TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2023/DS – ST
Ngày: 06/02/2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Đức Anh

Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đỗ Thị A

2. Ông Phạm Minh Tuấn

Thư ký Tòa án: Bà Trà Thị Thúy Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10.

Ngày 06 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 289/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 289/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 224/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2023 giữa:

Nguyên đơn: Ông **Lương Vĩnh K** – sinh năm 1961
Địa chỉ thường trú: 474 A, Phường A1, Quận A2, Thành phố M
Địa chỉ liên lạc: số A1 đường B, cư xá B1, Phường B2, Quận B3, Thành phố M (có mặt)

Bị đơn: **Công ty cổ phần địa ốc M**
Địa chỉ trụ sở: CC19 C, Phường C1, Quận C2, Thành phố M
Địa chỉ chi nhánh: 217/4 D, Phường B, Quận B3, Thành phố M
Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Hương Q – Giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh C3 – Sinh năm 1984
Địa chỉ: 205/49 E, Phường E1, Quận B3, Thành phố M (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 28/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lương Vĩnh K trình bày:

Ông K và Công ty cổ phần địa ốc M (Sau đây gọi tắt là Công ty) ký hợp đồng thuê căn nhà tại địa chỉ 217/2- 217/2B D, Phường B, Quận B3, Thành phố M. Giá thuê nhà là 200.000.000 đồng/tháng. Tiền thuê nhà được tính từ ngày 01/6/2021. Từ tháng 06/2021 đến tháng 10/2021 Công ty không trả đủ tiền thuê

nhà theo hợp đồng đã ký mà yêu cầu giảm giá thuê nhà với lý do dịch Covid -19 là trường hợp bất khả kháng. Ông K không thể giảm giá tiền thuê nhà cho Công ty được vì tiền thuê nhà là tiền dùng để trả nợ vay Ngân hàng A3 và chi tiêu sinh hoạt của gia đình, không có nguồn thu nào để bù đắp khoản thiếu hụt này.

Ngày 12/9/2022, Ông K đã gửi thư đòi nợ cho Công ty với tổng số nợ là 1.020.000.000 đồng nhưng Công ty không đồng ý trả nợ với lý do dịch Covid-19 là trường hợp bất khả kháng, đồng thời Công ty đưa ra điều kiện phải giảm giá tiền thuê nhà thì mới giao tiền đặt cọc theo hợp đồng. Do Công ty không tuân thủ hợp đồng các bên đã ký, nên ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết :

Buộc Công ty cổ phần địa ốc M trả nợ theo thư đòi nợ ngày 12/9/2022 số tiền là 1.020.000.000 đồng (một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng), trong đó tiền thuê nhà còn thiếu là 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng) và tiền đặt cọc thuê nhà còn thiếu là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Việc trả tiền được thực hiện một lần và trả ngay sau khi có bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

***** Bị đơn là Công ty cổ phần địa ốc M có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn C3 trình bày:

Ngày 19/3/2021 giữa Công ty M và ông Lương Vĩnh K có ký hợp đồng thuê nhà số 217/2- 217/2B D, Phường B, Quận B3, Thành phố M. Thời gian sửa chữa từ ngày 19/3/2021 đến ngày 30/5/2021, Công ty đã đầu tư khoảng 3.500.000.000 đồng vào căn nhà này.

Theo hợp đồng bắt đầu từ tháng 6/2021, Công ty phải thanh toán số tiền 200.000.000 đồng/tháng nhưng từ ngày 10/6/2021 đến ngày 01/10/2021 tại Thành phố M tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, hạn chế, giãn cách xã hội (Không cho doanh nghiệp, người dân ra đường) dẫn đến các Công ty thuê tại địa chỉ số 217/2- 217/2B D không được hoạt động, vì thế các Công ty thuê không đủ tài chính thanh toán cho Công ty M. Từ tháng 06/2021, Công ty đã phải vay mượn, bán một phần tài sản để trả trước cho Ông K với tổng số tiền là 480.000.000 đồng. Sau ngày 01/10/2021 các Công ty thuê tại Tòa nhà mới hoạt động và chỉ đồng ý thanh toán cho Công ty M tổng số tiền thuê là 290.904.246 đồng. Vì vậy số tiền Công ty chúng tôi phải bù lỗ kèm các chi phí khác như bảo vệ, dọn dẹp, môi giới…là 390.095.454 đồng.

Từ tháng 11/2021 đến nay, Công ty vẫn phải hỗ trợ giảm giá cho thuê để giữ lượng khách hàng nhưng vẫn nộp đủ số tiền 200.000.000 đồng/tháng cho Ông K. Cũng trong khoản thời gian này cho tới nay, Công ty đã rất nhiều lần trao đổi với Ông K để thống nhất và phần hỗ trợ giảm chi phí thuê trong giai đoạn 01/6/2021 đến 31/10/2021 để Công ty bổ sung phần cọc còn lại 500.000.000 đồng nhưng hai bên vẫn chưa thống nhất phương án, trong giai đoạn dịch bệnh, các doanh nghiệp không được hoạt động theo chủ trương phòng chống dịch của Nhà nước nên đây là tình huống bất khả kháng,

