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

Bản án số: 134/2023/KDTM-ST
Ngày: 30-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN M, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Kim Ngàn;

Bà Võ Anh Thư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Nguyên là Thư ký Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 739/2022/DSST ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2579/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3719/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Đăng T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 260 Đ, Phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Sỹ P, sinh năm 1993 là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 007469, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Kim C ngày 26/06/2022).

Địa chỉ liên lạc: Số 13C đường Nguyễn Văn M, Phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1984 là luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai - hiện làm việc tại Công ty Luật TNHH MTV T & C.

Bị đơn: Công ty Cổ phần A Việt Nam.

Trụ sở: Số 44 - 46 đường T, Phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Võ Thị Thanh T, sinh năm 1981 là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 04/4/2023).

Địa chỉ: Căn hộ chung cư số 12.08A Cao ốc B, số 184 đường L, phường 15, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch R.

Trụ sở: 243 Đ, Phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn H, sinh năm 1991 là người đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: Thôn H, xã Tân T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn có mặt; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 11/7/2022; Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện; các bản khai, biên bản hòa giải - Nguyên đơn là ông Lê Đăng T có ông Nguyễn Sỹ P là đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Ngày 02/11/2020, ông Lê Đăng T và Công ty Cổ phần A Việt Nam (Sau đây gọi tắt là Công ty A) ký kết Hợp đồng thuê nhà số công chứng 011788 lập tại Văn phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung ông T đồng ý thuê toàn bộ căn nhà tại địa chỉ 243 Đ, Phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thời hạn thuê từ ngày 01/12/2020 đến ngày 30/11/2023; Tiền thuê là 30.000.000 đồng/tháng từ ngày 01/12/2020 đến ngày 30/11/2021 sau đó tiền thuê hàng tháng được thay đổi thành 35.000.000 đồng/tháng từ ngày 01/12/2021 đến ngày 30/11/2023.

Từ khi ký kết Hợp đồng thuê, các bên thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ như đã thoả thuận. Tuy nhiên, từ kỳ thanh toán tiền thuê tháng 10/2021 đến nay, Công ty A không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nhà cho ông T như thoả thuận tại Hợp đồng thuê nhà. Ông T đã liên hệ trực tiếp và thông qua văn bản nhiều lần để yêu cầu giải quyết nhưng công ty không hồi đáp.

Ngày 04/01/2022, ông T gửi văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà đồng thời yêu cầu Công ty A thực hiện các nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và các khoản thuế phát sinh liên quan. Ngày 21/6/2022 ông T đã chính thức gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho Công ty A. Tuy nhiên Công ty A không có bất kì phản hồi nào với ông T mà sau đó tự ý thực hiện việc thu dọn di dời tài sản, trang thiết bị của công ty ra khỏi căn nhà thuê mà không thông báo đến ông T. Đồng thời, Công ty A cũng không phối hợp với ông T để tiến hành thanh lý và ký huỷ Hợp đồng thuê nhà tại phòng công chứng. Ngoài ra, kể từ ngày ký kết Hợp đồng thuê nhà, Công ty A cũng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản thuế phát sinh như đã thoả thuận. Việc không thanh toán các khoản thuế phát sinh đã dẫn đến việc Chi cục Thuế Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

ban hành quyết định cưỡng chế tài sản và lệnh thu ngân sách để thực hiện việc thu các khoản thuế và tiền phạt chậm nộp phát sinh.

Từ tháng 9/2022 đến nay, căn nhà tại địa chỉ 243 Đ, Phường P, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh đang được ông T cho Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch R thuê.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các nội dung sau:

1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 011788 lập tại Văn phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 02/11/2020.

2. Buộc Công ty Cổ phần A Việt Nam:

- Thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2021 đến tháng 12/2021: 90.000.000 đồng.

- Thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 01/2022 đến tháng 06/2022: 210.000.000 đồng.

- Thanh toán toàn bộ số tiền thuế phát sinh và tiền phạt chậm nộp theo các văn bản của chi cục Thuế Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/5/2022: 10.836.884 đồng; Tổng cộng là 310.836.884 đồng.

Thanh toán 01 lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ P rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Công ty Cổ phần A Việt Nam phải thanh toán toàn bộ số tiền thuế phát sinh và tiền phạt chậm nộp theo các văn bản của chi cục Thuế Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/5/2022: 10.836.884 đồng. Các yêu cầu khởi kiện khác giữ nguyên.

