

Bản án số: 169/2022/KDTM-ST

Ngày: 29/9/2022

V/v “Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản”

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Bích Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tấn Quang

2. Ông Phan Phục

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình – Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2022/TLST-KDTM ngày 11 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 407/QĐXXST-KDTM ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn M; Trụ sở: Đường P, Phường M, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Thanh A; Địa chỉ: Đường P, Phường M, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy ủy quyền ngày 5/9/2022.

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Y; Trụ sở: Đường D, Phường O, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ I. H – Chức danh: Giám đốc; Địa chỉ: Đường D, Phường O, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh A trình bày:

Công ty TNHH M (sau đây gọi là nguyên đơn) và Công ty TNHH Y (gọi là bị đơn) có ký hợp đồng thuê nhà ngày 30/10/2019. Theo đó, bị đơn thuê của nguyên đơn tầng lửng lô thương mại DH7 tại địa chỉ số P, Phường G, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh để hoạt động kinh doanh Yoga, thời hạn thuê từ ngày 21/10/2019 đến hết 9/2/2023. Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn hoàn thiện nội thất và trang thiết bị trong vòng 37 ngày kể từ ngày bàn giao mà không tính tiền thuê, ngày bàn giao là

21/10/2019, giá thuê từ 28/11/2019 đến hết ngày 27/11/2021 là 16.000.000 đồng, từ 28/11/2021 đến hết ngày 27/11/2022 là 17.600.000 đồng và từ 28/11/2022 đến hết ngày 15/02/2023 là 18.480.000 đồng, phía bị đơn có nghĩa vụ thanh toán chi phí điện nước theo khối lượng tiêu thụ thực tế với đơn giá điện là 3.300 đồng/KW, đơn giá nước là 19.500 đồng/m³, đặt cọc số tiền 32.000.000 đồng. Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mỗi tháng 1 lần trong vòng 7 ngày sau khi nhận hóa đơn hợp lệ từ nguyên đơn trong khoản thời gian từ ngày 21 đến ngày 27 của mỗi kỳ đầu thanh toán. Ngày 31/10/2019, hai bên ký phụ lục hợp đồng PLHDD01-MSV118 thỏa thuận lại ngày bàn giao là 29/10/2019, giá thuê tính từ ngày 05/12/2019 đến hết ngày 04/12/2021 là 16.000.000 đồng, từ ngày 05/12/2021 đến hết ngày 04/12/2022 là 17.600.000 đồng và từ ngày 05/12/2022 đến hết ngày 15/02/2023 là 18.480.000 đồng. Khi dịch Covid 19 bùng phát ở Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn có xem xét cho bị đơn được miễn tiền thuê nhà từ 05/4/2020 đến 04/5/2020 và từ 05/5/2020 đến 04/12/2021 giá thuê chỉ tính là 16.000.000 đồng/tháng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, từ khi ký kết đến ngày 7/5/2021 bị đơn thanh toán đầy đủ. Từ tháng 06/2021 đến tháng 12/2021 bị đơn không thanh toán. Ngày 15/12/2021, bị đơn gửi email yêu cầu thanh lý hợp đồng và nguyên đơn có đề nghị bàn giao mặt bằng nhưng bị đơn không thực hiện dù thực chất không còn hoạt động tại mặt bằng thuê nên ngày 26/01/2022, nguyên đơn đã thu hồi mặt bằng. Tại thời điểm này, phía bị đơn đã dọn đi từ trước, mặt bằng thuê chỉ còn một số vật dụng dùng để học yoga như vài tấm nệm mỏng lót ngồi, 1 – 2 quả bóng bằng nhựa, 1 bức tranh hình ảnh bằng giấy. Do những vật dụng này đã cũ, không có giá trị nên nguyên đơn đã cho dọn dẹp bỏ đi. Qua nhiều lần liên hệ không có kết quả cũng như gửi nhiều công văn yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu nhưng phía bị đơn cố tình trốn tránh nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn như sau: Tiền thuê từ ngày 05/6/2021 đến 04/11/2021 đơn giá thuê mỗi tháng là 16.000.000 đồng; từ ngày 05/11/2021 đến 05/12/2021 đơn giá thuê 17.600.000 đồng/tháng, tổng số tiền là 113.600.000 đồng.

