

Bản án số: 622/2024/KDTM-ST

Ngày: 09/7/2024

V/v: “*tranh chấp hợp đồng
thuê nhà*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Kim Phụng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Nguyễn Minh Nam.

2. Bà Huỳnh Thu An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 0521/2021/TLST-KDTM ngày 12 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2024/QĐST-KDTM ngày 21 tháng 5 năm 2024; quyết định hoãn phiên tòa số 67/2024/QĐHPT-KDTM ngày 12 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần T.

Trụ sở: Cụm công nghiệp H – L, xã C, huyện Đ, tỉnh A.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn V, sinh năm 1982 (có mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2022).

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn H.

Trụ sở: 132A Đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật bà Đỗ Thúy H, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: 51C Đường B, Phường K, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hồng L, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: 307/24 Đường S, Phường O, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 05/5/2023).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1973 (xin vắng mặt).
2. Bà Nguyễn Thị Kim J, sinh năm 1967 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 453 Đường F, Phường I, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Q: ông Trương Minh Cát N, sinh năm 1971 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 03 Đường M, Khu phố T, phường Ô, Thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

(Giấy ủy quyền số 001709 ngày 19/4/2024 Văn phòng công chứng D)

3. Công ty trách nhiệm hữu hạn S

Trụ sở: 132A Đường Y, Phường E, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Công ty Cổ phần T và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn V trình bày:

Ngày 27/9/2018 Công ty Cổ phần T (viết tắt là Công ty T) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn H (viết tắt là Công ty H) có ký hợp đồng thuê văn phòng số 28/AL-2018 (viết tắt là hợp đồng thuê văn phòng). Nội dung: Công ty T thuê làm văn phòng tại căn nhà số 132A Đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Bao gồm: tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 và tầng 3 của căn nhà. Mục đích thuê của Công ty T là làm văn phòng hoạt động kinh doanh và cửa hàng trưng bày của Công ty con trực thuộc có tên là Công ty trách nhiệm hữu hạn S (viết tắt là Công ty S).

Theo các điều khoản thống nhất tại Hợp đồng thuê văn phòng, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 01/11/2018 đến ngày 31/10/2021. Giá thuê là 190.000.000 đồng/tháng (Một trăm chín mươi triệu) đồng, chưa bao gồm VAT.

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, Công ty T đã đặt cọc cho Công ty H 03 (Ba) tháng tiền thuê nhà, tương đương số tiền 570.000.000 đồng (bằng chữ: năm trăm bảy mươi triệu đồng), theo ủy nhiệm chi ngày 28/9/2018.

Trong thời gian thuê văn phòng và thực hiện hợp đồng, Công ty T được biết Công ty H thuê căn nhà trên của chủ sở hữu tòa nhà là ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim J và Công ty H cho Công ty L thuê lại. Tất cả những công việc, sự cố xảy ra trong quá trình thuê nhà, cả ba bên đều phải làm việc với nhau.

Vì tình hình dịch bệnh Covid-19 kéo dài đã làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty L. Công ty gặp nhiều khó khăn trong việc duy trì hoạt động, buộc phải thu hẹp sản xuất, giải thể công ty con đang hoạt động tại địa điểm thuê.

Công ty đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số 41/AL-2020 ngày 24/7/2020 đến Công ty H và xác định thời gian chấm dứt Hợp đồng thuê là từ ngày 01/11/2020. Thông báo này đã được Công ty T gửi đến Công ty H và Tổng Giám Đốc của Công ty H cũng đã biết và đồng ý.

Công ty T tiến hành tháo dỡ mặt bằng, ngoài nghĩa vụ phải thông báo cho Công ty H biết, công ty cũng đã thông báo đến chủ sở hữu về việc tháo dỡ để tránh gây ra những thiệt hại đến mặt bằng đang thuê làm phát sinh các chi phí cho Công ty T và Công ty H trong quá trình thanh lý hợp đồng. Công ty T đã tiến hành triệu tập cuộc gặp giữa ba bên gồm Công ty T, Công ty H và chủ sở hữu để Công ty T bàn giao hiện trạng mặt bằng cho Công ty H và chủ sở hữu chứng kiến việc bàn giao. Tuy nhiên, phía Công ty H đã không đến.

Do Công ty H đã vắng mặt trong cuộc gặp giữa ba bên nên phía chủ sở hữu là ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim J đến chứng kiến việc bàn giao và xác nhận hiện trạng bàn giao 05 tầng của Công ty T. Biên bản bàn giao chủ sở hữu tòa nhà đã ký nhận. Biên bản bàn giao nhà này cũng được Công ty T gửi đến Công ty H.

