TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **08/2021/KDTM-ST**
Ngày: **26/01/2021.**
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Minh Hoàng Vương**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Cao Kim Triều**.

2. Ông **Nguyễn Tiến Thành**.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Minh Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 tham gia phiên tòa*:** Bà Bùi Thúy Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và ngày 26 tháng 01 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh Thương mại thụ lý số: 295/2020/TLKDTM-ST ngày 03 tháng 11 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5191/2020/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số 180/QĐST-KDTM-HPT ngày 19 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH T.;

Địa chỉ: Số 34 đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh V, sinh năm 1972, địa chỉ: Số 720A đường D, Phường X, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh- (có mặt).

- *Bị đơn*: Công ty TNHH MTV Nhà hàng S;

Địa chỉ: Lầu N Số 34 đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi H, sinh năm 1973; Địa chỉ: 28/18 đường P, Phường H, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh- (có mặt).

- *Người làm chứng:* Bà Phan T, sinh năm: 1989 –(có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: đường C, phường T, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo các đơn khởi kiện, các bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án, phía Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 21/10/2010, Công ty TNHH T. Công ty T (sau đây gọi tắt là công ty Công ty T) và Bị đơn công ty TNHH Nhà hàng S (sau đây gọi tắt là công ty Nhà hàng S) có ký kết hợp đồng thuê số 03-94/A-10 ngày 21/10/2010 (sau đây gọi tắt là hợp đồng thuê) và các phụ lục hợp đồng (sau đây gọi tắt là phụ lục) với nội dung: Công ty Công ty T và công ty Nhà hàng S cùng thỏa thuận: Diện tích cho thuê: 782 m2, tại khu vực tầng 13 Trung tâm Thương mại Diamond Plaza, Số 34 đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn thuê: từ ngày 21/10/2010 đến ngày 20/10/2015. Giá thuê và phí quản lý: giá thuê 8 USD (đô la Mỹ)/1m2. Việc thanh toán thực hiện bằng Đồng Việt Nam theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Vietcombank); Ký quỹ và phương thức thanh toán: Hợp đồng buộc nhà hàng Nhà hàng S phải ký quỹ một số tiền; việc thanh toán thực hiện bằng tiền Đồng Việt Nam theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Vietcombank; Hợp đồng cũng quy định Nhà hàng S phải chịu mức chậm thanh toán là 0,3% cho mỗi ngày chậm thanh toán.

Phụ Lục số 1: Ngày 28/12/2010, Công ty T và Nhà hàng S ký Phụ lục số 1 về việc chính thức xác định ngày mà Nhà hàng S phải trả tiền thuê và các phí khác theo Hợp Đồng là ngày 28/12/2010;

Phụ Lục số 2: Ngày 15/10/2011, Công ty T và Nhà hàng S ký Phụ lục số 2, theo đây thì từ ngày 21/10/2011 đến 20/10/2012 xác định giá thuê và phí quản lý vẫn như Hợp Đồng quy định. Tuy nhiên, mức ký quỹ mới là 491.000.000 đồng.

Phụ Lục số 3: Ngày 01/8/2014, Công ty T và Nhà hàng S ký Phụ lục số 3, Phụ lục này xác định mức lãi chậm thanh toán là 0,1%/ngày cho khoảng thời gian từ ngày 01/3/2013 đến 31/7/2014.

Phụ Lục số 4: Ngày 29/8/2014, Công ty T và Nhà hàng S ký Phụ lục số 4, xác định lại giá dịch vụ kể từ ngày 01/9/2014 như sau:

Giá thuê : 169.800 đồng/m^2/tháng cộng thêm VAT;
Phí quản lý : 42.450 đồng/m^2/tháng cộng thêm VAT;
Chỗ đậu ô tô : 3.183.750 đồng/1 chỗ đậu/tháng cộng thêm VAT;
Chỗ để xe máy : 212.250 đồng/1 chỗ đậu/tháng cộng thêm VAT;

