

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NAM TỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: **57/KDTM-ST**

Ngày: 14, 17/11/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng cho
thuê văn phòng.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Hồng Thu

Bà Nguyễn Thị Thanh Hường

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Đỗ Kỳ Anh - CBTA.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm tham gia phiên tòa: bà
Lê Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 14, 17/11/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm xét xử sơ
thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 23/2022/TLST-
KDTM ngày 01/6/2022, về việc Tranh chấp Hợp đồng cho thuê văn phòng theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 255/QĐXX-ST ngày 25/11/2021; Quyết định
hoãn phiên tòa số 104/2021/QĐST-HPT ngày 13/12/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội

Trụ sở: Số 34 Hai Bà Trưng, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tiến Đức - Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tử Quang, bà Nguyễn Thị Thúy Lan.
Theo giấy ủy quyền số 854/UQ-TCT ngày 27/4/2021. Bà Nguyễn Thị Thúy Lan (có
mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH tư vấn tài chính Việt Tech

Trụ sở: Tầng 12A Tòa nhà Handico, KĐT mới Mễ Trì Hạ, số 12 phố Mễ Trì
Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Zang Zu - Tổng giám đốc

Nơi đăng ký HKTT: Số 110, đường Bắc Kiều Tây, thị trấn Chuyên Kiều, quận
Mẫn Hàng, TP Thượng Hải, Trung Quốc.

Nơi cư trú: Phòng 2804 CT1, Mỹ Đình Plaza 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam
Từ Liêm, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Trong đơn khởi kiện ngày 27/4/2022 và Bản tự khai của đại diện theo ủy
quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 26/11/2018, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội đã ký kết Hợp
đồng thuê văn phòng số 93/HĐTVP/2018/HANDICO với Công ty TNHH Tư vấn tài

chính Việt Tech về việc thuê văn phòng tại tầng 12A Tòa nhà Handico Tower với diện tích là 137 m² thời hạn thuê từ 08/12/2018 đến 07/12/2020.

Trong thời gian đầu thực hiện Hợp đồng, Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ, nghiêm chỉnh đối với Tổng công ty theo đúng quy định của hợp đồng. Tuy nhiên, sau đó Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech có biểu hiện trây ỳ, chậm nộp các khoản tiền thuê văn phòng, phí dịch vụ. Tổng Công ty đã liên tục đôn đốc Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech thanh toán các khoản chi phí còn nợ Tổng công ty nhưng Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech không thanh toán. Cụ thể:

Tháng 03/2020, nhân viên Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech đã liên hệ với Tổng công ty trao đổi về việc muốn chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng trước thời hạn. Sau đó, từ ngày 28/3/2020, Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech đã tự động đóng cửa văn phòng tầng 12A tòa nhà Handico Tower và không có liên hệ nào với Tổng công ty.

Ngày 27/04/2020, Tổng công ty đã gửi Văn bản số 854/TCT-P8+P4 đến Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech về việc ngừng cung cấp điện của diện tích thuê tầng 12A tại tòa nhà Handico Tower.

Ngày 04/5/2020, Tổng công ty tiếp tục gửi Văn bản số 904/TCT-P8+P4 về việc đề nghị thanh toán tiền thuê văn phòng tại tầng 12A tòa nhà Handico Tower nhưng không có người nhận và cũng không thể liên hệ với bất kỳ lãnh đạo hay nhân viên nào của Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech để thông báo.

Sau nhiều lần cố gắng liên hệ với Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech bằng điện thoại, email, gửi văn bản đến địa chỉ công ty và địa chỉ nhà riêng của người đại diện theo pháp luật nhưng vẫn không được và cũng không có sự liên hệ lại hay phản hồi nào từ phía Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech. Ngày 14/5/2020, Tổng công ty đã gửi Văn bản số 1025/TCT-P8 về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng số 93/HĐTVP/2018/HANDICO. Thời điểm chấm dứt thuê là ngày 16/05/2020.

Tổng công ty đã tiến hành thủ tục đơn phương thanh lý Hợp đồng thuê văn phòng số 93/HĐTVP/2018/HANDICO kể từ ngày 17/5/2020 với lý do Bên thuê vi phạm điều khoản thanh toán của Hợp đồng thuê và không nhận được sự hợp tác thanh lý Hợp đồng từ Bên thuê. Tổng công ty tự lập Biên bản thanh lý, không có sự ký kết của Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech.

