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 số: 320/2024/KDTM-ST
Ngày: 12-12-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê

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 Lê Thị Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Tự

2. Bà Đàm Thị Hồng Nhung

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Ngọc Khánh Hoàng -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 Vũ Trâm Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05, 12 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 237/2022/TLST-KDTM ngày 24 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng thuê, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15457/2024/QĐXXST-KDTM ngày 16 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 17040/2024/QĐST-KDTM ngày 13 tháng 9 năm 2024; Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 18631/TB-TA ngày 14 tháng 10 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 20465/2024/QĐST-KDTM ngày 12 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH K; Địa chỉ: 65 LL, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Hoài A; ông Hoàng P, cùng địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà C, số 72-74 N, Phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/8/2024).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đinh Quang T– Công ty Luật TNHH G thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty cổ phần A; Địa chỉ: Phòng số 6, tầng 8, Tòa nhà S, Tháp 1, số 65 LL, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Trần Lê K; trú tại: Ấp P xã T, huyện C, tỉnh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH M; Địa chỉ: 9/14 Đường H, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T, địa chỉ: 9/14 Đường H, phường T, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phiên tòa có mặt đại diện nguyên đơn; vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện và các bản khai nguyên đơn* Công ty TNHH K *do ông Hoàng P và ông Đỗ Hoài A là người đại diện theo ủy quyền cùng thống nhất trình bày:*

Ngày 31 tháng 08 năm 2019, Công ty TNHH K (sau đây gọi là K) và Công ty cổ phần A (sau đây gọi là A) ký kết hợp đồng thuê ("Hợp Đồng Thuê"), với nội dung K cho A thuê mặt bằng có diện tích là 182 m2 ("Mặt Bằng Thuê") tại Phòng 6, Tầng 8, Tòa nhà S, Tháp 1, số 65 LL, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để A sử dụng làm văn phòng làm việc, thời hạn thuê là 03 năm, từ ngày 01 tháng 09 năm 2019 đến hết ngày 31 tháng 08 năm 2022;

Tiền Thuê:

Từ ngày 01/09/2019 đến 31/08/2020: 1.057.500 VNĐ/m2/tháng dương lịch

Từ ngày 01/09/2020 đến 31/08/2021: 1.110.375 VNĐ/m2/tháng dương lịch

Từ ngày 01/09/2021 đến 31/08/2022: 1.165.894 VNĐ/m2/tháng dương lịch

Phí Dịch Vụ: 149.500 VNĐ/m2/tháng dương lịch.

Theo Hợp Đồng Thuê, Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ sẽ được thanh toán trước cho K định kỳ hàng quý vào các ngày 01 tháng 01, ngày 01 tháng 04, ngày 01 tháng 07 và ngày 01 tháng 10 mỗi năm.

Vào ngày 16 tháng 6 năm 2021, A gửi Thư ngỏ số 01/CV đến K đề nghị K giảm tiền thuê của Mặt Bằng Thuê hoặc cho A chấm dứt Hợp Đồng Thuê vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 (nếu K không đồng ý giảm tiền thuê). A đưa ra lý do A gặp khó khăn tài chính do dịch bệnh Covid-19 và dịch bệnh này được xem là sự kiện bất khả kháng.

Ngày 17 tháng 6 năm 2021, K gửi thư điện tử phản hồi A với nội dung như sau:

K đã đồng ý hỗ trợ gia hạn thanh toán cho A. Việc hỗ trợ này đã và đang áp dụng từ tháng 4 năm 2020 đến nay (tháng 6 năm 2021). Dịch bệnh Covid-19 cũng gây nhiều khó khăn cho K. Do đó, K không thể hỗ trợ giảm giá tiền thuê như đề xuất của A.

Theo Điều 13.3. của Hợp Đồng Thuê, sau khi kết thúc 24 tháng đầu tiên của Thời Hạn Thuê, mỗi Bên có quyền gửi Thư Chấm Dứt Trước Thời Hạn với ngày chấm dứt mới là 6 tháng kể từ ngày gửi thông báo. Do đó, việc A yêu cầu chấm dứt vào ngày 30/06/2021 được xem là không tuân theo điều khoản Hợp Đồng Thuê.