***** Tại phiên tòa:

Nguyên đơn là ông Lương Vĩnh K trình bày:

Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trong quá trình giải quyết vụ án và bổ sung:

- Yêu cầu Công ty M phải trả cho ông số tiền lãi của số tiền cọc 500.000.000 đồng từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 số tiền là 500.000.000 đồng x 10% = 50.000.000 đồng

- Yêu cầu Công ty M phải trả cho ông số tiền lãi của số tiền thuê nhà còn thiếu 520.000.000 đồng từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 số tiền là 520.000.000 đồng x 13.5% = 70.200.000 đồng

Tổng cộng số tiền lãi ông yêu cầu Công ty M phải trả là 120.200.000 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu khởi kiện Ông K yêu cầu Công ty M phải trả là 1.140.200.000 đồng.

Đồng thời Ông K bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa là thư đề xuất ngày 28/01/2023 của Công ty M về việc giảm giá thuê nhà hỗ trợ dịch Covid-19; các khế ước nhận nợ của nguyên đơn và các số tiền mà Ngân hàng A3 đã thu của nguyên đơn để thanh toán các khoản nợ trên.

Bị đơn là Công ty M có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn C3 trình bày:

Đối với số tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 6-10/2021, Công ty đã trả được 480.000.000 đồng, Công ty đề nghị trả thêm cho Ông K 250.000.000 đồng là tương đương với 75% tiền thuê nhà đầy đủ của các tháng mùa dịch. Đối với số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng Công ty sẽ trả cho Ông K sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Đối với số tiền lãi mà Ông K yêu cầu tại phiên tòa đề nghị Ông K không tính và không đồng ý với yêu cầu trả tiền lãi này.

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 tố tụng

[1.1] Về quan hệ tranh chấp : Xét đơn khởi kiện của ông Lương Vĩnh K yêu cầu Công ty M phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà và tiền đặt cọc còn thiếu theo hợp đồng thuê nhà đã ký giữa hai bên nên đây là dạng tranh chấp về hợp đồng dân sự, cụ thể là : ‘‘Tranh chấp hợp đồng thuê nhà’’ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án : Bị đơn là Công ty M có trụ sở tại Quận C3 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Trong vụ án này, Viện Kiểm sát nhân dân Quận C3 không tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 19/3/2021 giữa ông Lương Vĩnh K và Công ty cổ phần địa ốc M ký hợp đồng thuê căn nhà số 217/2 và 217/2B D, Phường B, quận B3, Thành phố M ; Xét thấy, Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số DC727693 ngày 14/3/2022 do Ủy ban nhân dân Quận B3 cấp thì ông Lương Vĩnh K là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà trên; Hợp đồng thuê nhà giữa các bên được ký kết trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với các quy định của pháp luật nên được dùng làm cơ sở để đối chiếu quyền, nghĩa vụ của các bên khi có tranh chấp xảy ra.

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu.

Hợp đồng thuê nhà các bên ký ngày 19/3/2021, thời hạn thuê nhà là 06 năm (tới ngày 30/5/2027 thì hết hạn). Giá thuê là 200.000.000 đồng/tháng, thời điểm bắt đầu tính tiền thuê nhà là từ ngày 01/6/2021. Hiện nay các bên vẫn đang trong thời gian thực hiện hợp đồng và không có bên nào có yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trong vụ án này. Tiền thuê nhà còn thiếu mà nguyên đơn khởi kiện là tiền thuê nhà trong khoảng thời gian từ ngày 01/6/2021 đến ngày 31/10/2021.

Xét thấy, đối với khoản tiền này cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất rằng bên phía bị đơn đã trả được 480.000.000 đồng. Theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thì tiền thuê nhà từ ngày 01/6/2021 đến ngày 31/10/2021, tổng cộng là 05 tháng, tính ra số tiền thuê nhà phải trả là 1.000.000.000 đồng. Bị đơn đã trả được 480.000.000 đồng, như vậy còn thiếu 520.000.000 đồng chiếu theo Hợp đồng thuê nhà đã ký giữa các bên.

Trong nội dung thư phúc đáp ngày 15/9/2022 gửi Ông K và trong quá trình giải quyết vụ án, phía Công ty M có nêu lý do cho việc chỉ thanh toán một phần tiền thuê trong khoảng thời gian trên là do tình hình dịch bệnh nên Công ty đã phải hỗ trợ giảm giá cho khách thuê cuả mình từ 50%-70%, tuy trong hợp đồng không có điều khoản giảm giá trong trường hợp bất khả kháng nhưng Công ty vẫn hỗ trợ giảm giá cho khách hàng thuê.

