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

Bản án số: 3461/2023/KDTM-ST
Ngày: 05/9/2023

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Hoài.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Ngọc Dưỡng.
2. Bà Nguyễn Hương Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 10/2023/TLST – KDTM ngày 10/01/2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5154/2023/QĐXXST- KDTM ngày 15 tháng 8 năm 2023; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH X

Địa chỉ: Tòa nhà T - 40B, Ú, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ông Nguyễn Anh T, sinh năm: 1979; Địa chỉ: 2, Nguyễn Gia T1, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh làm đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 14/UQ/TV - PC lập ngày 08/12/2022).

Bị đơn: Công ty Cổ phần T2

Địa chỉ: 67, D, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Công Q, sinh năm: 1974, địa chỉ liên hệ: HA 902, Chung cư N, 17, M, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền lập ngày 08/5/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 16/12/2022, các bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản hòa giải, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty TNHH X có ông Nguyễn Anh T làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/10/2020, Công ty TNHH X (gọi tắt là Công ty X) và Công ty CP T2 (gọi tắt là Công ty T2) có ký hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số NC74/2020/Retail về việc thuê T- Mã: BA – S01E, tầng trệt khu thương mại, Tòa nhà V, Khu dân cư N, 17, M, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và phụ lục 1 mặt bằng thuê và các nội dung cơ bản khác, thời hạn thuê là 03 năm, giá thuê từ ngày 10/10/2020 đến ngày 09/11/2020: Miễn phí thuê; Từ ngày 10/11/2020 đến ngày 09/12/2020 thuê đơn giá 256.080 VNĐ/m^2/tháng; Từ ngày 10/12/2020 đến ngày 09/10/2023 giá thuê 512.160 VNĐ/m^2/tháng; Từ 10/10/2023 đến ngày 09/10/2024, giá thuê 563.376VNĐ/m^2/tháng; Từ 10/10/2024 đến ngày 09/10/2025, giá thuê 619.714 VNĐ/m^2/tháng. Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã bàn giao mặt bằng thuê cho bị đơn và phía bị đơn đã đặt cọc 03 tháng với số tiền 118.824.750 đồng (một trăm mười tám triệu, tám trăm hai mươi bốn nghìn, bảy trăm năm mươi đồng). Quá trình thuê nhà, bị đơn đã thanh toán tiền nhà đầy đủ đến hết tháng 01 năm 2021. Tháng 4 năm 2022, nguyên đơn lấy lại toàn bộ mặt bằng của bị đơn. Từ tháng 02 năm 2021 đến tháng 4 năm 2022, bị đơn chưa thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Nay tại Tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nhà còn thiếu là 485.911.800 đồng (bốn trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm mười một nghìn, tám trăm đồng), trừ đi số tiền bị đơn đã đặt cọc là 118.824.750 đồng (một trăm mười tám triệu, tám trăm hai mươi bốn nghìn, bảy trăm năm mươi đồng), còn lại là 367.387.050 đồng (ba trăm sáu mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, không trăm năm mươi đồng). Phía nguyên đơn không yêu cầu tính lãi đối với số tiền thuê còn thiếu nói trên.

Đối với số vật dụng, trang thiết bị do bị đơn để lại đã được nguyên đơn cất giữ vào kho. Hai bên tự giải quyết với nhau về số vật dụng, trang thiết bị này.

Bị đơn Công ty Cổ phần T2 có ông Phan Công Q đại diện ủy quyền trình bày: Bị đơn xác nhận lời trình bày của ông Nguyễn Anh T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về thời điểm ký hợp đồng, vị trí thuê, giá thuê, số tiền đã thanh toán là sự thật. Từ tháng 02 năm 2021 đến tháng 4 năm 2022, bị đơn chưa thanh toán tiền thuê nhà do thời điểm đó dịch C xảy ra, công việc làm ăn khó khăn, việc kinh doanh không thực hiện được nên bị đơn chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng theo thỏa thuận giữa hai bên. Tháng 4 năm 2022, nguyên đơn đã lấy lại mặt bằng thuê và bị đơn đã di chuyển toàn bộ số hàng hóa, tuy nhiên bị đơn còn để lại tại mặt bằng thuê 01 số trang thiết bị, vật dụng phục vụ cho việc kinh doanh gồm: Toàn bộ hệ thống kệ tủ gỗ của shop T3. Bao gồm các hộc tủ có chứa đồ Tupperware; Bàn đảo, bàn thu ngân shop T3; Tủ mát 2 cánh Sanaky 01; Điều hoà 01 cái; Camera 5 cái; Máy chấm công vân tay 01 cái; Quầy bar bằng đá 2.5m shop Sarang Bingsu; Tủ kệ gỗ 2 ngăn 01 cái; Toàn bộ Bàn, ghế bán hàng của shop S; Hệ thống đèn chiếu sáng của shop. Toàn bộ