Phụ lục số 5: Ngày 20/10/2015 Công ty T và Nhà hàng S ký phục lục điều chỉnh Hợp Đồng như sau:

Thời hạn thuê : 03 năm kể từ ngày 21/10/2015
Diện tích thuê : 688 m^2
Giá thuê : 267.000 đồng/m^2/tháng cộng thêm VAT
Phí quản lý : 180.000 đồng/m^2/tháng cộng thêm VAT
Tiền đặt cọc : 923.000.000 đồng
Chỗ đậu ô tô : 3.325.500 đồng/1 chỗ đậu/tháng cộng thêm VAT
Chỗ để xe máy : 223.500 đồng/1 chỗ đậu/tháng cộng thêm VAT
Lãi chậm trả : 0,1%/1 ngày

Phụ lục số 6: Ngày 21/10/2016, Công ty T và Nhà hàng S ký phụ lục xác định các loại giá và phí vẫn giữ nguyên từ ngày 21/10/2016 đến ngày 20/10/2017;

Phụ lục số 7 : Ngày 21/10/2017 Công ty T và Nhà hàng S ký phụ lục xác định các loại giá và phí vẫn giữ nguyên từ ngày 21/10/2017 đến ngày 20/10/2018;

Phụ lục số 8 : Ngày 21/10/2018 Công ty T và Nhà hàng S ký phụ lục gia hạn Hợp Đồng thêm 1 năm, ngày hết hạn là ngày 20/10/2019.

Ngày 20/10/2019 thì Nhà hàng S đã đóng của nhà hàng và thu dọn tài sản đi nơi khác. Trong quá trình thuê, tính cho đến nay thì Nhà hàng S còn nợ Công ty T số tiền, cụ thể là:

- Theo biên bản công nợ lập ngày 30/9/2019 thì Nhà hàng S còn nợ:
  Tiền Thuê : 3.382.389.094 đồng
  Tiền điện, đậu xe, nước : 385.824.612 đồng

  Tổng cộng : 3.768.213.706 đồng
- Tiền nợ phát sinh thêm từ ngày 30/9/2019 đến 20/10/2019 là:
  Tiền Thuê : 77.727.355 đồng
  Tiền điện, đậu xe, nước : 38.788.101 đồng

  Tổng cộng : 116.515.456 đồng

Như vậy tổng nợ mà Nhà hàng S còn thiếu Công ty T là 3.884.729.162 đồng.

Trong khoảng thời gian từ tháng 10 năm 2019 đến ngày 05/11/2019 phía công ty Công ty T sau khi đã nhiều gửi Thông báo (Thông báo được gửi đến ông Bùi H là đại diện theo pháp luật của Bị đơn và bà Phan T) yêu cầu phía nhà hàng Nhà hàng S thanh toán và di dời đồ đạc ra khỏi tòa nhà thuê để phía Công ty T lấy lại mặt bằng thuê. Sau thời gian thông báo, Nguyên đơn sẽ tiến hành mở niêm phong và thông báo cho các tổ chức cá nhân. Sau đó, phía Công ty T nhận được phản hồi của ông H và bà Lệ nhờ giữ lại tài liệu, hồ sơ, giấy tờ. Vì vậy, tiến hành mở niêm phong và thanh lý tài sản hiện có để thu hồi nợ gồm: Máy lạnh, đồ dùng nhà bếp, bàn ghế và vận chuyển khỏi tòa nhà là: 37.000.000 đồng; ti vi: 8.630.000 đồng. Ngoài ra, các khoảng thu khác từ khách hàng của Nhà hàng S là: 19.206.000 đồng. Tổng cộng là 64.836.000 đồng phía Nguyên đơn đồng ý cấn trừ số tiền này vào công nợ mà Bị đơn chưa thanh toán.

Ngoài ra, Nguyên đơn đồng ý cấn trừ số tiền ký quỹ vào khoản nợ chưa thanh toán là: 491.000.000 đồng.

