TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số :31/2022/KDTM-ST
Ngày: 29/9/2022
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 3 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Thảo

Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Bà Nguyễn Thị Xuyến
2/- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thủy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Mộng Điệp - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 1153/TLST-KDTM ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 42/2022/QĐXXST-KDTM ngày 18 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 108/2022/QĐST-KDTM ngày 07 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn : Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn B .
Địa chỉ : số 22-24 Đ, phường T, Quận X, Thành Phố H.
Người đại diện : Bà Đỗ Nguyễn Thuyên P đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 17/11/2020 (có mặt).

Bị đơn : Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I .
Địa chỉ : số 62B P, Phường X (nay là phường V), Quận Y, Thành Phố H.
Người đại diện theo pháp luật : bà Lê Ánh V .
HKTT : 120A N, Phường XX, quận B, Thành phố H (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn B có bà Đỗ Nguyễn Thuyên P đại diện trình bày : Ngày 06/12/2018 Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn B ký kết hợp đồng thuê văn phòng số 12/2018/HĐTMB với Công ty

TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I . Nội dung hợp đồng cho thuê phòng số 03, Lầu 8, 28-34 Pastuer, phường N, Quận Z, Thành phố H; giá thuê 9.600.000 đồng/tháng (chưa VAT) + phí dịch vụ (tiền điện, in ấn, photocopy) thực tế phát sinh từng tháng; thời gian thuê từ ngày 07/12/2018 đến 30/12/2019; thời hạn thanh toán trong 10 ngày đầu tiên của tháng.

Từ khi ký kết hợp đồng, Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I chỉ thanh toán tiền thuê của tháng 12/2018 với số tiền 8.448.000 đồng vào ngày 20/12/2018; đến tháng 3/2018 Công ty vẫn không thanh toán tiền thuê nên nguyên đơn đã gửi yêu cầu thanh lý hợp đồng và thông báo thu hồi văn phòng thanh toán tiền thuê còn thiếu tuy nhiên Công ty I không thực hiện và không thanh lý hợp đồng bàn giao mặt bằng gây khó khăn cho nguyên đơn không thể tiếp tục cho người khác thuê.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I phải thanh toán số tiền thuê nhà 12 tháng theo hợp đồng (9.600.000 đồng x12 tháng) + (9.600.000 đồng x 12 tháng) x 10% thuế VAT = 126.720.000 đồng.

Buộc Công ty I thanh toán phí dịch vụ đi kèm, bao gồm : chi phí về in, photo và tiền điện thực tế sử dụng theo mục 5.2 trong hợp đồng các tháng chưa đóng là 619.217 đồng.

Buộc Công ty I chịu khoản lãi phạt do vi phạm hợp đồng là 8%/năm tương đương 0,67%/tháng (tạm tính từ tháng 12/2019 đến tháng 5/2021 là 17 tháng) (126.720.000 + 619.217) x 0,67% x 17 tháng = 14.503.937 đồng.

Tổng số tiền là 141.843.154 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập để trình bày ý kiến, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không có mặt tại Tòa án nên không có lời khai và không thể tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Buộc bị đơn phải thanh toán số tiền thuê nhà 12 tháng theo hợp đồng (9.600.000 đồng x12 tháng) + (9.600.000 đồng x 12 tháng) x 10% thuế VAT = 126.720.000 đồng; thanh toán phí dịch vụ đi kèm, bao gồm : chi phí về in, photo và tiền điện thực tế sử dụng theo mục 5.2 trong hợp đồng các tháng chưa đóng là 646.217 đồng;

- Thay đổi yêu cầu về khoản lãi phạt do vi phạm hợp đồng là 8% trên tổng giá trị hợp đồng bị vi phạm là 126.720.000 x 8% = 10.137.600 đồng. Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 126.720.000 đồng + 646.217 đồng + 10.137.600 đồng = 137.503.817 đồng.

- Bị đơn Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I : Vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và thủ tục tố tụng :*

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn B khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I phải có trách nhiệm thanh toán tiền nợ thuê văn phòng là vụ án "Tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng" phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố Tụng Dân sự.

[1.2]. Về thẩm quyền: Bị đơn Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I có trụ sở tại Quận 3 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.3]. Về thủ tục xét xử vắng mặt: Bị đơn Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Quận 3 tiến hành xét xử vắng mặt Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I .

