thêm được gì.

Về tiền lãi trên tổng số tiền chậm thanh toán tạm tính đến 31/12/2016 Công ty OCH đưa ra, Công ty ML có ý kiến như sau: Phần tiền lãi dựa trên cơ sở xác lập các khoản chậm thanh toán có đúng hay không, phía Công ty ML không đồng ý các khoản trên vì vậy khoản tiền chậm thanh toán này Công ty ML không đồng ý.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2017/KDTM-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 481 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 50; Điều 301; Điều 306 Luật Thương mại;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Điều 6; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH 14 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 và điểm b, tiết 1.4 khoản II mục A- danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ ĐD (OCH) về việc yêu cầu Công ty cổ phần VTML (Công ty ML) phải thanh toán khoản nợ của Hợp đồng cho thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/11/2015.

2. Buộc Công ty cổ phần VTML phải thanh toán cho Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ ĐD số tiền thuê văn phòng là 151.083.200 đồng, số tiền điện nước là 39.449.379 đồng, số tiền phạt theo hợp đồng: 15.242.606 đồng và số tiền lãi chậm trả: 33.050.530 đồng.

Tổng cộng: 207.440.316 đồng .

Ngoài ra án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm nên ngày 18/9/2017 Công ty cổ phần VTML có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm đã quyết định không đúng với sự thật khách quan của vụ án và trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần VTML. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm lại vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay:

Công ty cổ phần VTML vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD.

Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của Công ty cổ phần VTML.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của Công ty cổ phần VTML và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

XÉT THẤY:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và toà án thu thập được. Căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa;

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD và Công ty cổ phần VTML là các pháp nhân được thành lập hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật.

Thấy rằng Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần VTML làm trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp: Tranh chấp giữa Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD và Công ty cổ phần VTML phát sinh từ Hợp đồng cho thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 ký kết giữa hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa hai bên là “Tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng” là đúng pháp luật.

Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn - Công ty cổ phần VTML có trụ sở tại Nhà vườn số 01, số 19 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần VTML, HDXX thấy:

Hợp đồng cho thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 ký kết giữa hai bên có nội dung chính như sau:

“Điều 1: Nội dung hợp đồng

Bên A đồng ý cho bên B thuê phòng P204, 205, 206 tại tầng 2 Tòa nhà 6 tầng Công ty Fafim Việt Nam – 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội để làm văn phòng..

Điều 3: Thời hạn thuê, thời điểm giao nhận diện tích thuê và tiền đặt cọc.

3.1. Thời hạn thuê: Từ 01/12/2014 đến 31/12/2019.

Tiền thuê nhà được tính từ 01/4/2015.

3.3. Tiền đặt cọc:

Bên B sẽ đặt cọc cho bên A một khoản tiền bằng 02 (hai) tháng tiền thuê để đảm bảo việc tuân thủ và thực hiện các nghĩa vụ của bên B theo hợp đồng.

Bên A sẽ hoàn trả tiền đặt cọc cho bên B trong vòng 30 ngày sau khi hợp đồng kết thúc. Trường hợp bên B vi phạm hợp đồng thì việc hoàn trả tiền đặt cọc sẽ được thực hiện sau khi việc vi phạm của bên B đã được bên B khắc phục hoặc sau khi bên A đã trừ đi các nghĩa vụ thanh toán của bên B bao gồm nhưng không giới hạn các khoản tiền thuê, tiền lãi, phạt chậm trả...”.

Điều 4: Giá trị hợp đồng và hình thức thanh toán

4.1. Giá thuê nhà hàng tháng là 15.692.700 đồng (đã bao gồm VAT)”.

- Đối với yêu cầu khởi kiện về việc đòi tiền thuê nhà:

Ngày 27/5/2016, bà Mai Thị Dân – Giám đốc Công ty cổ phần VTML có Đơn đề nghị về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng từ tháng 2/2016.

Ngày 02/6/2016, Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD có Công văn số 52/CV-OCH về việc phúc đáp văn bản ngày 27/5/2016, theo đó không chấp thuận chấm dứt hợp đồng từ tháng 2/2016 mà chỉ đồng ý chấm dứt hợp đồng từ 1/6/2016 kèm theo điều kiện phạt hợp đồng.

Như vậy, thời điểm xác định chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 là 1/6/2016. Căn cứ khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng cho thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 được ký kết giữa hai bên thì Công ty cổ phần VTML phải thanh toán tiền thuê nhà từ 01/4/2015 đến 31/5/2016 với tổng thời gian là 14 tháng $\times 15.692.700$ đồng = 219.697.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê thì phía Công ty cổ phần VTML đã thanh toán số tiền 100.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 2/11/2015 (đối với số tiền 50.000.000 đồng) và ủy nhiệm chi ngày 19/7/2016 (đối với số tiền 50.000.000 đồng), số tiền này được trừ vào 2 tháng đặt cọc là 31.385.400 đồng và tiền thuê nhà là 68.614.600 đồng. Do đó số tiền thuê nhà còn thiếu là 151.082.400 đồng.

Về ý kiến bà Mai Thị Dân cho rằng tháng 1/2016 chị Vân – người quản lý hoạt động kinh doanh của Công ty ML đã gửi chìa khóa cho ban quản lý tòa nhà và

đã nộp đơn chấm dứt hợp đồng cho ban quản lý Tòa nhà nhưng không có tài liệu gì chứng minh. Mặt khác, ngày 27/5/2016 chính bà Mai Thị Dần – Giám đốc Công ty mới có văn bản gửi Công ty OCH đề nghị chấm dứt hợp đồng nên bị đơn cho rằng Công ty OCH đã trì hoãn kéo dài thêm 3 tháng là không có căn cứ.