Nay Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc Bi đơn thanh toán số tiền là: 3.328.893.162 đồng.

Nguyên đơn không yêu cầu Bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả.

- Bị đơn ông Bùi H đại diện theo pháp luật của Bị đơn Công ty TNHH MTV Nhà hàng S trình bày: Bị đơn xác nhận giữa Nguyên đơn và Bị đơn có tiến

hành ký kết hợp đồng và các phụ lục hợp đồng liên quan đến hợp đồng thuê tài sản, diện tích thuê, số tiền thuê, thời gian thuê và các biên bản xác nhận công nợ... đúng như Nguyên đơn trình bày. Hiện nay, Bị đơn xác nhận có thiếu tiền thuê tài sản của Nguyên đơn với tổng số tiền 3.884.729.162 đồng đúng như Nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, ông H cho rằng ông chỉ là người đứng tên hộ trên giấy đăng ký kinh doanh, thực tế ông HQ là người Hàn Quốc có quốc tịch Hàn Quốc là người trực tiếp điều hành công việc của nhà hàng và trả tiền thuê tài sản hàng tháng. Hiện nay, ông HQ đã bỏ trốn về nước và ông H không liên lạc được nên không có phương án thanh toán nợ cho phía Nguyên đơn. Ông Bùi H cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông là người đứng tên hộ cho người Hàn Quốc là HQ. Bản thân ông H công tác tại Lãnh sự quán Hàn Quốc sẽ cố gắng tìm cách liên lạc với ông HQ để sớm có phương án giải quyết khoản nợ nêu trên cho phía Nguyên đơn. Hiện tại, Nhà hàng S không có khả năng thanh toán nợ.

Người làm chứng bà Phan T trình bày: Quá trình làm việc tại nhà hàng Nhà hàng S bà là nhân viên, người trực tiếp quản lý điều hành là ông Jeong Hyun Cheol (người Hàn Quốc) công việc và làm việc trực tiếp với nhân viên. Ông Hiếu là người đại diện theo pháp luật không thường xuyên có mặt. Từ cuối năm 2018, thì phía Nguyên đơn đã cử người thu tiền do phía nhà hàng Nhà hàng S còn nợ tiền thuê chưa thanh toán. Do bà nghỉ thai sản từ ngày 06/5/2020 đến nay nên không nắm rõ. Khi nhà hàng bị niêm phong và thanh lý tài sản còn lại thì Nguyên đơn có thông báo cho bà và ông H. Sau đó, ông H có trao đổi với bà qua điện thoại và bà không có mặt tại buổi thanh lý tài sản. Do bà chỉ là người làm thuê cho nhà hàng Nhà hàng S nên không có ý kiến gì.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến như sau:***

- Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, về thu thập chứng cứ, tống đạt văn bản tố tụng, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng theo qui định của pháp luật;

- Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án;

- Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng;

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án tranh luận tại phiên tòa nhận thấy:

Hợp đồng thuê nhà số 03-94/A-10 ngày 21/10/2010 và các phụ lục hợp đồng được Nguyên đơn và Bị đơn thỏa thuận có nội dung và hình thức phù hợp với qui định của pháp luật. Hết thời hạn cho thuê các bên tiến hành ký phụ lục gia hạn hợp đồng đến ngày 20/10/2019. Quá trình thực hiện hợp đồng, Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà và các chi phí khác mà Bị đơn phải chịu theo các nội dung được thỏa thuận trong hợp đồng và phụ lục. Ngày 20/10/2019, Bị đơn Nhà hàng S ngưng hoạt động và ngày 25/10/2019 hai bên thực hiện xong việc giao trả mặt bằng thuê nhưng Bị đơn vẫn không thanh toán