số trang thiết bị, vật dụng này đã được phía nguyên đơn cất giữ vào kho. Hai bên tự thỏa thuận giải quyết về số trang thiết bị và vật dụng này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn không đồng ý vì lý do: Mặt bằng cho thuê chưa hoàn thiện pháp lý đầy đủ điều kiện để cho thuê kinh doanh; Dịch bệnh Covid là trường hợp bất khả kháng nên phía bị đơn không phải thực hiện các điều khoản, điều kiện trong hợp đồng đã ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Theo những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy nguyên đơn Công ty TNHH X yêu cầu Công ty Cổ phần T4 trả tiền hàng còn thiếu là 367.387.050 đồng (ba trăm sáu mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, không trăm năm mươi đồng) là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với việc nguyên đơn không yêu cầu tính lãi đối với số tiền trên, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

Dành cho bị đơn quyền khởi kiện đối với số trang thiết bị, vật dụng để lại trong vụ án khác (nếu có yêu cầu).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp giữa Công ty X và Công ty T4 là tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Tại Điều 25 hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số NC74/2020/Retail giữa Công ty X và Công ty T2 về việc thuê T- Mã: BA – S01E ngày 10/10/2020 có thỏa thuận nếu phát sinh tranh chấp thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Bất động sản trong hợp đồng thuê tại thành phố T. Hai bên đồng ý lựa chọn Tòa án nhân dân nơi thực hiện hợp đồng để giải quyết tranh chấp. Do nguyên đơn có trụ sở tại thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm b, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê mặt bằng còn thiếu là 367.387.050 đồng (ba trăm sáu mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, không trăm năm mươi đồng), bị đơn không đồng ý, Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết các bên đều thừa nhận ngày 10/10/2020, Công ty X và Công ty T2 có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số NC74/2020/Retail, về việc thuê T- Mã: BA – S01E. Hai bên đã giao trả mặt bằng thuê vào tháng 4 năm 2022. Quá trình thực hiện hợp đồng, phía Công ty T2 chưa thanh toán cho Công ty X tiền nhà từ tháng 2 năm 2021 đến tháng 4 năm 2022 với số tiền là 367.387.050 đồng. Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định Công ty T2 còn thiếu Công ty X số tiền thuê mặt bằng là 367.387.050 đồng (ba trăm sáu mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, không trăm năm mươi đồng). Tuy nhiên, phía bị đơn cho rằng mặt bằng cho thuê chưa hoàn thiện pháp lý đầy đủ điều kiện để cho thuê kinh doanh, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng được ký kết ngày 10/10/2020, phía nguyên đơn đã bàn giao mặt bằng cho bị đơn. Bị đơn đã cải tạo, sửa chữa, sử dụng, không phản ánh bất kỳ điều gì và vẫn thanh toán tiền nhà theo thỏa thuận. Phía bị đơn không có các tài liệu, chứng cứ chứng minh mặt bằng cho thuê chưa đủ điều kiện pháp lý. Tại phiên tòa, nguyên đơn có cung cấp tài liệu, chứng cứ như Quyết định số 103/2001/QĐ – UB ngày 01/11/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về thành lập Ban quản lý đầu tư, xây dựng Khu Đô thị M; Công văn số 5024/SXD – TTBCD ngày 04/7/2011 của Sở xây dựng về việc trình tự, thủ tục đầu tư các dự án thành phẩm trong khu tái định cư 38,4 ha B, Quận B thuộc Khu Đô thị M; Công văn số 5948/UBND – DDT ngày 24/10/2016 về giải quyết quỹ nhà tái định cư còn lại (5.626 căn hộ) thuộc chương trình xây dựng 12.500 căn hộ phục vụ tái định cư Khu Đô thị M; Giấy ủy quyền số 12/CVLD/1330/2016 ngày 25/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Đ, Công ty CP Đ1, Công ty TNHH X cho Công ty TNHH X; Quyết định số 355/UBND – CN ngày 20/4/2017 của Ủy ban nhân dân Quận B về chứng nhận số nhà; Hợp đồng mua 1.330 căn hộ (Khu D) tại Khu dân cư 38,4 ha phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh số 976/2014/HĐ – BQL – TC ngày 26/8/2014 giữa Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu Đô thị M và Liên doanh Công ty Cổ phần Đ, Công ty CP Đ1, Công ty TNHH X; Công văn số 8458/STC – BVG ngày 26/10/2017; Ủy nhiệm chi; Biên bản thanh lý hợp đồng mua mua 1.330 căn hộ (Khu D) tại Khu dân cư 38,4 ha phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh số 371/2018/TL – BQL- TC ngày 30/03/2018 giữa Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu Đô thị M và Liên doanh Công ty Cổ phần Đ, Công ty CP Đ1, Công ty TNHH X; Công văn số 2267/STC – NS ngày 16/4/2018 của Sở T5; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng xây dựng dự án xây dựng 1.330 căn hộ (Khu D) tại Khu dân cư 38,4 ha phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/4/2018 và ngày 10/5/2018; Quyết định số 4577/QĐ – UBND ngày 11/12/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về giao khu đất diện tích 27.393,1 m^2 tại phường B, Quận B cho Công ty TNHH X. Như vậy, Công ty X có đủ điều kiện để cho thuê mặt bằng nói trên. Do đó, ý kiến của bị đơn đưa ra là không có căn cứ.