Xét thấy, việc Công ty M tự nguyện giảm giá thuê cho các khách hàng thuê của mình trong thời gian dịch bệnh căng thẳng là một nghĩa cử cao đẹp, thể hiện tinh thần đoàn kết, truyền thống yêu thương, đùm bọc giúp đỡ nhau trong những thời khắc khó khăn của cả dân tộc. Tuy nhiên, việc Công ty M tự nguyện giảm giá cho các khách hàng thuê của mình không đồng nghĩa với việc Ông K cũng phải có nghĩa vụ phải giảm giá thuê cho phía Công ty M. Trong hợp đồng thuê nhà ký giữa Ông K và Công ty M không có điều khoản nào quy định về việc giảm giá hợp đồng thuê, nên việc có giảm giá thuê nhà hay không trong trường hợp này là quyền của Ông K. Mặt khác, Ông K cũng cung cấp tài liệu thể hiện việc căn nhà cho thuê hiện ông đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng A3, vì Ngân hàng không miễn giảm lãi cho ông trong thời gian trên nên ông cũng không có khả năng để miễn giảm cho bị đơn được.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, Ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông K,

buộc Công ty M có nghĩa vụ trả cho ông Lương Vĩnh K tiền thuê nhà từ ngày 01/6/2021 đến ngày 31/10/2021 với số tiền là 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng). **{1}**

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc thuê nhà còn thiếu.

Đặt cọc là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nhằm đảm bảo việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Tại Điều 3.3 Hợp đồng thuê nhà ngày 19/3/2021 quy định: "Bên B (Công ty M) đặt cọc cho bên A (Ông Lương Vĩnh K) số tiền 1.000.000.000 đồng để bảo đảm thực hiện hợp đồng trong 06 năm…. Đến ngày 31/12/2021, bên B sẽ chuyển cho bên A 500.000.000 đồng để hoàn tất một tỷ đồng tiền cọc cho hợp đồng thuê" .

Như vậy, căn cứ theo thỏa thuận của hai bên thì số tiền 1.000.000.000 đồng này sẽ được dùng để đảm bảo cho việc các bên thực hiện đúng hợp đồng trong thời hạn 06 năm. Trường hợp bên Công ty M thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình trong hợp đồng thì khi kết thúc thời hạn thuê, Ông K phải trả lại cho Công ty khoản tiền này. Các bên thỏa thuận đến ngày 31/12/2021 thì Công ty M phải trả đủ số tiền là 1.000.000.000 đồng nhưng cho đến nay Công ty M mới trả được 500.000.000 đồng, còn thiếu 500.000.000 đồng. Công ty M đề nghị trả sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án là vi phạm thỏa thuận của các bên trong hợp đồng. Vì vậy, đối với số tiền đặt cọc còn thiếu này Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là Công ty M phải trả cho ông Lương Vĩnh K số tiền là 500.000.000 đồng. **{2}**

[3] Xét yêu cầu khởi kiện yêu cầu Công ty M phải trả thêm tiền lãi tại phiên tòa với số tiền là 120.200.000 đồng

Tại phiên tòa Ông K yêu cầu Công ty M phải trả thêm các khoản tiền lãi của tiền thuê nhà còn thiếu và của số tiền đặt cọc còn thiếu tổng cộng là 120.200.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc yêu cầu trả tiền lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ đã được các bên quy định trong hợp đồng và trong luật. Tuy nhiên trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không yêu cầu giải quyết khoản tiền lãi này. Tại phiên tòa nguyên đơn mới đưa ra yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét yêu cầu này vì sẽ ảnh hưởng đến quyền đưa ra ý kiến và quyền được hòa giải của bị đơn; Được quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Dành quyền khởi kiện về việc yêu cầu tính lãi suất do vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng thuê nhà cho Ông K bằng một vụ án khác nếu Ông K có yêu cầu.

[4] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Vĩnh K; Buộc Công ty cổ phần địa ốc M phải trả cho Ông K số tiền là **{1}** + **{2}** = 1.020.000.000 đồng (một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng).

[5] Về án phí:

- Công ty cổ phần địa ốc M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 42.600.000 đồng (bốn mươi hai triệu sáu trăm ngàn đồng)

- Ông Lương Vĩnh K không phải chịu án phí và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 228 ; Điều 235; Điều 244 ; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 3, 10, 26, 27, 28, 29 Luật kinh doanh bất động sản ;

- Căn cứ Điều 357 ; Điều 468 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ 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 ;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Vĩnh K.

1.1. Công ty cổ phần địa ốc M có nghĩa vụ trả cho ông Lương Vĩnh K số tiền là 1.020.000.000 đồng (một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng) trong đó 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng là tiền đặt cọc thuê nhà còn thiếu) và 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng là tiền thuê nhà còn thiếu).

1.2. Việc thanh toán tiền được thực hiện một lần tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Kể từ ngày ông Lương Vĩnh K có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng Công ty cổ phần địa ốc M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Dành quyền khởi kiện về việc yêu cầu tính lãi suất do vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng thuê nhà cho ông Lương Vĩnh K bằng một vụ án khác nếu Ông K có yêu cầu.

3. Về án phí:

- Công ty cổ phần địa ốc M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 42.600.000 đồng (bốn mươi hai triệu sáu trăm ngàn đồng).

Ông Lương Vĩnh K không phải chịu án phí và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Ông Lương Vĩnh K, Công ty cổ phần địa ốc M được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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, 7b 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:
- TANDTP -VKSNDTP;
- VSKND Quận 10;
- Chi cục THA Dân sự Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Đức Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN PHIÊN TÒA**

Hoàng Đức Anh