Bị đơn Công ty Cổ phần A Việt Nam có bà Võ Thị Thanh T là đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Ngày 02/11/2020 Công ty Công ty Cổ phần A Việt Nam và ông Lê Đăng T có ký hợp đồng thuê nhà số công chứng 011788 lập tại Văn phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê từ ngày 01/12/2020 đến ngày 30/11/2023; Tiền thuê là 30.000.000 đồng/tháng từ ngày 01/12/2020 đến ngày 30/11/2021. Từ ngày 01/12/2021 đến ngày 30/11/2023 là 35.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, do tình hình dịch Covid 19 ở Thành phố Hồ Chí Minh bùng phát mạnh nên Công ty A theo chỉ thị phải tạm ngưng kinh doanh. Khi dịch được kiểm soát tốt, các cơ sở kinh doanh được mở cửa trở lại vào tháng 11 năm 2021 thì Công ty A qua trao đổi với ông Lê Đăng T bằng tin nhắn zalo xin phép được trả nhà (Còn thời hạn thuê là 24 tháng) và ông T đã đồng ý cho Công ty A được trả lại căn nhà 243 Đ, Phường P, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh trong tháng 11 năm 2021.

Về việc hai bên chưa cùng ra Phòng Công chứng số 1 để thanh lý hợp đồng do hai bên không thuận tiện thời gian, lý do người đại diện của Công ty A đứng trên hợp đồng công chứng là ông Phạm Thái Duy Tân bận việc gia đình (Chăm người nhà bị Covid) nên xin nghỉ phép một thời gian dài. Đến khi ông Tân quay lại làm việc vào tháng 01 năm 2022, Công ty A có liên lạc với ông Lê Đăng T để hai bên đến phòng công chứng thanh lý hợp đồng nhưng không nhận được sự

phản hồi từ ông T.

Như vậy bằng tin nhắn trao đổi giữa Công ty A và ông T thì hai bên đã thống nhất thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào tháng 11 năm 2021, tuy nhiên việc thanh lý tại Phòng Công chứng là thủ tục để hai bên không còn sự ràng buộc về mặt pháp lý, thực tế Công ty A đã trả nhà vào tháng 11 năm 2021 như hai bên thỏa thuận qua tin nhắn zalo. Tháng 11 năm 2021 Công ty A không liên lạc được với ông T để bàn giao nhà và chìa khóa nhưng ông T vẫn đang giữ 105.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê căn nhà 243 Đ, Phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện căn nhà nêu trên đã được ông T cho Công ty khác thuê nhà. Do đó Công ty Cổ phần A Việt Nam không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đăng T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch R có ông Lê Văn H là người đại diện theo pháp luật trình bày trong quá trình tố tụng:*

Tháng 11 năm 2022, Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch R (gọi tắt là Công ty R) đã tìm hiểu và được biết ông T đang cần cho thuê căn nhà tại địa chỉ 243 Đ, Phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi trao đổi và thống nhất, Công ty Rồng Biển và ông T đã tiến hành ký kết Hợp đồng thuê nhà vào ngày 14/11/2022 về việc thuê và sử dụng căn nhà cho mục đích kinh doanh.

Do việc thuê nhà không ảnh hưởng đến việc giao kết và thực hiện nội dung thoả thuận trong hợp đồng nên Công ty Rồng Biển xin phép vắng mặt tất cả buổi làm việc và phiên toà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc không yêu cầu Công ty Cổ phần A Việt Nam trả tiền thuế phát sinh và tiền phạt chậm nộp theo các văn bản của chi cục Thuế Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/5/2022: 10.836.884 đồng. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp:

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu theo hợp đồng thuê nhà hai bên đã ký kết; do vậy xác định đây là tranh chấp về hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, bị đơn Công ty Cổ phần A Việt Nam có địa chỉ trụ sở chính tại 44-46 T, Phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2]. Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

Nguyên đơn - ông Lê Đăng T ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Sỹ P; yêu cầu ông Nguyễn Quốc T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình; Bị đơn ủy quyền cho bà Võ Thị Thanh T tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, ông Thành có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Xét việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định của pháp luật; đơn đề nghị xét xử vắng mặt của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch R là hợp lệ, căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.3]. Xét nghĩa vụ cung cấp, giao nộp các tài liệu, chứng cứ của các đương sự để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp:

Trong vụ án này các đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp.