Mặt khác, bị đơn cho rằng dịch bệnh Covid là trường hợp bất khả kháng nên phía bị đơn không phải thực hiện các điều khoản và điều kiện của hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 18 hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số NC74/2020/Retail ngày 10/10/2020 giữa Công ty X và Công ty T2 có thỏa thuận về sự kiện bất khả kháng, trong đó không có nội dung thỏa thuận về trường hợp dịch bệnh thì phía bên thuê không phải thực hiện các điều khoản, điều kiện của hợp đồng. Tuy nhiên, tháng 8 năm 2021, nguyên đơn miễn cho bị đơn tiền thuê mặt bằng và các tháng 4, 5, 6, 7, 9, 10 năm 2021, nguyên đơn đều giảm tiền thuê nhà cho bị đơn. Như vậy, nguyên đơn có chia sẻ với bị đơn những khó khăn do dịch bệnh gây ra. Do đó ý kiến của bị đơn là không có cơ sở.

Từ những nhận định trên, căn cứ Khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty X: Buộc Công ty T2 có trách nhiệm thanh toán cho Công ty X số tiền thuê mặt bằng còn thiếu là 367.387.050 đồng (ba trăm sáu mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, không trăm năm mươi đồng). Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là có cơ sở.

Về số tiền lãi: Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi đối với số tiền trên. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu tính lãi đối với số tiền trên. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là có cơ sở.

Về số trang thiết bị, vật dụng do bị đơn còn để lại chỗ nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Cả hai đều thống nhất tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét và dành cho bị đơn quyền khởi kiện đối với các trang thiết bị, vật dụng trong vụ án khác (nếu có yêu cầu).

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu của Công ty TNHH X được chấp nhận nên Công ty Cổ phần T2 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 267; Điều 273; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 481 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH X:

Buộc Công ty Cổ phần T2 thanh toán cho Công ty TNHH X số tiền còn thiếu 367.387.050 đồng (ba trăm sáu mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, không trăm năm mươi đồng).

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Công ty TNHH X có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty Cổ phần T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền trên, Công ty Cổ phần T2 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.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty TNHH X không yêu cầu tính lãi đối với số tiền trên.

Dành cho Công ty Cổ phần T2 quyền khởi kiện trong vụ kiện khác (nếu có yêu cầu) đối với trang thiết bị, vật dụng như toàn bộ hệ thống kệ tủ gỗ của shop T3. Bao gồm các hộc tủ có chứa đồ Tupperware; Bàn đảo, bàn thu ngân shop T3; Tủ mát 2 cánh Sanaky 01; Điều hoà 01 cái; Camera 5 cái; Máy chấm công vân tay 01 cái; Quầy bar bằng đá 2.5m shop Sarang Bingsu; Tủ kệ gỗ 2 ngăn 01 cái; Toàn bộ Bàn, ghế bán hàng của shop S; Hệ thống đèn chiếu sáng của shop.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần T2 phải chịu án phí sơ thẩm là 18.369.352 đồng (Mười tám triệu, ba trăm sáu mươi chín nghìn, ba trăm năm mươi hai đồng).

H lại cho Công ty TNHH X số tiền tạm ứng án phí là 11.718.236 đồng (Mười một triệu, bảy trăm mười tám nghìn, hai trăm ba mươi sáu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/007663 ngày 06/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo:

Công ty TNHH X, Công ty Cổ phần T2 được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, quyền tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo

quy định tại các Điều 6, 7, 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:
- Toà án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ./.

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

Đã ký

Hà Thị Hoài