

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2021/KDTM-PT

Ngày: 12/3/ 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê văn  
phòng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh**

**Các thẩm phán: Bà Ngô Tuyết Băng, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh**

**Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Trần Văn Lùng** - Kiểm sát viên

Ngày 10+12/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 303/2020/KDTM-PT ngày 17/12/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2021/QĐXX-PTKT và Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2020/QĐ-HPT ngày 02/02/202 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Do bản án sơ thẩm số 23/2020/KDTM-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2021/QĐXX-KDTM ngày 20 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Công ty Cổ phần CEKS Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại.**

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà Vimenco lô 29, đường Phạm Hùng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Thanh Tuấn** - Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Lê Thị Ánh Hồng** - Phó Tổng giám đốc;

**Ông Đỗ Ngọc Hải** - Cố vấn pháp lý Công ty

**Bị đơn: Công ty Cổ phần Giáo dục Sáng tạo Ecokids**

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà R4B, chung cư Goldmark City, số 136, Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Bà Trần Thị Hương** - Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Hoàng Duy Tiến** - Cán bộ công ty

**Người kháng cáo:** Công ty Cổ phần Giáo dục Sáng tạo Ecokids

*(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

### **Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 29/11/2017, Công ty Cổ phần CEKS Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại (Gọi tắt là Công ty CEKS) và Công ty Cổ phần Giáo dục Sáng tạo Ecokids (Gọi tắt là Công ty Ecokids) có ký Hợp đồng thuê văn phòng số 01/VIMECO2017/CEKS (gọi tắt là Hợp đồng số 01). Nội dung hợp đồng thể hiện việc Công ty CEKS cho Công ty Ecokids thuê văn phòng tại một phần của tầng 2, tòa nhà VIMECO lô 29 Phạm Hùng làm văn phòng làm việc (Văn phòng 06). Thời hạn thuê là 12 tháng kể từ ngày 30/11/2017. Tiền thuê là 12.200.000đ/tháng, thanh toán làm 2 kỳ.

Thực hiện hợp đồng, Công ty Ecokids đã được bàn giao sử dụng văn phòng, đồng thời đã thanh toán cho Công ty CEKS 06 tháng tiền thuê cùng 01 tháng đặt cọc là tiền thuê văn phòng là 12.200.000đ. Khi sắp đến hạn nộp 6 tháng tiền thuê nhà tiếp theo (Ngày 07/5/2018) thì Công ty Ecokids gửi văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn qua Thư điện tử và tự dời đi khỏi văn phòng. Sau khi Công ty Ecokids có thông báo chấm dứt hợp đồng, hai bên đã gặp nhau để tháo gỡ khó khăn nhằm để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không thành. Việc Công ty Ecokids đơn phương chấm dứt hợp đồng đã ảnh hưởng đến uy tín và kinh tế của Công ty CEKS. Vì vậy, Công ty CEKS khởi kiện yêu cầu Công ty Ecokids bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Bao gồm:

- Trả ít nhất 1/2 tiền thuê nhà của thời gian còn lại (Theo quy định trong hợp đồng), của thời gian còn lại nhưng không dưới 03 tháng là 36.600.000 đồng;
- Hoàn trả lại số tiền ưu đãi là 5.000.000 đồng;
- Buộc Công ty Ecokids phải trả tiền lãi quá hạn theo lãi suất cho vay của Ngân hàng ACB là 7.5%/năm. Tạm tính đến ngày 12/3/2020 là 5.710.000 đồng.

Ngày 04/6/2020 (BL91) Công ty CEKS nộp đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Công ty Ecokids phải thanh toán các khoản tiền sau:

- Tiền thuê văn phòng của 06 tháng của kỳ tiếp theo là 73.200.000 đồng;
- Tiền phạt do chấm dứt hợp đồng trước hạn (Phải trả ít nhất 1/2 tiền thuê của thời gian còn lại nhưng không dưới 03 tháng) là: 36.600.000 đồng;
- Tiền phạt do vi phạm nghiêm trọng hợp đồng là 36.600.000 đồng;
- Hoàn trả số tiền 5.000.000 đồng do Công ty CEKS đã ưu đãi cho Công ty Ecokids do ký hợp đồng 12 tháng nên được giảm trừ 10 triệu đồng nhưng mới thực hiện được 06 tháng thuê nên phải hoàn trả;
- Tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán từ ngày 01/6/2018 tạm tính đến ngày 31/5/2020 là 61.820.000 đồng.

Tổng cộng là 213.220.000 đồng.

Bị đơn Công ty Ecokids thừa nhận có ký Hợp đồng thuê văn phòng của Công ty CEKS, nội dung hợp đồng đúng như Công ty CEKS trình bày. Chi phí thuê nhà là 12.200.000 đồng/tháng (Bao gồm các khoản: Tiền thuê, thuế GTGT, điện, nước, các dịch vụ khác). Tuy nhiên từ tháng 01/2018, Công ty Ecokids không được cung cấp đầy đủ các dịch vụ như trong hợp đồng quy định. Cụ thể: Nhà vệ sinh tắc, không sử dụng được, không có giấy vệ sinh mà phải đi nhà vệ sinh ở khu khác; Trong giờ làm việc, tòa nhà có sửa chữa gây ra tiếng ồn, ít nhất là hai tiếng/ngày làm cho nhân viên của Công ty Ecokids không thể làm việc được; Điều hòa hỏng, chảy nước không sử dụng được.