số tiền còn nợ cho phía Nguyên đơn. Nay Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Nguyên đơn thanh toán số tiền nợ còn thiếu là 3.884.729.162 đồng. Nguyên đơn xác nhận và đồng ý cấn trừ tiền ký quỹ vào công nợ với số tiền là 491.000.000 đồng và tiền thnah lý tài sản là 64.836.000 đồng. Như vậy, Bị đơn còn phải thanh toán số tiền là 3.328.893.162 đồng. Xét, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của bị đơn tại phiên tòa và Biên bản xác nhận công nợ ngày 30/9/2019 thì Bị đơn xác nhận còn nợ Nguyên đơn số tiền là 3.768.213.706 đồng (Nguyên đơn không yêu cầu Bị đơn thanh toán lãi chậm trả và tiền phạt hợp đồng). Tiền nợ phát sinh thêm từ ngày 30/9/2019 đến ngày 20/10/2019 là: 116.515.456 đồng. Như vậy, tổng số tiền mà Bị đơn còn nợ (sau khi cấn trừ tiền ký quỹ 491.000.000 đồng và tiền thanh lý tài sản tại địa chỉ thuê) là: 3.328.893.162 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của Bị đơn ông Bùi H, chức vụ giám đốc xác nhận có ký kết hợp đồng và các phụ lục hợp đồng như đã nêu trên. Tuy nhiên, ông H cho rằng ông chỉ là người đứng tên hộ trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, thực tế ông HQ, có quốc tịch Hàn Quốc là người trực tiếp điều hành công việc của Nhà hàng S và trả tiền thuê. Hiện nay, ông HQ đã bỏ trốn, ông H không liên lạc được nên không có phương án trả nợ cho phía Nguyên đơn. Tuy nhiên, ông H không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ chứng minh ông đứng tên hộ trên giấy đăng ký kinh doanh nên theo qui định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 *"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".* Tử những phân tích nêu trên nhận thấy hợp thuê số 03-94/A-10 và các phụ lục hợp đồng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện nội dung không trái với qui định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý ràng buộc. Do Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở các chứng cứ hiện có, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ theo Hợp đồng số 03-94/A-10 ngày 21 tháng 10 năm 2010, được ký kết giữa Nguyên đơn Công ty TNHH T. (sau đây gọi tắt là công ty Công ty T) và Bị đơn là công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành Viên Nhà hàng S (sau đây gọi tắt là Nhà hàng S), có mã số doanh nghiệp: 0310433902 đăng ký lần đầu ngày 5/11/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 9, ngày 29 tháng 12 năm 2014 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2014 và các phụ lục hợp đồng 1, 2, 3,... đến phụ lục hợp đồng số 8 (sau đây gọi tắt là các phụ lục 1, 2, 3...8) nên theo qui định tại các Điều 1, 2, 3, 4, 10, 11, 292 và Điều 317 vụ án thuộc đối tượng điều chỉnh của Luật Thương mại năm 2005. Đồng thời, tại Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015 nơi thực hiện hợp đồng và đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại địa bàn Quận 1 và Bị đơn Nhà hàng S có trụ sở chính tại Lầu 13 Trung tâm thương mại Diamond Plaza, Số 34 đường L, phường B, Quận

1, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hiệu lực của Hợp đồng số theo Hợp đồng số 03-94/A-10 ngày 21 tháng 10 năm 2010 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) và các phụ lục hợp đồng (từ phụ lục 1 đến phụ lục 8): Căn cứ lời trình bày của các đương sự và nội dung hợp đồng, phụ lục hợp đồng, có cơ sở xác định hợp đồng và phụ lục hợp đồng được các bên tự nguyện xác lập bằng văn bản, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015; phần diện tích cho thuê tại thời điểm cho thuê thuộc quyền quản lý sử dụng của bên Nguyên đơn. Do đó, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 và Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng số 03-94/A-10 ngày 21 tháng 10 năm 2010 và các phụ lục hợp đồng (từ phụ lục 1 đến phụ lục 8) có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện:

