TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NGÔ QUYỀN** **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 09/2023/KDTM-ST Ngày 01-8-2023 V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGÔ QUYỀN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Đào Thị Hảo

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Văn Khang

Bà Nguyễn Thị Tư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan - Thư ký Toà án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2023/TLST-KDTM ngày 21 tháng 3 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 423/QĐXXST-KDTM ngày 20 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 500/2023/QĐST-KDTM ngày 14 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chuyển phát nhanh T; địa chỉ trụ sở: Số 199 đường Đ, phường M, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Bùi Thị Thanh T; nơi cư trú: Phường T, quận H, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 182/UQ-CT ngày 30/12/2022); có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Thương mại T1; địa chỉ trụ sở: Đường Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tuấn H; chức vụ: Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại T1, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 30 tháng 12 năm 2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/07/2020, Công ty TNHH Một thành viên T (viết tắt là Công ty Thuận Phòng) - Chi nhánh Hải Phòng đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 91HP/2020/HĐTMB với Công ty Cổ phần Thương mại T1 (viết tắt là Công ty T1) để thuê một phần diện tích nhà kho trên khu đất tại địa chỉ số 136 đường Ngô Quyền, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng của Công ty T1. Thời hạn thuê là 05 năm, bắt đầu tính từ ngày bên cho thuê bàn giao diện tích thuê cho bên thuê; giá thuê là: 143.000.000 đồng/tháng. Giá thuê được đảm bảo cố định không thay đổi trong vòng 03 năm. Sau 03 năm, hai Bên cùng nhau bàn bạc thống nhất lại Giá thuê tăng hoặc giảm theo tình hình thị trường nhưng không được quá 10% (nếu có). Đơn giá cụ thể như sau: 40.000 đồng x 600 m^2 khu văn phòng + 40.000 đồng x 200 m^2 kho trung tâm khai thác + 13.000 đồng × 3000 m^2 đất trống = 143.000.000 đồng. Để đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng, trong vòng 10 ngày làm việc kể từ khi ký kết Hợp đồng, Bên thuê sẽ thực hiện đặt cọc cho Bên cho thuê số tiền là 429.000.000 đồng. Tiền đặt cọc này không tính lãi và sẽ luôn được giữ nguyên trong suốt thời hạn thuê và được hoàn trả cho Bên thuê trong vòng 05 ngày làm việc sau khi hết thời hạn thuê hoặc được xử lý theo các quy định khác tại Hợp đồng.

Thực hiện Hợp đồng thuê, Công ty T đã chuyển khoản thanh toán cho Công ty T1 số tiền 858.000.000 đồng bao gồm khoản tiền cọc 429.000.000 đồng và khoản tiền thuê trả trước 429.000.000 đồng cụ thể như sau: Ngày 09/7/2020 chuyển 143.000.000 đồng, ngày 17/7/2020 chuyển 115.000.000 đồng, ngày 17/7/2020 chuyển 300.000.000 đồng, ngày 17/7/2020 chuyển 300.000.000 đồng.

Tuy nhiên, do khu đất tại địa chỉ số 136 đường Ngô Quyền, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng nêu trên thuộc vào quy hoạch nên Hợp đồng thuê không thể thực hiện được. Vì vậy, Công ty T1 phải trả lại toàn bộ số tiền đã trả trước và tiền cọc nêu trên cho Công ty T.

Ngày 21/08/2020, Công ty T1 đã gửi Công văn số 35/CV/THG cho Công ty T, nội dung ghi nhận: Công ty T1 đã hoàn trả cho Công ty T: 130.000.000 đồng vào ngày 14/08/2020 và 80.000.000 đồng vào ngày 21/08/2020. Cam kết sẽ thanh toán số tiền còn lại là 108.000.000 đồng từ ngày 22/08/2020 đến ngày 30/08/2020. Ngày 25/08/2020, Công ty T1 lại tiếp tục làm Bản cam kết gửi Công ty T để cam kết về việc sẽ hoàn trả số tiền còn nợ còn lại, nếu quá hạn sẽ bồi thường cho Công ty T thêm số tiền 216.000.000 đồng: Lần 1: Hoàn trả