Ngày 02/6/2020, Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội đã phối hợp với chính quyền địa phương tiến hành các thủ tục: tháo bỏ niêm phong, thu hồi diện tích thuê 137m² của Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech tại tầng 12A và tiến hành kiểm đếm tất cả các tài sản hiện có trong diện tích thuê của Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech. Tổng công ty đã giao Hội đồng xử lý tài sản bên trong diện tích thuê của Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech để xác định thực trạng, giá trị còn lại của tài sản và tổ chức bán đấu giá theo quy định của pháp luật để giảm trừ số tiền mà

Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech vẫn còn nợ.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 10/2021/CTTĐG-AVFS ngày 29/01/2021 của Công ty cổ phần Dịch vụ tài chính và thẩm định giá tài sản Việt Nam thì: Giá trị toàn bộ tài sản, thiết bị nội thất văn phòng thu hồi của Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech tại tầng 12A tòa nhà Handico Tower là: 3.290.000 đồng *bằng chữ: Ba triệu, hai trăm chín mươi nghìn đồng chẵn*). Số tài sản này của Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech sau khi thu hồi đã được một đơn vị mua thanh lý một phần bao gồm 03 tủ hồ sơ, 43 ghế làm việc với giá trị thanh lý là 2.930.000 đồng. Số tài sản còn lại hiện đang được lưu kho tại Tòa nhà Handico Tower.

Tính đến ngày 16/05/2020, Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech còn nợ Tổng công ty các chi phí thuê văn phòng với số tiền là: 114.047.357 đồng *(bằng chữ: Một trăm mười bốn triệu, không trăm bốn mươi bảy nghìn, ba trăm năm mươi bảy đồng)*.

Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech phải chịu phạt số tiền thanh lý Hợp đồng trước thời hạn là: 327.252.585 đồng *(bằng chữ: Ba trăm hai mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm tám mươi lăm đồng)*.

Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech đã đặt cọc số tiền bảo lãnh Hợp đồng là: 119.960.625VNĐ *(bằng chữ: Một trăm mười chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn, sáu trăm hai mươi lăm đồng)*

Do đó, Tổng số tiền Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech còn nợ Tổng công ty là: **114.047.357 đồng + 327.252.585 đồng - 119.960.625 đồng - 2.930.000 đồng = 318.409.317 đồng** *(bằng chữ: Ba trăm mười tám triệu, bốn trăm linh chín nghìn, ba trăm mười bảy đồng)*.

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội kính đề nghị Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm- Thành phố Hà Nội giải quyết các yêu cầu sau đây đối với bị đơn:

Yêu cầu Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech thanh toán số tiền còn nợ đối với Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội là:

114.047.357 đồng + 327.252.585 đồng + 2.469.688 đồng - 119.960.625 đồng - 2.930.000 đồng = 318.409.317 đồng *(bằng chữ: Ba trăm mười tám triệu, bốn trăm linh chín nghìn, ba trăm mười bảy đồng)*.

Cụ thể:

- Tiền thuê văn phòng từ ngày 23/3/2020 đến 16/5/2020: 79.457.791 đồng;
- Tiền phí dịch vụ, tiền điện, tiền gửi xe tháng 03/2020: 16.044.598 đồng;
- Tiền phí dịch vụ, tiền điện, từ 01/4/2020 đến tháng 16/5/2020: 16.075.280 đồng;
- Lãi phạt theo VB 904/TCT-P4 của chậm thanh toán: 2.469.688 đồng.
- Tiền phạt do thanh lý Hợp đồng trước thời hạn là 327.252.585 đồng.

Bị đơn được đối trừ đi 02 khoản tiền là Tiền đặt cọc 119.960.625 đồng và tiền thanh lý tài sản là 2.930.000 đồng.

Công ty TNHH Tư vấn tài chính Việt Tech đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng đều vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án, không có ý kiến quan điểm về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không cung cấp các tài liệu theo yêu cầu của Tòa án.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm phát biểu ý kiến:

I. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về thụ lý vụ án: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng thẩm quyền giải quyết và đã xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự.

- Tòa án đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự.

- Về thẩm quyền thụ lý: bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại địa chỉ quận Nam Từ Liêm nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm theo quy định tại Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thu thập chứng cứ, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và thời hạn chuẩn bị xét xử:

- Về thu thập chứng cứ: Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ lấy lời khai đương sự, xác minh theo quy định tại Điều 97 BLTTDS.