[2.2.1] Căn cứ hợp đồng thuê số 03-94/A-10 ngày 21/10/2010 và các phụ lục hợp đồng thì thời hạn cho thuê hết hạn vào ngày 20/10/2019. Quá trình thực hiện hợp đồng, Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà và các chi phí khác mà Bị đơn phải chịu theo các nội dung được thỏa thuận trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Ngày 20/10/2019, Bị đơn Nhà hàng S ngưng hoạt động và ngày 25/10/2019 hai bên thực hiện xong việc giao trả mặt bằng thuê nhưng Bị đơn vẫn không thanh toán số tiền còn nợ cho phía Nguyên đơn. Nay Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Nguyên đơn thanh toán số tiền còn nợ tổng cộng là 3.884.729.162 đồng. Xét, căn cứ "Biên bản xác nhận công nợ ngày 30/9/2019" thì Bị đơn xác nhận còn nợ Nguyên đơn số tiền là 3.768.213.706 đồng (Nguyên đơn không yêu cầu Bị đơn thanh toán lãi chậm trả và tiền phạt hợp đồng) và tiền nợ phát sinh thêm từ ngày 30/9/2019 đến ngày 20/10/2019 là: 116.515.456 đồng. Tổng cộng Bị đơn còn nợ Nguyên đơn số tiền là: 3.884.729.162 đồng.

[2.2.2]. Nguyên đơn xác nhận còn giữ của bị đơn khoản tiền ký quỹ là 491.000.000 đồng và đồng ý cấn trừ khoản tiền này vào khoản nợ Bị đơn còn nợ. Đồng thời, Nguyên đơn trình bày, ngày 20/10/2019 Bị đơn ngừng hoạt động và sau đó, ngày 25/10/2019 các bên thỏa thuận chấm dứt, bàn giao mặt bằng và thanh lý một số tài sản còn lại trong mặt bằng với số tiền là 64.836.000 đồng. Hiện nay, Nguyên đơn vẫn đang tạm giữ khoản tiền này và đồng ý cấn trừ vào khoản nợ mà Bị đơn còn thiếu. Xét, căn cứ vào hợp đồng và các phụ lục hợp đồng thì việc Nguyên đơn tự nguyện cấn trừ khoản tiền này là có lợi cho Bị đơn và phù hợp với qui định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2.2.3]. Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn về việc không yêu cầu Bị đơn phải thanh toán khoản tiền lãi do chậm thực nghĩa vụ thanh toán tiền. Như

vậy, tổng cộng Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện buộc Bị đơn phải thanh toán số tiền (sau khi cấn trừ khoản tiền thanh lý tài sản và tiền ký quỹ) là: 3.328.893.162 đồng.

[2.2.4]. Về thời gian thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3]. Bị đơn xác nhận việc hai bên tự nguyện ký kết hợp đồng thuê số 03-94/A-10 ngày 21/10/2010 và các phụ lục hợp đồng đúng như Nguyên đơn trình bày. Quá trình thực hiện hợp đồng, khoảng thời gian sau này do tình hình kinh doanh không ổn định nên dẫn đến nợ tiền thuê mặt và các khoản chi phí dịch theo thỏa thuận trong hợp đồng. Theo biên bản chốt công nợ giữa Nguyên đơn và Bị đơn tính đến ngày 30/9/2019 Bị đơn còn nợ là 3.768.213.706 đồng tiền nợ phát sinh thêm từ ngày 30/9/2019 đến ngày 20/10/2019 là: 116.515.456 đồng. Tổng cộng Bị đơn còn nợ Nguyên đơn số tiền là: 3.884.729.162 đồng đúng như Nguyên đơn trình bày. Nay Nguyên đơn đồng ý cấn trừ khoản tiền cọc 491.000.000 đồng và tiền thanh lý tài sản còn lại 64.836.000 đồng Bị đơn đồng ý. Như vậy, tổng số tiền mà Bị đơn còn nợ (sau khi cấn trừ tiền ký quỹ 491.000.000 đồng và tiền thanh lý tài sản tại địa chỉ thuê) là: 3.328.893.162 đồng.