Khoản 2, khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định:

"Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó.

Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc".

Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: "Chứng cứ trong vụ việc dân sự là những gì có thật được đương sự và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác giao nộp, xuất trình cho Tòa án trong quá trình tố tụng hoặc do Tòa án thu thập được theo trình tự, thủ tục do Bộ luật này quy định và được Tòa án sử dụng làm căn cứ để xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu hay sự phản đối của đương sự là có căn cứ và hợp pháp".

Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án dựa trên các tài liệu, chứng cứ hợp pháp mà các đương sự cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn cung cấp bản phô tô tin nhắn trao đổi bằng ứng dụng zalo giữa ông Lê Đăng T và nhân viên của Công ty Cổ phần

A Việt Nam có nội dung liên quan đến việc hợp đồng thuê căn nhà 243 Đ, Phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện nguyên đơn xác nhận đây là tin nhắn trao đổi bằng ứng dụng zalo giữa ông Lê Đăng T và nhân viên của Công ty Cổ phần A Việt Nam. Do đó, căn cứ vào Điều điểm a khoản 1 Điều 92 bộ luật Tố tụng Dân sự, tin nhắn nêu trên được coi là tài liệu, chứng cứ để Hội đồng xét xử xem xét trong vụ án này.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1]. Về luật áp dụng:

Nguyên đơn - ông Lê Đăng T và bị đơn Công ty Cổ phần A Việt Nam xác lập hợp đồng thuê nhà từ tháng 11 năm 2020. Do vậy Tòa án áp dụng Luật Dân sự năm 2015, Luật nhà ở năm 2014 để điều chỉnh, giải quyết tranh chấp.

[2.2]. Đối với yêu cầu tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 011788 lập tại Văn phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 02/11/2020 và không hoàn trả tiền đặt cọc 105.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Lê Đăng T và Công ty Cổ phần A Việt Nam có ký Hợp đồng thuê nhà số công chứng 011788 lập tại Văn phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy về hình thức các bên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực tại thời điểm giao kết hợp đồng. Về nội dung của hợp đồng thuê nhà không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng thuê nhà mà các bên ký kết là hợp pháp làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

Hợp đồng thuê nhà có nội dung: Thời hạn thuê: Từ ngày 01/12/2020 đến ngày 30/11/2023; tiền thuê hàng tháng: Từ ngày 01/12/2020 đến ngày 30/11/2021 là 30.000.000 đồng/tháng; từ ngày 01/12/2021 đến ngày 30/11/2023 là 35.000.000 đồng/tháng. Tiền thuê nêu trên chưa bao gồm chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại, internet…Công ty Cổ phần A Việt Nam đặt cọc số tiền 105.000.000 đồng; thời hạn thanh toán tiền thuê: Thanh toán mỗi tháng một lần trong vòng 05 ngày đầu tiên của mỗi đợt thanh toán và thanh toán vào tài khoản cá nhân của ông Lê Đăng T. Đồng thời Công ty có nghĩa vụ thanh toán cho ông T các khoản thuế liên quan đến việc thuê nhà…

Xét thấy, khi thực hiện hợp đồng Công ty A đã không thực hiện đúng như thỏa thuận từ kỳ thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2021 mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu. Vì vậy, ngày 04/01/2022 ông T đã gửi văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà với điều kiện hai bên phải ra Phòng Công chứng để làm thủ tục thanh lý hợp đồng, đồng thời, ông T yêu cầu Công ty A thực hiện các nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu và các khoản thuế phát sinh liên quan đến Hợp đồng nêu trên.

Tuy nhiên phía Công ty A không có bất cứ phản hồi nào mà đã tự ý thu dọn đồ đạc, tài sản, trang thiết bị ra khỏi căn nhà thuê mà không báo với ông T.

Tại phiên tòa đại diện bị đơn xác nhận đã di dời toàn bộ đồ đạc, tài sản của Công ty ra khỏi mặt bằng thuê từ cuối tháng 11/2021 nhưng không thông báo cụ thể cho nguyên đơn cũng như không ra Phòng Công chứng ký thanh lý hợp đồng thuê nhà.