Bởi những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần VTML phải thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu cho Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD với tổng số tiền 151.082.400 đồng là đúng với thực tế khách quan.

- Đối với yêu cầu khởi kiện về việc đòi tiền nước, tiền điện:

Theo 15 bảng tính chi phí khách hàng từ ngày 16/1/2015 đến ngày 18 tháng 3 năm 2016 (có xác nhận của đại diện Công ty ML) thì tổng tiền điện, nước là 39.449.379 đồng.

Với nhận định nêu trên, Tòa án xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 là 31/5/2016. Do đó Công ty cổ phần VTML phải thanh toán tiền điện, nước theo thỏa thuận giữa hai bên tính đến 31/5/2016. Hơn nữa, hợp đồng chỉ chốt thời điểm thuê nhà tính từ 01/4/2015 chứ không thỏa thuận về tiền điện, nước. Do đó việc tính tiền điện, nước sẽ được chấp nhận từ khi ký kết hợp đồng thuê giữa hai bên. Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD chỉ đề nghị tính đến tháng 3/2016 là có lợi cho bị đơn nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD đối với Công ty CP VTML là có căn cứ.

Về ý kiến bà Mai Thị Dần – Giám đốc Công ty cổ phần VTML cho rằng bị mất chứng từ chuyển tiền nhưng không rõ là chuyển tiền gì và không xuất trình tài liệu gì chứng minh nên không có cơ sở để HĐXX xem xét.

Đối với yêu cầu khởi kiện về tiền phạt hợp đồng: Công ty cổ phần VTML vi phạm nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 nên phải chịu phạt hợp đồng với mức phạt 8% theo Điều 301 Luật thương mại trên số tiền thuê và tiền điện nước với tổng số tiền 15.242.606 đồng là phù hợp nên chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc thanh toán tiền lãi: Căn cứ Điều 306 Luật thương mại thì tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả. Tòa sơ thẩm thu thập về mức lãi suất trung bình của 3 ngân hàng là 14.37%/năm. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu mức lãi suất 13.26% tính đến ngày 15/11/2016 mà không yêu cầu tính đến ngày xét xử sơ thẩm là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận. Số tiền lãi cụ thể theo mức lãi suất 13.26% là 33.050.530 đồng.

Tổng yêu cầu khởi kiện được chấp nhận = 151.082.400 đồng + 39.449.379 đồng + 15.242.606 đồng + 33.050.530 đồng = 238.824.915 đồng. Số tiền này được trừ đi số tiền đặt cọc thì còn phải thanh toán là 238.824.915 đồng - 31.385.400 đồng = 207.385.400 đồng.

Đối với ý kiến của Công ty cổ phần VTML cho rằng nhờ bên Công ty OCH bán giúp nội thất khi hai bên xác định giá trị khoảng 150 triệu đồng và Công ty OCH

đã cho Công ty khác thuê lại diện tích này và phần nội thất của Công ty ML, HĐXX thấy:

Theo điểm xi khoản 5.2 Điều 5 hợp đồng thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 ký kết giữa hai bên thỏa thuận: “Khi kết thúc hợp đồng bên B phải tự chuyển tài sản của mình ra khỏi diện tích thuê và bàn giao lại cho bên A hiện trạng như ban đầu”. Như vậy, trách nhiệm chuyển tài sản (nếu có) thuộc về Công ty cổ phần VTML. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm phía Công ty ML không có yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Vì vậy, hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để giải quyết.

Nếu có yêu cầu Công ty ML có quyền khởi kiện đối với các bên liên quan bằng vụ kiện khác.

Kết luận của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Bởi những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy không thể chấp nhận những nội dung kháng cáo của Công ty cổ phần VTML. Do bản án sơ thẩm có 1 số sai sót trong phần tính tiền thuê hợp đồng nên sửa lại phần này của án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Công ty cổ phần VTML phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD được chấp nhận.

Do sửa án sơ thẩm nên Công ty cổ phần VTML không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, b khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 375, Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 50, Điều 301, Điều 306 Luật Thương mại;

Căn cứ Điều 6; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH 14 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 và điểm b, tiết 1.4 khoản II mục A- danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2017/KDTM-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ ĐD (OCH) về việc yêu cầu Công ty cổ phần VTML (Công ty ML) phải thanh toán khoản nợ của Hợp đồng cho thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/11/2015.

2. Buộc Công ty cổ phần VTML phải thanh toán cho Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ ĐD với tổng số tiền là 207.385.400 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án nộp đơn xin thi hành án, nếu bên phải thanh toán chưa thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất của số tiền chưa thi hành án xong theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tại thời điểm thanh toán.

Trong trường hợp 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.

3. Về án phí: Công ty cổ phần VTML phải chịu 10.369.270 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Đối trừ số tiền 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07870 ngày 25/9/2017 tại Chi Cục thi hành án dân sự Quận Thanh Xuân thì Công ty cổ phần VTML còn phải chịu 8.369.270 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD được hoàn lại số tiền 6.090.000 đồng án phí kinh doanh thương mại đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 07450 ngày 19/5/2017 tại Chi Cục thi hành án dân sự Quận Thanh Xuân.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 12/01/2018.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS ND TP Hà Nội;
- TAND Quận Thanh Xuân;
- Chi Cục THADS Quận Thanh Xuân;
- Lưu.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

NGUYỄN THÁI SƠN