[3.1]. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của Nhà hàng S ông Bùi H, chức vụ giám đốc xác nhận có ký kết hợp đồng và các phụ lục hợp đồng như đã nêu trên. Tuy nhiên, ông H cho rằng ông chỉ là người đứng tên hộ trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, thực tế ông HQ, có quốc tịch Hàn Quốc là người trực tiếp điều hành công việc của Nhà hàng S và trả tiền thuê. Hiện nay, ông HQ đã bỏ trốn, ông H không liên lạc được nên không có phương án trả nợ cho phía Nguyên đơn. Tuy nhiên, ông H không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ chứng minh ông đứng tên hộ trên giấy đăng ký kinh doanh nên theo qui định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 *"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".* Do đó, việc ông H trình bày chỉ là người đứng tên hộ trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp là Nhà hàng S là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2]. Quá trình giải quyết vụ án, ông H xin thanh toán 50.000.000 đồng/ năm cho đến khi hết nợ. Tuy nhiên, đề nghị này không được phía Nguyên đơn chấp nên không có cơ sở chấp nhận.

[3.3]. Tử những phân tích nêu trên nhận thấy hợp thuê số 03-94/A-10 và các phụ lục hợp đồng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện nội dung không trái với qui định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý ràng buộc. Do Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

[4]. Về lời khai của người làm chứng: Bà Phan T trình bày: Ông H là người đứng tên đại diện theo pháp luật của pháp nhân là Công ty TNHH MTV Nhà hàng S và thực tế người Hàn Quốc là người trực tiếp quản lý điều hành. Bản

thân bà là nhân viên nên không biết được việc thỏa thuận quản lý điều hành như thế nào. Từ năm 2018 thì nhà Nhà hàng hoạt động không hiệu quả nên có nợ tiền tòa nhà là Nguyên đơn cụ thể thì bà không rõ. Năm 2019 bà nghỉ thai sản theo chế độ nên không rõ nay bà không ý kiến gì.

[5] Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ khoản 1, khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận. Hoàn lại khoản tiền tạm ứng án phí cho phía Nguyên đơn đã nộp.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 267 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 các Điều 1, 2, 3, 10, 11, 292, 300, 301, 302, 303 và Điều 317 Luật Thương mại năm 2005; các Điều 121, 122, 123, 124, 135, 358, 408, 492, 494, 500 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 119, 357, 385, 398, 399, 400, 401, 403, 418, 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 481, 482; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử **:**

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

- Buộc Bị đơn Công ty TNHH MTV Nhà hàng S (có mã số doanh nghiệp: 0310433902 đăng ký lần đầu ngày 5/11/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 9, ngày 29 tháng 12 năm 2014 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2014) phải thanh toán số tiền thuê còn thiếu tổng cộng là 3.328.893.162 đồng (ba tỷ ba trăm hai mươi tám triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn, một trăm sáu mươi hai đồng). Theo hợp đồng thuê mặt bằng số 03-94/A-10 ngày 21/10/2010 và các phụ lục hợp đồng (từ phụ lục 1 đến phụ lục 8) được ký giữa Công ty TNHH T. (Công ty T) và Công ty TNHH MTV Nhà hàng S.

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

- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

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

- Công ty TNHH MTV Nhà hàng S phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là 98.557.863 đồng (chín mươi tám triệu, năm trăm năm mươi bảy nghìn, tám trăm sáu mươi ba đồng).

- Nguyên đơn Công ty TNHH T. không phải chịu án phí và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 54.847.292 đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2019/005752 ngày 22/01/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1.

III. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

IV. 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.

Nơi nhận:
- TAND.TP.HCM;
- VKSND.TP.HCM;
- VKSND. Quận 1;
- Chi cục THA.DS.Quận 1;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán - Chủ Tọa Phiên Tòa

Nguyễn Minh Hoàng Vương