- Về tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải: Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 205, 208-211 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Ngày 17/5/2022, Tòa án thụ lý vụ án. Ngày 30/9/2022, TA ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử XX (không gia hạn CBXX) - đã vi phạm thời hạn CBXX quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự (quá hạn 02 tháng 13 ngày) - cần kiến nghị rút kinh nghiệm chung.

- Về cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng, về chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát:

Thẩm phán đã thực hiện việc cấp, tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng, tiến hành đăng tin trên các cổng thông tin điện tử, các trang báo về việc khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát về cơ bản là đúng thời hạn, đúng quy định từ Điều 170-179 và khoản 2 Điều 220 BLTTDS.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày như sau:

Khoảng tháng 3/2020, nhân viên công ty bị đơn gọi điện thoại thông báo về việc sẽ chấm dứt hợp đồng, sau đó đến ngày 28/3/2020 nhân viên bảo vệ thông báo về việc công

ty bị đơn chuyển đồ đi rồi không có thông báo bằng văn bản cho nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng trước hạn. Sau đó nguyên đơn đã gửi văn bản chấm dứt hợp đồng sau đó nguyên đơn đã gửi văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng với bị đơn gửi cho người đại diện theo pháp luật của công ty ở địa chỉ đăng ký ở Việt Nam là phòng 2804, CT1, Mỹ Đình Plaza 2, phường Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội nhưng không nhận được phản hồi, không gửi cho địa chỉ ở Trung Quốc của người đại diện theo pháp luật của công ty bị đơn.

+ Công ty nguyên đơn đã cung cấp sao kê tài khoản thể hiện công ty bị đơn đã thanh toán tiền thuê đến ngày 22/3/2022.

+ Tuy nhiên do tòa án chưa xác minh làm rõ đại diện theo pháp luật của công ty Bị đơn đã xuất cảnh hay nhập cảnh tại Việt Nam hay chưa để làm căn cứ xác định thẩm quyền giải quyết vụ án.

Vì vậy kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa đề nghị tòa án tạm ngừng phiên tòa theo quy định tại khoản 1 điều 259 BLTTDS để xác minh làm rõ đại diện theo pháp luật của công ty Bị đơn đã xuất cảnh hay nhập cảnh tại Việt Nam hay chưa để làm căn cứ xác định thẩm quyền giải quyết vụ án.

1.2 Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 68, 70, 71 BLTTDS. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 227, 234 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn không thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng:

Đây là vụ án phát sinh từ Hợp đồng cho thuê văn phòng giữa Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội và Công ty TNHH tư vấn tài chính Việt Tech có trụ sở tại tầng 12A, Tòa nhà Handico, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Căn cứ khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng đều vắng mặt. Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng cho bị đơn tại nơi có Trụ sở là UBND phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội và niêm yết tại nơi cư trú tại UBND phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Nguyên đơn đã đăng tin trên Báo Nhân dân 03 số liên tiếp và phát thanh trên Đài Tiếng nói Việt Nam 03 số liên tiếp, nhưng vẫn không có phản hồi từ phía bị đơn. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là có căn cứ.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 18-02-2008 UBND TP Hà Nội ban hành Quyết định số 688/QĐ-UBND về việc thu hồi 5.276m² đất tại lô đất CCTP Khu đô thị mới Mỹ Trì Hạ, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, HN cho Tổng Công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội thuê để xây dựng Trụ sở Tổng Công ty.

Ngày 24-3-2008 Sở tài nguyên và môi trường và Tổng Công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội làm Hợp đồng số 73/2008 về việc thuê đất.

Ngày 07-7-2014 Sở Tài nguyên môi trường Hà Nội cấp Giấy chứng nhận cho Tổng công ty nhà đất với diện tích 5.376 m², tại địa chỉ Lô đất CCTP Khu đô thị mới Mỹ Trì Hạ, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội số vào sổ CT 00479.

Do đó, Tổng Công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội khởi kiện Công ty TNHH PNTech Vina là đúng quy định.

****Về việc ký kết Hợp đồng cho thuê văn phòng:***

Theo các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho Tòa án:

Tổng Công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội và Công ty TNHH tư vấn tài chính Viet Tech có ký kết Hợp đồng thuê văn phòng số 93/HĐTVP/2018/HANDICO ngày 27/9/2017 với nội dung chính:

Diện tích thuê 137m², thời hạn thuê 02 năm (từ ngày 08/12/2018 đến 07/12/2020), tại tầng 12A, Tòa Handico Tower, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Mục đích sử dụng: làm văn phòng làm việc.