60.000.000 đồng chậm nhất vào ngày 28/08/2020. Lần 2: Hoàn trả số tiền còn lại là 48.000.000 đồng chậm nhất vào ngày 05/09/2020. Tuy nhiên, quá hạn ngày 05/09/2020, Công ty T1 vẫn chưa hoàn trả số tiền còn lại là 48.000.000 đồng nên ngày 23/09/2020, Công ty T đã gửi Thông báo yêu cầu Công ty T1 thanh toán toàn bộ số tiền còn thiếu là 48.000.000 đồng chậm nhất ngày 24/09/2020, nhưng đến nay Công ty T vẫn chưa nhận được thêm bất cứ khoản tiền nào từ phía Công ty T1.

Như vậy, tính đến nay Công ty T1 đã hoàn trả cho Công ty T số tiền: 810.000.000 đồng. Theo đó, thời điểm Công ty T1 trả tiền lần cuối cùng cho Công ty T là ngày 08/9/2020, còn nợ lại số tiền 48.000.000 đồng. Theo Văn bản cam kết ngày 25/8/2020, Công ty T1 cam kết sẽ hoàn trả số tiền 48.000.000 đồng cho Công ty T chậm nhất vào ngày 05/9/2020, nhưng đến thời điểm hiện tại Công ty T1 vẫn chưa hoàn trả số tiền trên là đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nêu trên. Công ty T đã nhiều lần liên hệ, gửi văn bản yêu cầu, tuy nhiên, Công ty T1 không phản hồi.

Do vậy Công ty T khởi kiện đề nghị Toà án buộc Công ty T1 trả cho Công ty T tổng số tiền là 68.208.000 đồng, bao gồm: 48.000.000 đồng tiền nợ gốc do Công ty T1 chưa hoàn trả. Tiền lãi chậm trả trên số nợ gốc tạm tính từ ngày vi phạm 05/9/2020 (Theo Văn bản cam kết ngày 25/8/2020) đến ngày 25/12/2022 với mức lãi suất là 0.05%/ngày (Theo khoản 4 Điều 7 Hợp đồng thuê) là 811 ngày x 0,05% x 48.000.000 đồng = 20.208.000 đồng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như nhưng đều vắng mặt không có lý do, không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không ghi được lời khai của bị đơn và không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên buộc Công ty T1 trả cho Công ty T tổng số tiền là 73.440.000 đồng, bao gồm: tiền nợ gốc 48.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả trên số nợ gốc tạm tính từ ngày 05/9/2020 đến ngày 01/8/2023 là 25.440.000 đồng.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên có ý kiến như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn không thực hiện đúng

quyền và nghĩa vụ tố tụng, vi phạm quy định tại các điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty T1 phải trả cho Công ty T tổng số tiền nợ tính đến ngày 01/8/2023 là 73.440.000 đồng, trong đó: nợ gốc là 48.000.000 đồng, nợ lãi chậm trả là 25.440.000 đồng.

Về án phí: Công ty T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 73.440.000 đồng x 5% = 3.672.000 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên toà, Tòa án nhận định:

- Về tố tụng:

+ Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1] Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty T và Công ty T1 với mục đích lợi nhuận được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Công ty T1 có địa chỉ trụ sở trên địa bàn quận Ngô Quyền nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về sự vắng mặt của bị đơn:

[2] Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Về tính pháp lý của hợp đồng:

[3] Hợp đồng thuê mặt bằng số 91HP/2020/HĐTMB ngày 08/7/2020 được ký kết giữa Công ty T và Công ty T1 về việc Công ty T thuê một phần diện tích khu đất tại địa chỉ số 136 đường Ngô Quyền, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng nhằm mục đích làm văn phòng và kho hàng chuyển phát nhanh. Hợp đồng trên xác định đối tượng, thời hạn thuê, giá thuê, tiền đặt cọc, phương thức thanh toán, quyền, nghĩa vụ của các bên và các nội dung khác có liên

quan phù hợp với các điều 398; 472; 473; 474 Bộ luật Dân sự. Các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện nên hợp đồng là hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

+ Về số tiền nợ gốc:

[4] Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng; cụ thể: Công ty T đã chuyển khoản tổng số tiền 858.000.000 đồng cho Công ty T1. Do hợp đồng không thể thực hiện được vì khu đất thuê thuộc vào quy hoạch nên hợp đồng chấm dứt hiệu lực. Vì vậy, Công ty T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho T số tiền trên. Từ ngày 05/8/2020 đến 28/8/2020, Công ty T1 đã chuyển trả cho Công ty T 810.000.000 đồng, còn lại số tiền 48.000.000 đồng chưa thanh toán. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc là 48.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự.