Ngày 01/02/2018, Công ty Ecokids đã gửi Thư điện tử cho Công ty CEKS phản ánh những vấn đề trên nhưng Công ty CEKS không khắc phục. Ngày 19/4/2018, Công ty Ecokids lại gửi tiếp thư điện tử cho Công ty CEKS yêu cầu khắc phục những tồn tại trên nhưng Công ty CEKS chỉ hứa mà không thực hiện nên ngày 03/5/2018, Công ty Ecokids gửi văn bản đề nghị thanh lý hợp đồng kể từ ngày 30/5/2018 và yêu cầu Công ty CEKS hoàn trả tiền đặt cọc.

Ngày 10/5/2018, Công ty Ecokids đã gặp Công ty CEKS để trao đổi, giải quyết những vấn đề trên trên tinh thần hợp tác. Tuy nhiên Công ty CEKS không giải quyết. Vì vậy, trong ngày 10/5/2018, Công ty Ecokids đã gửi Thư điện tử cho Công

ty CEKS với nội dung làm rõ nghĩa vụ của các bên nhưng Công ty CEKS có ý kiến là phản dịch vụ nếu vi phạm sẽ phạt riêng.

Ngày 14/5/2018, Công ty Ecokids yêu cầu Công ty CEKS gặp gỡ để giải quyết nhưng tại buổi làm việc đại diện của Công ty CEKS thông báo Chủ tịch chỉ đạo như thế nào thì làm đúng thế, không thương lượng việc thanh lý hợp đồng.

Tiếp theo Công ty Ecokids đã gửi Thư điện tử yêu cầu làm việc với Tổng giám đốc của Công ty CEKS và Tổng giám đốc Công ty Ecokids cũng đã trực tiếp gặp gỡ lãnh đạo của Công ty CEKS nhưng tình hình không được cải thiện nên Công ty Ecokids phải thanh lý, chấm dứt hợp đồng do Công ty CEKS vi phạm những điều khoản đã kí kết trong hợp đồng. Công ty Ecokids không chấp nhận yêu cầu khởi kiện mà yêu cầu Công ty CEKS phải làm thủ tục thanh lý hợp đồng và trả tiền cọc một tháng là 12.200.000đ.

*Bản án sơ thẩm số 23/2020/KDTM-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội đã xử:*

- “1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty CEKS đối với Công ty Ecokids.
2. Buộc Công ty Ecokids phải trả cho Công ty CEKS số tiền 36.600.000 đồng (Ba mươi sáu triệu, sáu trăm nghìn đồng).
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty CEKS về việc yêu cầu Công ty Ecokids phải thanh toán khoản tiền phạt do vi phạm nghiêm trọng hợp đồng với số tiền 36.600.000 đồng, tiền thuê văn phòng của 06 tháng của kỳ tiếp theo là 73.200.000 đồng và phải hoàn trả số tiền 5.000.000 đồng do Công ty CEKS có ưu đãi cho Công ty Ecokids”.

*Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ án phí các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.*

Không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm ngày 09/9/2020 Công ty Ecokids kháng cáo không chấp nhận mức phạt lên đến 50% giá trị còn lại của hợp đồng, chỉ chấp nhận mức phạt tối đa là 8% giá trị còn lại của hợp đồng và yêu cầu Công ty CEKS hoàn trả số tiền đặt cọc 12.200.000đ do vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Đại diện Viện kiểm sát viên phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính:*

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án. Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Việc Công ty Ecokids thông báo chấm dứt hợp đồng vào ngày 3/5/2018 và tự ý chuyển đi vào ngày 14/5/2018 đã vi phạm về thời hạn thông báo theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Ecokids phải bồi thường tương đương 03 tháng tiền thuê nhà là cơ sở. Theo Điều 8.5 của hợp đồng, Công ty Ecokids tự chấm dứt hợp đồng nên phải mất 12.200.000đ tiền đặt cọc là đúng.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Ecokids.

## **NHẬN ĐỊNH**

[ 1 ]. Về tố tụng: Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận.