Tiền thuê: 291.875 đồng/m², tương đương 39.986.875 đồng/tháng cộng với thuế giá trị gia tăng là 43.985.563 đồng/tháng. Tiền thuê này chưa bao gồm phí dịch vụ cố định, phí dịch vụ tiện ích, phí dịch vụ phát sinh và tiền thuê khác.

Giá thuê không đổi trong thời hạn 02 năm đầu kể từ ngày bắt đầu thuê.

Bên B phải đặt cọc cho bên A số tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng tương đương với 03 tháng tiền thuê văn phòng là 119.960.625 đồng. Bên B đã thanh toán cho Bên A khoản tiền đặt cọc giữ chỗ tương đương 01 tháng tiền thuê là 39.986.875 đồng theo điều khoản tiền đặt cọc của thư mời thuê số 4198/TMT-TCT ngày 17/11/2018. Số tiền cọc còn phải thanh toán là 79.973.750 đồng.

Điều khoản thanh toán: Bên B thanh toán cho bên A tiền thuê văn phòng định kỳ 03 tháng/lần. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, Bên B phải thanh toán cho Bên A tiền thuê văn phòng cho kỳ thanh toán đầu tiên là 131.956.689 đồng.

Phương thức thanh toán: Chuyển khoản.

Ngoài ra hợp đồng còn quy định về việc bàn giao diện tích thuê, các quyền và nghĩa vụ của 2 bên.....

Việc ký kết Hợp đồng thuê văn phòng được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, có hình thức và nội dung phù hợp với các quy định của pháp. Căn cứ Điều 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482 Bộ luật dân sự 2015. Do đó Hội đồng xét xử

công nhận Hợp đồng thuê văn phòng giữa Tổng Công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội và Công ty TNHH tư vấn tài chính Viet Tech là có thật và hợp pháp.

*** Về yêu cầu trả tiền thuê và các phí dịch vụ:**

Theo Điều 4 của Hợp đồng thuê văn phòng số 93/HĐTVP/2018/HANDICO ngày 26/11/2018 có quy định:

Diện tích thuê 137m², thời hạn thuê 02 năm (từ ngày 08/12/2018 đến ngày 07/12/2020), tại tầng 03, Tòa Handico Tower, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Mục đích sử dụng: làm văn phòng làm việc.

Tiền thuê: 291.875 đồng/m², tương đương 39.986.875 đồng/tháng cộng với thuế giá trị gia tăng là 3.998.688 đồng/tháng. Tiền thuê này chưa bao gồm phí dịch vụ cố định, phí dịch vụ tiện ích, phí dịch vụ phát sinh và tiền thuê khác.

Giá thuê không đổi trong thời hạn 02 năm đầu kể từ ngày bắt đầu thuê.

Theo Điều 5 của Hợp đồng thuê văn phòng có quy định về các dịch vụ và phí dịch vụ gồm dịch vụ cố định, dịch vụ tiện ích, dịch vụ phát sinh mà bên B phải thanh toán cho bên A.

Theo Điều 7 của Hợp đồng thuê văn phòng có quy định về điều khoản thanh toán:

7.1 Thời điểm thanh toán

7.1.1 Tiền thuê văn phòng

Bên B thanh toán cho bên A tiền thuê văn phòng định kỳ 03 tháng/lần.

Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, Bên B phải thanh toán cho Bên A tiền thuê văn phòng cho kỳ thanh toán đầu tiên là 131.956.689 đồng. Đối với các kỳ thanh toán tiếp theo, Bên B phải thanh toán cho Bên A trong thời hạn 07 ngày đầu tiên của kỳ thanh toán đó.

7.1 Các loại phí dịch vụ cố định, Phí dịch vụ tiện ích, Phí dịch vụ phát sinh và Tiền thuê khác:

Bên B sẽ thanh toán cho Bên A tiền Phí dịch vụ cố định, Phí dịch vụ tiện ích, Phí dịch vụ phát sinh và Tiền thuê khác theo kỳ thanh toán là 01 (một) tháng/một lần (tính theo tháng dương lịch). Hàng tháng, Bên A sẽ phát hành Thông báo thu tiền kèm theo những hóa đơn, chứng từ hợp lệ cho Bên B.

Bên B phải thanh toán cho Bên A Phí dịch vụ cố định, Phí dịch vụ tiện ích, Phí dịch vụ phát sinh và Tiền thuê khác trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Bên B nhận được Thông báo thu tiền.