+ Về số tiền lãi chậm trả:

[5] Tại khoản 2 Điều 7 Hợp đồng thuê mặt bằng số 91HP/2020/HĐTMB ngày 08/7/2020, Công ty T và Công ty T1 thỏa thuận: *Trường hợp Bên cho thuê có bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp đồng này, ... nếu bên cho thuê không thể khắc phục... thì bên thuê có quyền:... yêu cầu bên cho thuê hoàn trả tiền đặt cọc và các khoản tiền thuê trả trước chưa sử dụng (nếu có); buộc bên cho thuê chịu một khoản phạt tương ứng với số tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại về tổn thất hoặc thiệt hại thực tế phát sinh trực tiếp từ vi phạm của bên cho thuê. Toàn bộ các khoản tiền trên sẽ được bên vi phạm thanh toán trong vòng 15 ngày kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt hiệu lực. Qúa thời hạn trên, bên vi phạm còn phải chịu phạt thêm lãi suất là 0,05%/ ngày trên số tiền chậm thanh toán.*

[6] Tại các bản cam kết ngày 14/8/2020 và 25/8/2020, Công ty T1 xác nhận có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng nên phải có nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền mà Công ty T đã chuyển cho Công ty T1. Từ ngày 05/8/2020 đến 28/8/2020, Công ty T1 đã chuyển trả Công ty T 810.000.000 đồng, còn lại số tiền 48.000.000 đồng chưa thanh toán. Tại Giấy cam kết ngày 25/8/2020, Công ty T1 cam kết chậm nhất ngày 05/9/2020 sẽ hoàn trả đủ tiền. Tuy nhiên, từ đó đến nay Công ty T1 chưa trả cho Công ty T số tiền trên. Việc Công ty T xác định thời gian chậm thanh toán từ ngày 05/9/2020 là có cơ sở. Xét thỏa thuận về lãi chậm thanh toán giữa Công ty T và Công ty T1 với mức lãi suất 0,05%/ ngày, tương ứng 18,25%/năm, đảm bảo đúng quy định tại Điều 306 Luật Thương mại. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, cần buộc Công ty T1 phải trả cho Công ty T số tiền lãi tạm tính đến ngày 01/8/2023 là: 48.000.000 đồng x 18,25%/năm/365 ngày x 1.060 ngày = 25.440.000 đồng.

- Về án phí:

[7] Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là: 73.440.000 đồng x 5% = 3.672.000 đồng.

- Về quyền kháng cáo đối với bản án:

[8] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 385; 398; 422; 425; 427; 472; 473; 474; 478 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại;

Căn cứ điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 quy định về hướng dẫn áp dụng một số quy định pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chuyển phát nhanh T:

1. Công ty Cổ phần Thương mại T1 phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chuyển phát nhanh T tổng số tiền nợ theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 91HP/2020/HĐTMB ngày 08/7/2020 tính đến ngày 01/8/2023 là: 73.440.000 (bảy mươi ba triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn) đồng, trong đó: nợ gốc là 48.000.000 (bốn mươi tám triệu) đồng, nợ lãi chậm trả là 25.440.000 (hai mươi lăm triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng thuê mặt bằng số 91HP/2020/HĐTMB ngày 08/7/2020 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chuyển phát nhanh T và Công ty Cổ phần Thương mại T1.

2. Về án phí:

Công ty Cổ phần Thương mại T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.672.000 (ba triệu, sáu trăm bảy mươi hai nghìn) đồng.

Trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chuyển phát nhanh T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 3.000.000 (ba triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006837 ngày 20/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

3. Quyền kháng cáo đối với bản án:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chuyển phát nhanh T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Công ty Cổ phần Thương mại T1 được 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.

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 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:
- VKSND quận Ngô Quyền;
- Chi cục THADS quận Ngô Quyền;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đào Thị Hảo