Căn cứ vào quy định tại Khoản 2 Điều 9 của hợp đồng thuê văn phòng, Công ty H có trách nhiệm hoàn trả lại tiền cọc và tiền thuê văn phòng mà chưa sử dụng cho Công ty T sau khi trừ đi các khoản phí hợp lý (nếu có). Tuy nhiên, sau nhiều lần liên hệ với Công ty H về việc ký thanh lý hợp đồng thuê văn phòng số 28/AL-2018, Công ty T đều không nhận được sự hợp tác từ phía Công ty H do cố tình trì hoãn.

Vì vậy, Công ty T đã gửi thông báo số 100/AL-2020 ngày 18/11/2020 về việc thông báo thanh lý hợp đồng thuê văn phòng đến Công ty H. Trong đó, Công ty T đã nêu rõ các khoản phải thanh toán theo nghĩa vụ và số tiền đặt cọc còn lại mà Công ty H cần phải hoàn trả cho Công ty T.

Cụ thể như sau:

(1) Tiền nhà tháng 10/2020: 190.000.000 (Một trăm chín mươi triệu) đồng. Trong quá trình trao đổi về việc thanh lý hợp đồng, Công ty H đã đồng ý khấu trừ tiền thuê văn phòng tháng 10/2020 vào khoản tiền cọc.

(2) Tiền điện tháng 11/2020 (từ ngày 5/10/2020 đến ngày 31/10/2020): 8.796.445 (Tám triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn bốn trăm bốn mươi năm) đồng.

(3) Tiền gửi xe tháng 10/2020: 1.108.000 (Một triệu một trăm không tám ngàn) đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty T phải thanh toán cho Công ty H là 199.904.445 (Một trăm chín mươi chín triệu chín trăm không bốn ngàn bốn trăm bốn mươi năm) đồng (chưa bao gồm VAT 10%).

Như vậy, Công ty H phải hoàn trả lại tiền đặt cọc thuê nhà cho Công ty T sau khi trừ đi số tiền phải thanh toán trên (570.000.000 đồng – 199.904.445 đồng). Số tiền còn lại phải thanh toán là 370.095.555 (Ba trăm bảy mươi triệu không trăm chín mươi năm ngàn năm trăm năm mươi năm) đồng.

Bị đơn trả tiền lãi đối với khoản tiền chậm hoàn trả cho Công ty T theo lãi suất nợ quá hạn của Ngân hàng thương mại cổ phần N tính từ ngày chậm hoàn trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 của hợp đồng thuê.

Bị đơn có trách nhiệm xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho cho các khoản chi phí hợp lý của tháng 10/2020 (bao gồm tiền nhà, tiền điện, tiền gửi xe) đã được Công ty T đề cập trong đơn khởi kiện.

Tuy nhiên, ngày 02/4/2024 nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi và xuất hóa đơn cùng các chi phí khác. Yêu cầu Tòa án buộc Công ty H hoàn trả số tiền cọc còn lại là 370.095.555 (Ba trăm bảy mươi triệu không trăm chín mươi năm ngàn năm trăm năm mươi năm) đồng và chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số 28/AL 2018 giữa hai bên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty H không có yêu cầu phản tố. Tòa án đã thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng như thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo mở 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 nhưng bị đơn Công ty H vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Kim J trình bày: ông bà là chủ sở hữu nhà đất tại số 132A Đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 21/9/2018 ông bà có ký hợp đồng thuê nhà với Công ty H có biết việc Công ty H cho Công ty T thuê lại mặt bằng. Hiện ông bà đang kiện Công ty H về việc không thanh toán tiền thuê nhà tại Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận. Ông bà không tranh chấp Công ty T vì Công ty T đã bàn giao mặt bằng ngày 01/11/2020. Do không liên quan vụ kiện, ông bà xin được vắng mặt các buổi làm việc, xét xử của Tòa án.

Ông Trương Minh Cát N là đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Q xin vắng mặt các buổi làm việc, xét xử của Tòa án.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Trần Văn V trình bày:

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi và xuất hóa đơn cùng các chi phí khác. Yêu cầu Tòa án buộc Công ty H hoàn trả số tiền cọc còn lại là 370.095.555 (Ba trăm bảy mươi triệu không trăm chín mươi năm ngàn năm trăm năm mươi năm) đồng và chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số 28/AL 2018 giữa hai bên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: 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 đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể:

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện Công ty Cổ phần T về việc buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn H phải thanh toán tiền lãi và xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho các khoản chi phí hợp lý bao gồm tiền nhà, tiền điện, tiền gửi xe.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn H phải thanh toán cho Công ty Cổ phần T số tiền 370.095.555 (Ba trăm bảy mươi triệu không trăm chín mươi năm ngàn năm trăm năm mươi năm) đồng.

Chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số 28/AL-2018 ngày 27/9/2018 ký giữa Công ty Cổ phần T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn H.

Đương sự khẳng định các chứng cứ đã được giao nộp, tiếp cận, công khai trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài những chứng cứ trên, đương sự không còn chứng cứ nào khác để cung cấp cho Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ hợp đồng thuê văn phòng số 28/AL-2018 ngày 27/9/2018 được ký giữa Công ty T và Công ty H có cơ sở xác định vụ kiện tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền: Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 4, ngày 08 tháng 10 năm 2018 Công ty TNHH H, địa chỉ trụ sở chính: 132A Đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Do bị đơn địa chỉ trụ sở tại quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 35, điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Người tham gia tố tụng:

[3.1] Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 4, ngày 08 tháng 10 năm 2018 Công ty TNHH H. Đại diện theo pháp luật công ty bà Đỗ Thúy Hồng. Địa chỉ thường trú: 51C Đường B, Phường K, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: 299G9 khu dân cư Sông G, Đ, phường A, Quận L (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Căn cứ kết quả xác minh số ngày 04/3/2022 của Công an Phường 8, quận Phú Nhuận: tại địa chỉ 132A Đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh không có Công ty H hoạt động.

[3.3] Căn cứ kết quả xác minh số 184 ngày 30/3/2022 của Công an Phường 7, quận Phú Nhuận: bà Đỗ Thúy H có hộ khẩu thường trú tại 51C Đường B, Phường K, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện không thực tế ở địa chỉ trên. Nơi ở hiện tại số 20 khu dân cư Sông R, đường W, V, phường A, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.4] Căn cứ xác minh ngày 14/9/2022 công an phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh: tại địa chỉ số 20 khu dân cư Sông R, đường W, V, phường A, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh không có ai tên Đỗ Thúy H thường trú, tạm trú, lưu trú và cư trú.

[3.5] Căn cứ xác minh ngày 04/3/2022 công an phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh: tại địa chỉ 299G9 khu dân cư Sông G, Đ, phường A, Quận L (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh không có ai tên Đỗ Thúy H thường trú, tạm trú, lưu trú và cư trú.

[3.6] Ngày 05/5/2023 bà Đỗ Thúy H ủy quyền bà Nguyễn Hồng L đại diện. Cung cấp địa chỉ: 307/24 Đường S, Phường O, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ xác minh ngày 12/3/2024 bà Nguyễn Hồng L không đăng ký cư trú tại địa chỉ trên nhưng thực tế có ở địa phương. Bà Nguyễn Hồng L không ký vào bên được ủy quyền. Do đó, Tòa án tiến hành tổng đạt, niêm yết cho bà Đỗ Thúy H đại diện theo pháp luật Công ty H theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

[3.7] Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký lần đầu ngày 07/11/2018 Công ty S địa chỉ trụ sở 132A Đường Y, Phường E, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Chủ sở hữu là Công ty T. Theo thông báo ngày 13/5/2021 của Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh. Tình trạng pháp lý của doanh nghiệp: giải thể. Lý do: kinh doanh không hiệu quả. Ngoài ra, Công ty T gửi văn bản số 08/AL-2023 ngày 23/02/2023 xác định Công ty S không có liên quan trong vụ kiện.

[4] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Công ty T và Công ty H có ký hợp đồng thuê văn phòng số 28/AL-2018 ngày 27/9/2018, tại căn nhà số 132A Đường Y, Phường E, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Khu vực thuê bao gồm các tầng: tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 và tầng 3 của căn nhà. thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 01/11/2018 đến ngày 31/10/2021. Thời gian bàn giao mặt bằng ngày 01/10/2018. Giá thuê được quy định tại Hợp đồng là 190.000.000 đồng/tháng. Công ty T đã đặt cọc cho Công ty H 03 tháng tiền thuê nhà số tiền 570.000.000 đồng, theo ủy nhiệm chi ngày 28/9/2018.

Do dịch bệnh Covid-19 kéo dài đã làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty T gặp nhiều khó khăn trong việc duy trì hoạt động, buộc phải thu hẹp sản xuất, giải thể công ty S đang hoạt động tại địa điểm thuê, là phù hợp nội dung thông báo ngày 13/5/2021 của Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty T gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số 41/AL-2020 ngày 24/7/2020 đến Công ty H và xác định thời gian chấm dứt Hợp đồng thuê là từ ngày 01/11/2020. Thông báo này đã được nguyên đơn gửi đến Công ty H. Nội dung công văn số 0015/GLSVN-2020 ngày 21/11/2020, Công ty H đã phản hồi thống nhất thời điểm giao trả nhà.

