

Bản án số: 10/2022/KDTM-ST

Ngày: 12/7/2022

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 Phan Thị Hoa

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1/- Bà Nguyễn Thị Xuyên

2/- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

*Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Đức Thuận – 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 12 tháng 7 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 328/2021/TLST-KDTM ngày 20 tháng 4 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2022/QĐST-KDTM ngày 30 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2022/QĐST-KDTM ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Công ty Sài Gòn

Trụ sở: Số 64 D, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông T, là người đại diện hợp pháp theo Giấy ủy quyền ngày 06/4/2021.

Địa chỉ: Số 523 T, Phường 26, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Bị đơn: Công ty M

Trụ sở: Số 64 D, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà A, là người đại diện hợp pháp theo pháp luật

Địa chỉ: 118/3 Đường số 3, phường V, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.  
(Vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được nguyên đơn Công ty sản Sài Gòn có ông T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 02/01/2020 Công ty Sài Gòn và Công ty M có ký Hợp đồng thuê văn phòng làm việc số 16/HĐTP theo đó Công ty Sài Gòn cho Công ty M thuê một phòng làm việc với diện tích 10m<sup>2</sup>, với giá thuê là 3.300.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2020, mục đích thuê để làm văn phòng.

Từ khi ký hợp đồng đến tháng 7/2020 Công ty M đã thực hiện thanh toán tiền thuê theo đúng hợp đồng, tuy nhiên từ tháng 8/2020 đến tháng nay Công ty M không thanh toán tiền thuê văn phòng và tiền điện với tổng số tiền là 10.585.254 đồng. Cụ thể như sau (kèm hóa đơn GTGT):

Tiền thuê VP tháng 8/2020: 3.300.000 đồng

Tiền thuê VP tháng 9/2020: 3.300.000 đồng

Tiền thuê VP tháng 10/2020: 3.300.000 đồng

Tiền điện quý 3/2020: 685.254 đồng

Đối với phần tiền thuê văn phòng của tháng 11 và tháng 12/2020 phía công ty chúng tôi chưa xuất hóa đơn nên không yêu cầu Công ty M phải thanh toán.

Trong khoảng thời gian này, Công ty chúng tôi đã phát hành nhiều văn bản đòi tiền thuê văn phòng + tiền điện và yêu cầu Công ty M trả lại văn phòng đã thuê. Nhưng Công ty M vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình.

Do Công ty M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, mặc Công ty Sài Gòn đã nhiều lần nhắc nhở, tạo điều kiện để cho Công ty M có thời gian thanh toán nhưng Công ty M vẫn trốn tránh. Do đó Công ty Sài Gòn khởi kiện đề nghị Tòa án Nhân dân Quận 3 buộc Công ty M thanh toán tiền thuê văn phòng và tiền điện còn nợ cho công ty chúng tôi số tiền là: 10.585.254 đồng (*Mười triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn hai trăm năm mươi bốn đồng*).

Yêu cầu trả một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty M có bà A là người đại diện hợp pháp theo pháp luật đã được tổng đạt, niêm yết hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập để trình bày ý kiến, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo qui định của pháp luật, nhưng bà Trúc vẫn không có mặt theo triệu tập nên Tòa án không ghi nhận được lời khai của bà A

### **Tại phiên tòa hôm nay:**

Nguyên đơn Công ty Sài Gòn có ông T xác định lại yêu cầu khởi kiện như:

1. Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: Nguyên đơn xin rút lêu cầu Công ty M phải thanh toán tiền thuê văn phòng của tháng 11/2020 với số tiền là 3.300.000 đồng do hiện tại Công ty Sài Gòn chưa xuất hóa đơn GTGT cho Công ty M.

2. Yêu cầu Công ty M thanh toán tiền thuê văn phòng và tiền điện còn nợ cho Công ty Sài Gòn số tiền là: 10.585.254 đồng (*Mười triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn hai trăm năm mươi bốn đồng*). Trong đó tiền Tiền thuê văn phòng tháng 8/2020; 9/2020; 10/2020 mỗi tháng 3.300.000 đồng; tổng cộng là 9.900.000 đồng

và tiền điện quý 3/2020: 685.254 đồng. Yêu cầu trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật

Công ty Sài Gòn không yêu cầu Công ty M phải trả tiền lãi đối với số nợ trên

Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân Quận 3 trong quá trình giải quyết vụ án và tham gia phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn Công ty Sài Gòn là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu 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 thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Nguyên đơn là Công ty Sài Gòn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng với bị đơn Công ty M. Xét đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa các cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận, bị đơn tại thời điểm Tòa án thụ lý có trụ sở tại Quận 3 nên căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3.