Bị đơn cho rằng, bị đơn và nguyên đơn đã có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê theo nội dung tin nhắn trao đổi zalo mà bị đơn cung cấp tại phiên tòa.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại tin nhắn zalo giữa các bên có nội dung về việc ông T yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê nhà do Công ty A vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, yêu cầu 08 giờ sáng ngày 13/11/2021 hai bên đến phòng công chứng để làm thủ tục thanh lý hợp đồng; bị đơn đề nghị vào ngày 20/01/2022 sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng thuê nhà.

Tuy nhiên tại phiên tòa, bị đơn xác nhận không đến phòng công chứng để thanh lý hợp đồng thuê nhà theo yêu cầu của nguyên đơn cũng như theo đề nghị của bị đơn. Bị đơn cho rằng tin nhắn đề nghị thanh lý hợp đồng của nguyên đơn được coi là thỏa thuận hanh lý hợp đồng thuê nhà là không có cơ sở bởi ông T yêu cầu các bên thanh lý hợp đồng thuê nhà tại Phòng Công chứng nhưng phía bị đơn không thực hiện, khi bị đơn di dời tài sản ra khỏi mặt bằng thuê cũng không thông báo cho nguyên đơn biết, không được nguyên đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn. Như vậy Công ty A đã vi phạm cụ thể là vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Tại khoản 1 Điều 4 trong hợp đồng thuê nhà có nội dung: *"...Nếu bên B chậm thanh toán tiền thuê nhà trong vòng nửa tháng thì bên A có quyền chấm dứt hợp đồng với bên B, bên B mất cọc và không có quyền khiếu nại"*.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 quy định *"Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: Bên thuê nhà không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng..."*.

Ngày 21/6/2022 nguyên đơn đã chính thức gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho bị đơn; việc bị đơn cho rằng đã tìm mọi cách liên lạc với ông T để bàn giao nhà và chìa khóa nhà nhưng mà liên lạc được nhưng không có chứng cứ chứng minh cho ý kiến này.

Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 011788 lập tại Văn phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh và bị đơn phải mất số tiền cọc 105.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3]. Đối với yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty Cổ phần A Việt Nam thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu là 90.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ các phân tích nêu trên, Công ty Cổ phần A Việt Nam đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, việc di chuyển đồ đạc ra khỏi mặt bằng thuê trong thời hạn của Hợp đồng thuê nhà, khi chưa giao trả nhà cũng như chưa được sự đồng ý của ông Lê Đăng T là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà nên

Công ty A phải thanh toán tiền thuê nhà theo quy định. Tại phiên tòa, bị đơn xác nhận được ông T miễn tiền thuê nhà các tháng 6,7,8,9 năm 2021, chưa thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10 năm 2021. Ngày 21/6/2022 ông T có thông báo về việc yêu cầu trả nợ và thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng trong đó có nội dung thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu và chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn. Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty A thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu là 300.000.000 đồng (Trong đó: tiền thuê nhà tháng 10, 11 và 12 năm 2021 là 90.000.000 đồng; tiền thuê nhà từ tháng 01 đến tháng 6 năm 2022 là 210.000.000 đồng) là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4]. Đối với yêu cầu về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Công ty Cổ phần A Việt Nam phải thanh toán toàn bộ số tiền thuế phát sinh và tiền phạt chậm nộp theo các văn bản của chi cục Thuế Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/5/2022: 10.836.884 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên có cơ sở chấp nhận. Do đó, đình chỉ xét xử yêu cầu này của nguyên đơn.

[3.]. Chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 428, Điều 481 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đăng T về việc yêu cầu Công ty Cổ phần A Việt Nam phải thanh toán toàn bộ số tiền thuế phát sinh và tiền phạt chậm nộp theo các văn bản của chi cục Thuế Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/5/2022: 10.836.884 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đăng T:

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số công chứng 011788 lập tại Văn phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Lê Đăng T được toàn quyền sở hữu số tiền đặt cọc 105.000.000 đồng.

Buộc Công ty Cổ phần A Việt Nam có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Đăng T số tiền thuê nhà còn thiếu là 300.000.000 đồng.

Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Công ty Cổ phần A Việt Nam phải chịu là 15.000.000 đồng.

Ông Lê Đăng T không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Lê Đăng T số tiền 8.070.922 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2022/0000325 ngày 22/9/2022 và AA/2022/0018182 ngày 23/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy 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 thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q. 1;
- CCTHADS Q.1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồng Hạnh