Dịch bệnh Covid-19 không được xem là sự kiện bất khả kháng vì A vẫn sử dụng Mặt Bằng Thuê bình thường.

Vào ngày 23 tháng 6 năm 2021, K gửi thư điện tử đến A, đính kèm công văn có tiêu đề "Thư yêu cầu thanh toán Cho Khoản Nợ Tồn Đọng". Theo đó, K yêu cầu A thanh toán khoản nợ tồn đọng không trễ hơn 17 giờ ngày 27 tháng 6 năm 2021.

Vào ngày 29 tháng 6 năm 2021, A gửi Thư điện tử đến K thông báo rằng A không đồng ý với ý kiến của K trong các văn bản nêu trên.

Lần lượt các ngày 15 tháng 9 năm 2021, ngày 22 tháng 9 năm 2021 và ngày 1 tháng 10 năm 2021, K tiếp tục gửi các thư điện tử đến A yêu cầu A thanh toán các khoản nợ phát sinh theo Hợp Đồng Thuê, gồm Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, tiền điện của các tháng 6, 7, 8 và 9 năm 2021 và khoản đặt cọc đảm bảo bổ sung theo Hợp Đồng Thuê. Tuy nhiên, A không phản hồi.

Vào ngày 8 tháng 11 năm 2021, K gửi Thư số PMT1/AR/21-29, yêu cầu A thanh toán khoản nợ tồn đọng là 1.862.147.872 VNĐ không trễ hơn 17 giờ ngày 11 tháng 11 năm 2021. Tại văn bản này, K cũng thiện chí đề nghị sẽ hỗ trợ giảm nợ cho A với số tiền tổng cộng dự kiến là 113.514.459 VNĐ và chờ A xác nhận. Tuy nhiên, A không phản hồi và không thanh toán cho các khoản nợ còn tồn đọng này.

Vào ngày 17 tháng 12 năm 2021, K đã gửi Thông báo số PMT1/AR/21-43 ("Thông Báo Chấm Dứt') đến A thông báo chấm dứt Hợp Đồng Thuê do A vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Vào ngày 17 tháng 01 năm 2022, K gửi văn bản phản hồi đến A và thông báo ngày chấm dứt Hợp Đồng Thuê là ngày 17 tháng 01 năm 2022 ("Ngày Chấm Dứt"), đồng thời thông báo sẽ thực thi quyền lấy lại Mặt Bằng Thuê vào Ngày Chấm Dứt theo quy định tại Hợp Đồng Thuê, và A có trách nhiệm bồi thường cho K về mọi mất mát và thiệt hại thực tế gây ra do việc vi phạm Hợp Đồng Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn các chi phí phát sinh trong việc khôi phục Mặt Bằng Thuê, di dời các hàng hóa bị bỏ lại và chi phí pháp lý phát sinh theo Hợp Đồng Thuê.

Do A vẫn chưa thanh toán các khoản nợ còn tồn đọng cho K nên K khởi kiện yêu cầu A thanh toán các khoản tiền còn nợ là:

Tiền thuê, Phí dịch vụ và tiền điện của Mặt bằng thuê đến ngày chấm dứt Hợp đồng thuê (ngày 17 tháng 01 năm 2022) là: 1.929.844.250 đồng;

Tiền lãi chậm trả (tạm tính đến ngày 05 tháng 12 năm 2024) là 874.170.507 đồng;

Bồi thường Tiền thuê và Phí dịch vụ từ ngày 18 tháng 01 năm 2022 cho đến hết thời hạn Hợp Đồng Thuê (ngày 31 tháng 08 năm 2022) là 1.783.928.856 đồng;

Thanh toán chi phí khôi phục lại Mặt bằng thuê là 140.356.800 đồng;

Thanh toán chi phí thừa phát lại là 5.000.000 đồng.

** Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo giao nộp chứng cứ, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bị đơn và đại diện theo pháp luật của bị đơn là bà Trần Lê K nhưng cả bị đơn và người đại diện theo pháp luật của bị đơn đều không có mặt tại Tòa án để có ý kiến hoặc nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và nộp các tài liệu chứng cứ kèm theo. Đồng thời vắng mặt không lý do trong suốt quá trình tố tụng.*

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH M có ông Nguyễn Văn T là đại diện theo pháp luật xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, có bản trình bày ý kiến: Xác nhận có ký hợp đồng thực hiện khôi phục lại mặt bằng tại Phòng số 6, tầng 8, Tòa nhà S, Tháp 1, số 65 LL, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty K với giá 140.356.800 đồng. Hợp đồng đã thực hiện xong, các bên đã tiến hành nghiệm thu và thanh toán nên Công ty M không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể buộc bị đơn phải trả tổng số tiền còn nợ là 4.738.366.254 đồng, trong đó Tiền thuê, Phí dịch vụ và tiền điện của Mặt bằng thuê đến ngày chấm dứt Hợp đồng thuê (ngày 17 tháng 01 năm 2022) là: 1.929.844.250 đồng; Tiền lãi chậm trả (tạm tính đến ngày 12 tháng 12 năm 2024) là 879.236.348 đồng; Bồi thường Tiền thuê và Phí dịch vụ từ ngày 18 tháng 01 năm 2022 cho đến hết thời hạn Hợp đồng thuê (ngày 31 tháng 08 năm 2022) là 1.783.928.856 đồng; Thanh toán chi phí khôi phục lại Mặt bằng thuê là 140.356.800 đồng; Thanh toán chi phí thừa phát lại là 5.000.000 đồng.

Bị đơn đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; bị đơn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

** 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:*

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu, thực hiện thủ tục cấp tống đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1 không có kiến nghị gì về tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 300, 303, 306 Luật Thương mại; Điều 468, Điều 472; Điều 481, Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Công ty TNHH K có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê tài sản với Công ty cổ phần A về yêu cầu thanh toán tiền thuê còn thiếu. Do đó xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản giữa hai tổ chức có đăng ký kinh doanh, đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn là pháp nhân có địa chỉ trụ sở tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm khởi kiện nên căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự:

Bị đơn, người đại diện theo pháp luật của bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng 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 điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Xét hợp lệ, không trái pháp luật nên chấp nhận.

[3] Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét: Bị đơn đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, trong đó có Thông báo yêu cầu giao nộp chứng cứ nhưng vẫn không có mặt để giao nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp và do Tòa án thu thập. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo những chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[4.1] Xét, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 635900, cao ốc văn phòng và căn hộ 25 tầng + 3 tầng hầm + 2 tầng lửng + 2 tầng kỹ thuật tại địa chỉ Tòa nhà S, Tháp 1, số 65 LL, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Nguyên đơn. Do đó đối tượng của hợp đồng thuê là Phòng số 6, Tầng 8 là phần tài sản nằm trong khối tài sản do Nguyên đơn là chủ sở hữu hợp pháp.

[4.2] Xét, Hợp đồng thuê Phòng 6, Tầng 8 Tòa nhà S, Tháp 1, số 65 LL, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 31/8/2019 được ký kết giữa Nguyên đơn và Bị đơn với nội dung: Nguyên đơn đồng ý cho Bị đơn thuê mặt bằng là tài sản nhà, đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Nguyên đơn trong thời hạn nhất định; Bị đơn có nghĩa vụ phải thanh toán tiền thuê và các chi phí có liên quan trong nội dung hợp đồng đã thỏa thuận tương ứng với từng đợt thanh toán được ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của Luật Thương mại nên có hiệu lực pháp luật. Do đó quyền, nghĩa vụ của các bên đã phát sinh.

[4.3] Xét, yêu cầu về Tiền thuê, phí dịch vụ và tiền điện của mặt bằng thuê đến ngày chấm dứt hợp đồng thuê (ngày 17/01/2022) là: 1.929.844.250 đồng của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê còn thiếu cho nguyên đơn vào các ngày 15 tháng 9 năm 2021, ngày 22 tháng 9 năm 2021, ngày 1 tháng 10 năm 2021, ngày 08 tháng 11 năm 2021 nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa thực hiện việc thanh toán. Do đó ngày 17/12/2021, Nguyên đơn đã ban hành thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Căn cứ nội dung thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê và phản hồi của Bị đơn, xác định ngày chấm dứt Hợp đồng thuê là ngày 17/01/2022.