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1]. Về yêu cầu thanh toán tiền thuê văn phòng và phí dịch vụ phát sinh:

Căn cứ Hợp đồng thuê văn phòng số 12/2018/HĐTMB ngày 06/12/2018 giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn B với Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I ; Sao kê tài khoản ngân hàng của nguyên đơn; các bảng kê chi phí thể hiện Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn B cho Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I thuê phòng số 03, Lầu 8, 28-34 Pastuer, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; giá thuê 9.600.000 đồng/tháng (chưa VAT) + phí dịch vụ (tiền điện, in ấn, photocopy); thời gian thuê từ ngày 07/12/2018 đến 30/12/2019.

Xét về hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi ký kết hợp đồng.

Tại điểm a, khoản 11.1, Điều 11 hợp đồng có nội dung : *"...Bên thuê có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với Bên cho thuê và việc thanh lý hợp đồng sẽ được thực hiện theo nội dung Điều 6 Hợp đồng khi thỏa mãn đầy đủ tất cả các điều kiện sau đây:*

i. Bên thuê đã duy trì hiệu lực Hợp đồng được ít nhất 03(ba) tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực, và

ii. Trước ngày đề nghị chấm dứt Hợp đồng ít nhất 30 ngày, Bên thuê phải gửi văn bản thông báo cho Bên cho thuê biết trước để Bên cho thuê chủ động có kế hoạch kinh doanh...”

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I đã vi phạm thời hạn thanh toán, không thông báo cho bên cho thuê về việc chấm dứt hợp đồng trước hạn; không thanh lý hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán tất cả các khoản tiền cho đến khi kết thúc hợp đồng; cụ thể (9.600.000 đồng x 12 tháng) + (9.600.000 đồng x 12 tháng) x 10% thuế VAT = 126.720.000 đồng là có cơ sở.

Đối với phí dịch vụ phát sinh, căn cứ các bảng kê chi phí của Công ty TNHH giải pháp IC Branding tháng 01, 02, 03/2019 do nguyên đơn cung cấp, có cơ sở xác nhận chi phí phát sinh trong thời gian bị đơn sử dụng văn phòng là 646.217 đồng nên phải có nghĩa vụ thanh toán khoản phí này.

[2.2] Đối với yêu cầu tính tiền phạt vi phạm

Theo thỏa thuận của các bên tại điểm a, khoản 6.4 Điều 6 Hợp đồng *“..sau 03(ba) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà bên thuê không thanh toán cho bên cho thuê thì cứ một ngày chậm trả phải chịu một khoản phạt bằng 0,1% giá trị thanh toán bị vi phạm...”;* tính đến thời điểm này thỏa thuận của các đương sự theo hợp đồng trái với quy định tại Điều 301 Luật thương mại 2005 *“Mức phạt đối với vi phạm nghĩa vụ hợp đồng hoặc tổng mức phạt đối với nhiều vi phạm do các bên thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng không quá 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm...”.*

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn thanh toán lãi phạt 8%/ trên tổng giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm là 126.720.000 x 8% = 10.137.600 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên xét thấy yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán các khoản tiền thuê văn phòng là 126.720.000 đồng, tiền phí dịch vụ 646.217 đồng, tiền phạt vi phạm 10.137.600 đồng. Tổng cộng 137.503.817 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 472, 474, 481 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 301 Luật thương mại;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

***Tuyên xử*:**

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn B :

Buộc bị đơn bị đơn Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn B số tiền 126.720.000 đồng tiền thuê văn phòng, 646.217 đồng tiền chi phí dịch vụ phát sinh, tiền phạt vi phạm hợp đồng 10.137.600 đồng. Tổng cộng 137.503.817 đồng một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn B có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo qui định tại Điều 306 Luật thương mại.

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm : án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 6.875.191 đồng Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I phải chịu.

Hoàn lại cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn B 3.000.000 đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0032640 ngày 18/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Về quyền kháng cáo: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn B được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Công ty TNHH Ý tưởng và nội dung sáng tạo I được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

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, 7, 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 Quận 3;
- THADS Quận 3;
- Đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- Lưu: VP, hồ sơ.

Phạm Thị Minh Thảo