Trong trường hợp Ngày bắt đầu hoặc Ngày kết thúc không trùng vào ngày đầu tháng hay cuối tháng thì Phí dịch vụ cố định, Phí dịch vụ tiện ích, Phí dịch vụ phát sinh và Tiền thuê khác sẽ được tính theo số ngày thuê thực tế của tháng đó.

7.2 Phương thức thanh toán: Trừ trường hợp bên A có thông báo bằng văn bản chỉ định một tài khoản khác, bên B thanh toán cho bên A bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào số tài khoản sau:

Tên tài khoản: Tổng Công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội.

Tài khoản số: 21110000012455; tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Thanh toán bằng đồng tiền Việt Nam.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, thời gian đầu Công ty Việt Tech thanh toán đầy đủ, nhưng từ ngày 28/3/2020, Công ty TNHH PNTech Vina đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản chi phí đã ký kết.

Tổng Công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội đã nhiều lần gửi Công văn cho Công ty TNHH PNTech Vina về việc ngừng cấp điện, yêu cầu thanh toán tiền thuê văn phòng và các loại phí dịch vụ... nhưng bị đơn xin gia hạn thanh toán sau đó bị đơn vẫn không thực hiện. cụ thể như sau:

Tính đến ngày 14/11/2022 bị đơn nợ nguyên đơn số tiền là: 114.047.357 đồng.

Bị đơn đã đặt cọc theo Hợp đồng thuê văn phòng số tiền là 119.960.625 đồng.

Như vậy, bị đơn còn nợ số tiền là: 5.913.268 đồng.

Theo Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng thuê văn phòng quy định về Bên A có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nếu Bên B vi phạm các cam kết và thỏa thuận trong hợp đồng trong đó có nội dung về việc không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền thuê văn phòng, phí dịch vụ....

Ngày 26/8/2019, nguyên đơn đã tiến hành các thủ tục: tháo bỏ niêm phong, thu hồi diện tích thuê của bị đơn và tiến hành kiểm đếm tất cả các tài sản hiện có trong diện tích thuê.

Nguyên đơn đã thành lập Hội đồng xử lý tài sản bên trong diện tích thuê của bị đơn để xác định thực trạng, giá trị còn lại của tài sản và tổ chức bán đấu giá theo quy định của pháp luật để giảm trừ số tiền mà bị đơn vẫn còn nợ. Theo Chứng thư thẩm định giá số 10/2021/CTTĐG -AVFS ngày 29/01/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá và giám định Việt Nam giá trị tài sản, thiết bị nội thất văn phòng của bị đơn tại tầng 3 tòa nhà Handico Tower: 7.150.000 đồng; Giá trị tài sản, thiết bị nội thất văn phòng của bị đơn thực tế thanh lý được: 2.930.000 đồng (Bằng chữ: Hai triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng).

Sau khi trừ giá trị tài sản thiết bị nội thất văn phòng thì bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền: $5.913.268 \text{ đ} - 2.930.000 \text{ đ} = 2.930.000 \text{ đ}$.

Vì vậy, căn cứ vào Điều 428, 481, 482 Bộ luật dân sự 2015 việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê và các phí dịch vụ 2.930.000 đồng là có căn cứ cần được chấp nhận.

****Về yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng:***

Theo Khoản 12.5 và 12.6 của Điều 12 của Hợp đồng có quy định về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn của Hợp đồng, do Công ty TNHH tư vấn tài chính Việt Tech đề nghị thanh lý hợp đồng trước thời hạn và thông báo ít hơn 06 tháng tính đến thời điểm kết thúc hợp đồng, Vì vậy Công ty TNHH tư vấn tài chính Việt Tech phải chịu phạt 12 tháng tiền thuê văn phòng bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ cố định tương đương với số tiền là: 327.252.585 đồng.

Căn cứ Điều 300, Điều 301 Luật thương mại bị đơn phải chịu số tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng 327.252.585 đồng là có căn cứ cần được chấp nhận.

Do đó yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn những khoản tiền như sau:

- Tiền thuê văn phòng từ ngày 23/3/2020 là 79.457.791 đồng; Tiền phí dịch vụ vụ, tiền điện và tiền gửi xe tháng 03/2020 là 16.044.598 đồng; Tiền phí dịch vụ, tiền điện từ ngày 01/4/2020 đến 16/5/2020 là 16.075.280 đồng; Tiền lãi phạt theo Văn bản 904/TCT-P4 của Tổng Công ty ngày 04/5/2020 là 2.469.688 đồng, tổng số tiền là 114.047.357 đồng.