Đến nay hợp đồng thuê đã chấm dứt và cũng đã hết thời hạn thuê (ngày 31/8/2022) nhưng Bị đơn vẫn chưa thanh toán các khoản tiền thuê cũng như phí dịch vụ cho nguyên đơn là vi phạm Điều 4.4 Hợp đồng thuê.

Căn cứ Điều 13.2(a) Hợp đồng thuê và Mục XII.1.(a).(i) Tài liệu đính kèm A Hợp đồng thuê, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền thuê, phí dịch vụ, tiền điện hơn 14 ngày dương lịch kể từ ngày các khoản thanh toán đến hạn phải trả nên Nguyên đơn được chấm dứt Hợp đồng thuê, yêu cầu Bị đơn thanh toán các khoản chi phí còn thiếu và bị đơn không được trả lại tiền đặt cọc.

Căn cứ Hợp đồng thanh lý tài sản số 03.22/HĐTLTS/KLW-TC ngày 16/3/2022 giữa K và Công ty TNHH T, Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000043 ngày 19/4/2022 của K, biên bản giao nhận hàng hóa giữa K và Công ty TNHH T và biên bản bàn giao một số tài sản văn phòng còn lại khác của A ngày 08/4/2022 giữa K và A (do bà Trần Lê K đại diện) thì bà Trần Lê K không có ý kiến gì về việc K thanh lý các tài sản mà A để lại tại mặt bằng thuê và số tiền K đồng ý trừ số tiền 27.777.778 đồng vào tiền thuê còn nợ cho bị đơn là có lợi cho bị đơn.

Căn cứ Điều 7 Hợp đồng thuê và khoản (5) Mục II Tài liệu đính kèm A, Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền điện theo văn bản thông báo của Nguyên đơn và văn bản này được xem là có giá trị áp dụng cuối cùng và ràng buộc đối với Bị đơn. Nguyên đơn đã ban hành thông báo cũng như các hóa đơn giá trị gia tăng thể hiện tiền điện mà Bị đơn có nghĩa vụ phải thanh toán. Tại Bản ghi nhận hàng tháng về số lượng điện tiêu thụ giữa 02 bên ghi nhận số liệu trùng khớp với số điện tại 03 hóa đơn giá trị gia tăng tiền điện (từ ngày 05/4/2021 đến ngày 05/7/2021) với số tiền là 3.160.300 đồng mà Bị đơn chưa thanh toán.

Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của Nguyên đơn.

[4.4] Đối với yêu cầu về Tiền lãi chậm trả (tạm tính đến ngày 12/12/2024) là 879.236.348 đồng của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại thì trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Căn cứ Mục XII.3 của Tài liệu đính kèm A của Hợp đồng thuê các bên có thỏa thuận về việc nghĩa vụ trả tiền lãi chậm trả và mức lãi suất chậm trả 13,5%/năm (tương ứng với 0,0375%/ngày). Như vậy, mức lãi suất này thuộc trường hợp thỏa thuận khác của Luật Thương mại được các bên tự thỏa thuận, phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

Xét từ tháng 6 năm 2021 đến nay, mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê, phí dịch vụ cho nguyên đơn nhưng bị đơn vẫn chưa thực hiện thanh toán cho nguyên đơn. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên có cơ sở chấp nhận để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[4.5] Đối với yêu cầu về Tiền bồi thường tiền thuê và phí dịch vụ từ ngày 18/01/2022 – 31/8/2022 (ngày hết thời hạn hợp đồng thuê) của nguyên đơn là 1.783.928.856 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng thuê giữa nguyên đơn và Công ty TNHH KL thì từ ngày 01/7/2023 nguyên đơn mới cho Công ty khác thuê phần mặt bằng này. Do đó trong khoảng thời gian từ 17/01/2022 – 31/8/2022 (từ ngày chấm dứt hợp đồng đến ngày hết hạn hợp đồng thuê), Nguyên đơn không ký kết được Hợp đồng thuê mới với bên thuê khác để thực hiện việc cho thuê lại mặt bằng thuê.