[2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt: Bị đơn Công ty M có bà A là người đại diện hợp pháp theo pháp luật đã được tổng đạt, niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập đề tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Quận 3 tiến hành xét xử vắng mặt bà A.

[3] Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn – Công ty Sài Gòn có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu Công ty M phải thanh toán tiền thuê văn phòng của tháng 11/2020 với số tiền là 3.300.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về yêu cầu của Nguyên đơn:

Nguyên đơn Công ty Sài Gòn yêu cầu Công ty M thanh toán tiền thuê văn phòng và tiền điện còn nợ là: 10.585.254 đồng (*Mười triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn hai trăm năm mươi bốn đồng*). Trong đó tiền Tiền thuê văn phòng tháng 8/2020; 9/2020: 10/2020 mỗi tháng 3.300.000 đồng; tổng cộng là 9.900.000 đồng và tiền điện quý 3/2020: 685.254 đồng. Yêu cầu trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ hợp đồng thuê văn phòng số 16/HĐTP ngày 02/01/2020 giữa Công ty Sài Gòn và Công ty M có ký hợp đồng thuê văn phòng; thời hạn thuê 01 năm, giá thuê là 3.300.000 đồng/tháng, ngoài ra bên thuê còn phải thanh toán tiền điện theo chỉ số tiêu thụ thực tế hàng tháng căn cứ trên đồng hồ điện đã có sẵn, tiền điện thoại, tiền bảo trì + sửa chữa máy lạnh.

Căn cứ các hóa đơn GTGT số 0000836 ngày 12/8/2020; số 0000868 ngày 10/9/2020; số 0000907 ngày 24/9/2020 và số 0000925 ngày 12/10/2020.

Căn cứ khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về trả tiền thuê “*Bên thuê phải trả tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận...*”

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giữa Công ty Sài Gòn và Công ty M có ký hợp đồng thuê văn phòng, trong quá trình thuê phòng từ tháng 01/2020 đến tháng 7/2020 Công ty M đã thanh toán tiền phòng đều cho Công ty Sài Gòn, nhưng từ tháng 8/2020 đến nay thì không thanh toán nữa, mặc dù Công ty Sài Gòn đã thường xuyên nhắc nhở nhưng Công ty M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Do đó yêu cầu của nguyên đơn Công ty Sài Gòn về việc buộc bị đơn Công ty M phải thanh toán số tiền 10.585.254 đồng (*Mười triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn hai trăm năm mươi bốn đồng*). Trong đó tiền Tiền thuê văn phòng tháng 8/2020; 9/2020; 10/2020 mỗi tháng 3.300.000 đồng; tổng cộng là 9.900.000 đồng và tiền điện quý 3/2020: 685.254 đồng là có cơ sở nghĩ nên chấp nhận.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Sài Gòn về việc không yêu cầu Công ty M phải trả tiền lãi đối với số nợ trên.

[4] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 3.000.000 đồng.

Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân Quận 3 trong quá trình giải quyết vụ án và tham gia phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn Công ty Sài Gòn là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Áp dụng vào Điều 475, khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự:

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định 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 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016):

- Áp dụng Điều 306 Luật Thương mại:

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự:

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Sài Gòn

Buộc Công ty M có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Sài Gòn tổng số tiền thuê văn phòng còn nợ là 10.585.254 đồng (*Mười triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn*

hai trăm năm mươi bốn đồng). Trong đó tiền Tiền thuê văn phòng tháng 8/2020; 9/2020: 10/2020 là 9.900.000 đồng và tiền điện quý 3/2020: 685.254 đồng

Thực hiện việc trả tiền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án và Công ty Sài Gòn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Công ty M còn phải chịu thêm tiền lãi theo lãi suất theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Sài Gòn về việc yêu cầu Công ty M văn phòng tháng 11/2020 với số tiền là: 3.300.000 đồng (*Bằng chữ: Ba triệu ba trăm ngàn đồng*).

Việc thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty M phải chịu 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

Trả lại cho Công ty Sài Gòn số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0033076 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Công ty Sài Gòn được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Công ty M được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết 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, 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;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

**Phan Thị Hoa**