### **[ 2 ]. Về nội dung**

Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần Giáo dục Sáng tạo Ecokids (Công ty Ecokids), HĐXX thấy rằng: Hợp đồng thuê văn phòng số 01/VIMECO2017/CEKS được ký kết giữa Công ty CEKS Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại (Công ty CEKS) và Công ty Ecokids được ký kết trên cơ sở tự nguyện và đảm bảo điều kiện về chủ thể. Nội dung hợp đồng thể hiện việc Công ty CEKS cho Công ty Ecokids thuê văn phòng tại một phần của tầng 2, tòa nhà VIMECO lô 29 Phạm Hùng làm văn phòng làm việc (Văn phòng 06). Thời hạn thuê là 12 tháng kể từ ngày 30/11/2017. Tiền thuê nhà được các bên thỏa thuận 12.200.000đ/tháng và thanh toán 1 năm 2 kỳ. Các nội dung của hợp đồng thể hiện đúng ý chí của các bên và không trái với quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Thực hiện hợp đồng, Công ty CEKS đã bàn giao văn phòng và Công ty Ecokids đã thanh toán kỳ đầu tiên cho 06 tháng và tiền đặt cọc vào ngày 30/11/2017.

Ngày 03/5/2018 Công ty ECOKIDS gửi Công ty CEKS công văn số 24/CV-ECO đề nghị thanh lý và chấm dứt hợp đồng trước thời hạn kể từ ngày 30/5/2018. Ngày 07/5/2018 Công ty gửi Công văn phản hồi số 03/CVDHD yêu cầu Công ty ECOKIDS nếu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thanh toán 3 tháng tiền phạt theo quy định trong hợp đồng là 36.000.000đ. Ngày 30/5/2018 Công ty ECOKIDS tự thu dọn đồ đạc ra khỏi văn phòng đã thuê mà không trả tiền phạt theo quy định.

Theo quy định tại khoản 7.2.2 của Hợp đồng cho thuê văn phòng số 01/VIMECO2017/CEKS ngày 30/11/2017 giữa Công ty CEKS và Công ty ECOKIDS đã quy định “Trong trường hợp bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này thì sẽ chịu một khoản tiền phạt tương đương 03 (ba) tháng tiền thuê văn phòng”.

Hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng đã vi phạm thời hạn thông báo của Công ty ECOKID đã vi phạm thỏa thuận của các bên nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ.

Công ty Ecokids kháng cáo cho rằng mức phạt theo hợp đồng lên đến 50% giá trị còn lại của hợp đồng thuê (bằng 03 tháng tiền thuê) là không có căn cứ, không phù hợp quy định Điều 301 Luật Thương mại. Tuy nhiên Điều 301 Luật Thương mại quy định về mức phạt đối với vi phạm nghĩa vụ hợp đồng; còn trong vụ án này, Công ty Ecokids là bên vi phạm về điều kiện chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và các bên đã thỏa thuận thống nhất về mức phạt theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 418 BLDS2015.

**Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Ecokids yêu cầu hoàn lại số tiền đặt cọc 12.200.000đ đặt cọc thuê nhà, HĐXX thấy rằng:**

Theo quy định tại khoản 8.5 Điều 8 của Hợp đồng các bên đã thỏa thuận “Trong mọi trường hợp chấm dứt Hợp đồng do lỗi của Bên B, thì Bên B sẽ mất khoản tiền đặt cọc và tiền thanh toán trong kỳ còn lại (nếu có)”. Như nhận định ở trên, việc Công ty Ecokids đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng vi

phạm thỏa thuận về thời hạn thông báo là lỗi của Công ty Ecokids, dẫn đến Hợp đồng cho thuê văn phòng số 01 bị chấm dứt. Nên Công ty Ecokids sẽ mất khoản tiền đã đặt cọc 12.200.000đồng mà Công ty Ecokids đã đặt cọc từ khi bắt đầu ký hợp đồng thuê văn phòng ngày 30/11/2017.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

### **Từ những nhận định trên**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

## **QUYẾT ĐỊNH**

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 23/2020/KDTM-ST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

### **Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần CEKS Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại đối với Công ty Cổ phần Giáo dục Sáng tạo Ecokids.

- Công ty Cổ phần Giáo dục Sáng tạo Ecokids phải trả cho Công ty CEKS Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại khoản tiền phạt do vi phạm về thời hạn thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng tương đương 03 tháng tiền thuê nhà là 36.600.000đ (Ba mươi sáu triệu, sáu trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện còn lại của Công ty CEKS Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại đối với Công ty Cổ phần Giáo dục Sáng tạo Ecokids phải thanh toán khoản tiền phạt do vi phạm nghiêm trọng hợp đồng với số tiền 36.600.000 đồng; Tiền thuê văn phòng của 06 tháng tiếp theo 73.200.000đ; Tiền được hưởng ưu đãi 5.000.000đ.

### **3. Về án phí:**

- Công ty Cổ phần Giáo dục Sáng tạo Ecokids phải chịu 3.000.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 3.000.000đ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, Công ty đã nộp 3.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số

0003801 ngày 11/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm nay được trừ vào tiền án phí.

Công ty CEKS Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại phải chịu 8.831.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, Công ty đã nộp 3.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0003420 ngày 25/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm nay được trừ vào tiền án phí.

Kể từ khi sau ngày xét xử sơ thẩm, người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với khoản tiền chưa thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 đối với số tiền chưa thi hành án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay kể từ ngày Tòa tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND quận Bắc Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Bắc Từ Liêm;
- Lưu HS/VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Thúy Hạnh**