Như vậy, nguyên đơn thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đúng thỏa thuận hai bên ký tại mục 9.2 Điều 9 của hợp đồng thuê văn phòng số 28/AL-2018 ngày 27/9/2018 về thông báo bằng văn bản và thời hạn thuê.

[4.2] Ngoài ra, theo hồ sơ thông báo thụ lý số 49/TB-TBTL ngày 20/01/2021 về việc “tranh chấp đòi nhà cho thuê” của Tòa án nhân dân quận

Phú Nhuận, giữa ông Nguyễn Văn Q (viết tắt ông Q), bà Nguyễn Thị Kim J (viết tắt bà J) và Công ty H.

Ngày 21/9/2018 ông Q, bà J và Công ty H ký hợp đồng thuê nhà. Địa chỉ thuê tại số 132A Đường Y, Phường E, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty H cho Công ty T thuê lại.

Công ty H gửi ông Q, bà J thông báo ngày 21/8/2020 nội dung: chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 31/10/2020. Và ông Q, bà J đã thông báo cho Công ty T biết hiện trạng thuê văn phòng.

Ngày 01/11/2020 ông Q, bà J và Công ty T ký biên bản bàn giao mặt bằng thuê tại số 132A Đường Y, Phường E, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty H vắng mặt.

Hội đồng xét xử xét thấy: căn cứ công văn số 1419/CNPN-HC ngày 23/11/2022 của văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – chi nhánh quận Phú Nhuận: căn nhà số 132A Đường Y, Phường E, quận Z thuộc sở hữu của ông Q bà J theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số CS00329 ngày 02/4/2019 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Ông Q, bà J cho Công ty H thuê văn phòng. Công ty H cho Công ty T thuê lại.

Công ty T thông báo Công ty H chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ ngày 01/11/2020. Và Công ty H cũng thông báo cho chủ sở hữu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 31/10/2020. Nhưng ngày 01/11/2020 có mặt ông Q, bà J và Công ty T. Công ty H vắng mặt nên không ký vào biên bản bàn giao mặt bằng.

Như đã phân tích, nguyên đơn thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đúng thỏa thuận và đã bàn giao mặt bằng. Chủ sở hữu cũng xác nhận và xác định không tranh chấp với nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê là có cơ sở.

[4.3] Căn cứ hợp đồng thuê văn phòng số 28/AL-2018 ngày 27/9/2018, Điều 6 quy định tiền đặt cọc là 190.000.000 đồng x 3 tháng = 570.000.000 đồng. nguyên đơn đã chuyển tiền cho bị đơn đủ số tiền cọc theo ủy nhiệm chi ngày 28/9/2018. Nguyên đơn chấm dứt hợp đồng đúng thỏa thuận, bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền còn lại là 370.095.555 (Ba trăm bảy mươi triệu không trăm chín mươi năm ngàn năm trăm năm mươi năm) đồng. [cụ thể: 570.000.000 đồng tiền cọc – 190.000.000 đồng tiền nhà tháng 10/2020 – 8.796.445 đồng tiền điện tháng 10/2020 – 1.108.000 đồng tiền gửi xe tháng 10/2020 = 370.095.555 đồng]. Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi và xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho các khoản chi phí hợp lý (bao gồm tiền nhà, tiền điện, tiền gửi xe) theo đơn ngày 02/4/2024. Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu trên của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về tố tụng và đề nghị về nội dung có cơ sở chấp nhận.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 4 Điều 70, Điều 147; Điều 244; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2, Điều 422, Khoản 3, Điều 428, Điều 472, 473, 474 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

Căn cứ Điều 306 Luật thương mại 2005;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện Công ty Cổ phần T về việc buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn H phải thanh toán tiền lãi và xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho các khoản chi phí hợp lý bao gồm tiền nhà, tiền điện, tiền gửi xe.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần T.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn H phải thanh toán cho Công ty Cổ phần T số tiền 370.095.555 (Ba trăm bảy mươi triệu không trăm chín mươi năm ngàn năm trăm năm mươi năm) đồng.

- Chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số 28/AL-2018 ngày 27/9/2018 ký giữa Công ty Cổ phần T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty Cổ phần T cho đến khi thi hành xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn H 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 2005.

2/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn H phải chịu 18.504.778 (Mười tám triệu năm trăm không bốn ngàn bảy trăm bảy mươi tám) đồng.

Công ty Cổ phần T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.252.000 (Chín triệu hai trăm năm mươi hai ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0028939 ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6; Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Q.PN;
- CCTHADS Q.PN;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ngô Kim Phụng