

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TUY HÒA
TỈNH PHÚ YÊN**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 37/2018/DS-ST
Ngày: 05/6/2018
“*V/v Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HÒA, TỈNH PHÚ YÊN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Trọng Khá và bà Huỳnh Thị Minh Tuyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 103/2016/TLST-DS ngày 29/6/2016 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2018/QĐXX-ST ngày 30/3/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần X; Địa chỉ: xx đường LL, phường m, thành phố T, tỉnh Phú Yên; *Người đại diện theo pháp luật:* ông Ngô Đa Th - Chủ tịch Hội đồng quản trị; *Người đại diện theo ủy quyền:* ông Nguyễn Hương Q, sinh năm 1977; Địa chỉ: thôn bb, xã aa, huyện TA, tỉnh Phú Yên. Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: DNTN TN – Do ông Võ Thành T làm Tổng Giám đốc; Trụ sở doanh nghiệp: nnn ADV, phường B, quận N, thành phố HCM; Địa chỉ văn phòng đại diện của Doanh nghiệp: nnn LQS, phường S, quận S, thành phố HCM; Ông Võ Thành T ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H – Trưởng phòng Tổ chức hành chính; Địa chỉ: nn/nn PVC, phường MM, quận GV, thành phố HCM. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 20/9/2008, Công ty cổ phần X do ông Ngô Đa Th làm Tổng Giám đốc Công ty (Bên cho thuê) và Doanh nghiệp tư nhân TN do ông Võ Thành T làm Tổng Giám đốc (Bên thuê) có ký kết hợp đồng thuê nhà số nn PDP, phường M, thành phố T, tỉnh Phú Yên với tổng diện tích sử dụng là

362m², diện tích xây dựng 326m² để Doanh nghiệp tư nhân TN làm cơ sở kinh doanh, giá thuê nhà là 35.000.000 đồng/tháng, tổng số tiền thuê trong một năm 420.000.000 đồng/năm (không bao gồm các chi phí điện, nước, điện thoại,...); tất cả các chi phí đó do bên thuê thanh toán riêng theo khối lượng tiêu thụ, thời hạn thuê nhà là 06 năm (từ ngày 01/11/2008 đến ngày 01/11/2014). Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, bên thuê thực hiện việc thanh toán đúng hạn nhưng từ đầu năm 2013 cho đến tháng 10/2017, bên thuê không thanh toán tiền thuê nhà cho bên cho thuê với tổng số tiền 360.000.000 đồng; đến ngày 29/3/2018, bị đơn đã trả cho Công ty tiền thuê nhà là 360.000.000 đồng. Nay Công ty cổ phần X yêu cầu Tòa buộc ông Võ Thành T - chủ DNTN TN trả tiền lãi theo quy định của pháp luật của số tiền 360.000.000 đồng kể từ ngày 30/4/2016 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn DNTN TN trình bày: Thống nhất có thuê và nợ tiền thuê ngôi nhà nn PDP, phường M, thành phố T, tỉnh Phú Yên của Công ty cổ phần X số tiền là 360.000.000 đồng. Đến tháng 11/2017, DNTN TN đã trả cho Công ty cổ phần X 100.000.000 đồng; ngày 29/3/2018 tiếp tục trả 260.000.000 đồng. Do đó DNTN TN đã trả hết tiền nợ thuê nhà số tiền 360.000.000 đồng cho nguyên đơn Công ty cổ phần X. Đối với yêu cầu trả lãi, bị đơn ý kiến do hiện nay Doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn và đã cố gắng bán một số tài sản để trả hết tiền thuê nhà, không còn khả năng trả lãi nên xin không trả lãi.

Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa đã tiến hành triệu tập họp lệ bị đơn để hòa giải và xét xử nhưng bị đơn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bị đơn đã trả toàn bộ số tiền thuê nhà cho nguyên đơn theo 2 đợt, đợt 1 ngày 23/11/2017 trả 100.000.000 đồng; ngày 29/3/2018 trả 260.000.000 đồng. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi với mức lãi suất 8%/năm cụ thể như sau: Lãi của khoản tiền 360.000.000 đồng kể từ ngày 30/4/2016 cho đến ngày 23/11/2017 lấy tròn 18 tháng $\times$ 360.000.000 đồng $\times$ 8%/năm = 43.200.000 đồng; Lãi của khoản tiền 260.000.000 đồng kể từ ngày 24/11/2017 cho đến ngày 29/3/2018 lấy tròn 4 tháng $\times$ 260.000.000 đồng $\times$ 8%/năm = 6.933.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 50.133.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 305; 492; 493; 494; 495; 499 của Bộ luật Dân sự 2005 chấp nhận toàn bộ yêu cầu tính lãi của nguyên đơn đối với bị đơn. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Công ty cổ phần X khởi kiện yêu cầu bị đơn DNTN TN phải trả khoản tiền thuê nhà là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Giữa các đương sự đã thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê nhà số nn PDP, phường M, thành phố T, tỉnh Phú Yên với tổng diện tích sử dụng là 362m², diện tích xây dựng 326m² để Doanh nghiệp tư nhân TN làm cơ sở kinh doanh, giá thuê nhà là 35.000.000 đồng/tháng, tổng số tiền thuê trong một năm 420.000.000 đồng/năm (không bao gồm các chi phí điện, nước, điện thoại,...); tất cả các chi phí đó do bên thuê thanh toán riêng theo khối lượng tiêu thụ, thời hạn thuê nhà là 06 năm (từ ngày 01/11/2008 đến ngày 01/11/2014). Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, bên thuê thực hiện việc thanh toán đúng hạn nhưng từ đầu năm 2013 cho đến tháng 10/2017, bên thuê không thanh toán tiền thuê nhà cho bên cho thuê với tổng số tiền 360.000.000 đồng; Đến nay, bị đơn đã thanh toán xong khoản nợ là tiền thuê nhà nên nguyên đơn không yêu cầu đối với khoản tiền này và chỉ yêu cầu đối với khoản tiền lãi là phù hợp với quy định về trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự tại điều 305 của Bộ luật dân sự 2005 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này.

[3] Cụ thể, đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi với mức lãi suất 8%/năm là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự 2005 và thấp hơn mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố là 9%/năm x 150% = 13,5%/năm = 1,125%/tháng (Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010) cụ thể như sau: Lãi của khoản tiền 360.000.000 đồng kể từ ngày 30/4/2016 cho đến ngày 23/11/2017 lấy tròn 18 tháng x 360.000.000 đồng x 8%/năm = 43.200.000 đồng; Lãi của khoản tiền 260.000.000 đồng kể từ ngày 24/11/2017 cho đến ngày 29/3/2018 lấy tròn 4 tháng x 260.000.000 đồng x 8%/năm = 6.933.000 đồng; tổng số tiền lãi nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 50.133.000 đồng.

[4] Bị đơn có ý kiến hiện nay Doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn và đã cố gắng bán một số tài sản để trả hết tiền thuê nhà còn nợ nên không còn khả năng trả lãi và đề nghị nguyên đơn không yêu cầu về lãi suất nhưng không được nguyên đơn chấp nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét ý kiến này và buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi là 50.133.000 đồng.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Các Điều 305; Điều 492; Điều 493; Điều 494; Điều 495 của Bộ luật Dân sự 2005.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty cổ phần X, buộc bị đơn DNTN TN phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi là 50.133.000 đồng về khoản hợp đồng thuê nhà.

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 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.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chưa thi hành xong số tiền nói trên thì phải trả lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Về án phí: Áp dụng vào Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Bị đơn phải chịu 2.507.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn 9.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0001682 ngày 29/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND TP. Tuy Hòa;
- Chi cục THADS TP. Tuy Hòa;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đỗ Thị Thúy Hằng