Căn cứ điểm b, điểm c Điều 14.3 của Hợp đồng thuê, khoản 2 Điều 419 Bộ luật Dân sự bị đơn phải có nghĩa vụ bồi thường tiền thuê và phí dịch vụ từ ngày 18/01/2022 – 31/8/2022 (ngày hết thời hạn hợp đồng thuê) là 1.783.928.856 đồng cho nguyên đơn. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[4.6] Đối với yêu cầu về Chi phí khôi phục lại mặt bằng thuê là 140.356.800 đồng và yêu cầu về Chi phí thừa phát lại là 5.000.000 đồng của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ khoản 2 Mục XIII Tài liệu đính kèm A của Hợp đồng thuê về việc khôi phục lại khi chấm dứt Hợp đồng, Bị đơn sẽ thực hiện phục hồi lại phần thuê và trả lại cho Nguyên đơn mặt bằng khi hết thời hạn hoặc khi chấm dứt hợp đồng. Việc khôi phục mặt bằng này phải được cả Nguyên đơn và Bị đơn thực hiện thông qua Biên bản bàn giao mặt bằng, trong đó ghi nhận chi tiết về hiện trạng của mặt bằng khi giao trả.

Căn cứ biên bản bàn giao mặt bằng ngày 01/8/2019 giữa Bị đơn với đại diện Ban quản lý tòa nhà và Biên bản nghiệm thu hạng mục "Phục hồi mặt bằng" giữa Nguyên đơn với Công ty B, việc khôi phục mặt bằng thuê của Nguyên đơn là phù hợp. Nguyên đơn đã thuê Văn phòng Thừa phát lại thực hiện việc lập vi bằng làm căn cứ cho hoạt động khôi phục lại mặt bằng thuê theo Hợp đồng số 33/2022/HĐDV-VB ngày 18/01/2022 và Biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ về việc lập vi bằng. Căn cứ Hợp đồng ngày 17/3/2022 giữa Nguyên đơn với Công ty M cùng các Hóa đơn giá trị gia tăng, Giấy đề nghị thanh toán, Điều 14.3(e), (i) Hợp đồng thuê, Mục XIII(1)(c) Tài liệu đính kèm A, Bị đơn phải trả các phần chi phí trên. Do đó, yêu cầu khởi kiện này của Nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về thời hạn thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu thanh toán ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét, bị đơn đã không thực hiện việc thanh toán đủ số tiền còn nợ cho nguyên đơn. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử buộc bị đơn thanh toán ngay một lần tiền còn nợ và tiền lãi theo đề nghị của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật.

[6] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn không phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271 và khoản 1 Điều

273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 4, Điều 300, 303, 306 Luật Thương mại; Điều 468, Điều 472; Điều 481, Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật án phí, lệ phí Tòa án năm 2015; Luật Thi hành án Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục kèm theo;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH K.

Buộc Công ty cổ phần A có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH K tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng thuê số KLW-BM- 03/2022 ngày 17/3/2022 là 4.738.366.254 đồng, trong đó Tiền thuê, Phí dịch vụ và tiền điện của Mặt bằng thuê đến ngày chấm dứt Hợp đồng thuê ngày 17 tháng 01 năm 2022 là 1.929.844.250 đồng; Tiền lãi chậm trả tính đến ngày 12 tháng 12 năm 2024 là 879.236.348 đồng; Bồi thường Tiền thuê và Phí dịch vụ từ ngày 18 tháng 01 năm 2022 cho đến hết thời hạn Hợp đồng thuê ngày 31 tháng 08 năm 2022 là 1.783.928.856 đồng; Chi phí khôi phục lại Mặt bằng thuê là 140.356.800 đồng; Chi phí thừa phát lại là 5.000.000 đồng.

Thời hạn thanh toán: Trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê số KLW-BM- 03/2022 ngày 17/3/2022 và các tài liệu đính kèm; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty cổ phần A phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.738.366 đồng.

Công ty TNHH K không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn lại cho Công ty TNHH K tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 56.081.970 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004811 ngày 24/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q. 1;
- CCTHADS Q.1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Phương