- Tiền phạt do thanh lý Hợp đồng trước thời hạn gồm: Tiền thuê văn phòng phạt 06 tháng là 263.913.375 đồng; Tiền phí dịch vụ cố định phạt 06 tháng 63.339.210 đồng.

Bị đơn đã đặt cọc số tiền bảo lãnh Hợp đồng là: 119.960.625 đồng và tiền thanh lý tài sản là 2.930.000 đồng.

$114.047.357 \text{ đồng} + 327.252.585 \text{ đồng} + 2.469.688 \text{ đồng} - 119.960.625 \text{ đồng} - 2.930.000 \text{ đồng} = 318.409.317 \text{ đồng}.$

****Về ý kiến của VKS:***

+ Nguyên đơn đã cung cấp sao kê tài khoản thể hiện công ty bị đơn đã thanh toán tiền thuê đến ngày 22/3/2022.

+ Tòa án chưa xác minh làm rõ đại diện theo pháp luật của Bị đơn đã xuất cảnh hay nhập cảnh tại Việt Nam hay chưa để làm căn cứ xác định thẩm quyền giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử thấy:

Tại phiên tòa Nguyên đơn đã cung cấp đầy đủ sao kê tài khoản thể hiện công ty bị đơn đã thanh toán tiền thuê đến ngày 22/3/2022.

Căn cứ Điều 91, 93 Luật tố tụng dân sự HĐXX thấy không cần xác minh việc bị đơn là ông Zang Yu có xuất cảnh hay không. Vì vậy không chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

Điều 428, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482 Bộ luật dân sự 2015;

Khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 228; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 300, 301 Luật thương mại;

Khoản 4 Điều 3, Điều 10, 129, 131, 132 Luật Nhà ở;

Điều 5, Điều 7 Luật kinh doanh bất động sản;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội đối với Công ty TNHH tư vấn tài chính Viet Tech.

2. Buộc Công ty TNHH tư vấn tài chính Viet Tech phải thanh toán cho Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số tiền **318.409.317 đồng (Ba trăm mười tám triệu bốn trăm lẻ chín ngàn ba trăm mười bảy đồng)**. Trong đó:

- Tiền thuê văn phòng từ ngày 23/3/2020 đến 16/5/2020: 79.457.791 đồng;
- Tiền phí dịch vụ, tiền điện, tiền gửi xe tháng 03/2020: 16.044.598 đồng;
- Tiền phí dịch vụ, tiền điện, từ 01/4/2020 đến tháng 16/5/2020: 16.075.280 đồng;

- Lãi phạt theo VB 904/TCT-P4 của chậm thanh toán: 2.469.688 đồng.

- Tiền phạt do thanh lý Hợp đồng trước thời hạn là 327.252.585 đồng.

Bị đơn được đối trừ đi 02 khoản tiền là Tiền đặt cọc 119.960.625 đồng và tiền thanh lý tài sản là 2.930.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với khoản tiền chưa thi hành án theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án 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. Không chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát.

4. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 15.920.466 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại nguyên đơn 7.960.233 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai 0034363 ngày 25/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhân :

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- VKSND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THA quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Mai Thị Hương

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội đối với Công ty TNHH tư vấn tài chính Viet Tech.

2. Buộc Công ty TNHH tư vấn tài chính Viet Tech phải thanh toán cho Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số tiền **318.409.317 đồng (Ba trăm mười tám triệu bốn trăm lẻ chín ngàn ba trăm mười bảy đồng)**. Trong đó:

- Tiền thuê văn phòng từ ngày 23/3/2020 đến 16/5/2020: 79.457.791 đồng;
- Tiền phí dịch vụ, tiền điện, tiền gửi xe tháng 03/2020: 16.044.598 đồng;
- Tiền phí dịch vụ, tiền điện, từ 01/4/2020 đến tháng 16/5/2020: 16.075.280 đồng;

- Lãi phạt theo VB 904/TCT-P4 của chậm thanh toán: 2.469.688 đồng.

- Tiền phạt do thanh lý Hợp đồng trước thời hạn là 327.252.585 đồng.

Bị đơn được đối trừ đi 02 khoản tiền là Tiền đặt cọc 119.960.625 đồng và tiền thanh lý tài sản là 2.930.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với khoản tiền chưa thi hành án theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án 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. Không chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát.

4. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 15.920.466 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại nguyên đơn 7.960.233 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai 0034363 ngày 25/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

.