Nguyên đơn rút lại các yêu cầu buộc bị đơn thanh toán các khoản tiền điện, tiền nước từ 27/01/2021 đến 27/3/2021 là 270.660 đồng và kỳ 05/2021 (từ 27/4/2021 đến 27/5/2021) là 171.270 đồng và kỳ điện tháng 6/2021 (từ 27/5/2021 đến 05/7/2021) là 98.010 đồng.

Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên Tòa không ghi nhận được ý kiến.

Do các bên đương sự không có mặt đầy đủ và phía nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên Tòa án lập biên bản ghi nhận vụ án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa :

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày. Tuy nhiên, đề tạo điều kiện và chia sẻ với bị đơn, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê là 100.000.000 đồng.

Bị đơn vắng mặt không lý do.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán đã làm đúng quy định của pháp luật, xét xử đúng hạn luật định. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản tự khai của nguyên đơn cung cấp. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Bình tuyên xử chấp nhận yêu cầu 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Nguyên đơn và bị đơn là hai pháp nhân có giao dịch với nhau về việc ký hợp đồng thuê nhà là một dạng của hợp đồng thuê tài sản theo Điều 472 Bộ luật Dân sự 2015, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ phát sinh từ hợp đồng và phục lục hợp đồng thuê nhà. Tuy nội dung quan hệ tranh chấp giữa hai bên được quy định tại Bộ luật Dân sự nhưng là tranh chấp phát sinh phục vụ hoạt động kinh doanh và 2 bên đều có mục đích lợi nhuận nên đã phát sinh quan hệ pháp luật kinh doanh thương mại. Do bị đơn có trụ sở hoạt động tại quận Tân Bình nên Tòa án Tân Bình thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự có mặt của Viện kiểm sát và đương sự tại phiên tòa: Do Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã thực hiện thủ tục niêm yết hợp lệ đối với bị đơn, người đại diện theo pháp luật của bị đơn tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt lần 2 không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán một lần tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn với tổng số tiền là 113.600.000 đồng ngay sau khi án có hiệu pháp luật, thấy: Xét hợp đồng thuê nhà ngày 30/10/2019 được ký giữa 2 pháp nhân trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Căn cứ vào các giấy báo có được trích từ Ngân hàng Á Châu thể hiện việc bị đơn chuyển tiền thanh toán tiền thuê mặt bằng đến tháng 5/2021 và theo email bị đơn gửi cho nguyên đơn cũng thể hiện bị đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng vào ngày 07/5/2021 và thông báo việc do tình hình dịch Covid nên bị đơn tạm ngừng hoạt động đến tháng 3/2022. Như vậy, thể hiện có việc thuê mặt bằng giữa hai bên theo như hợp đồng đã ký. Trong khoảng thời gian từ ngày 15/12/2021 đến ngày 5/01/2022 giữa hai bên có trao đổi về việc thanh lý hợp đồng và bàn giao mặt bằng nhưng không có kết quả và đến khoảng giữa đầu tháng

1/2022 khi nguyên đơn đến để thu hồi mặt bằng thì bị đơn đã không còn hoạt động tại đây và cũng không thanh toán thêm bất kỳ khoản nào. Việc bị đơn đơn chỉ mới thanh toán tiền thuê mặt bằng đợt cuối cùng là ngày 07/5/2021, không thanh toán tiền thuê và cũng không thực hiện việc trả lại tài sản thuê cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ của bên thuê theo Điều 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015. Phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 100.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn nên ghi nhận. Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, tuy những lời trình bày, cung cấp các tài liệu chứng cứ chỉ từ một phía bên nguyên đơn nhưng Tòa án cũng đã thực hiện việc tổng đạt thông báo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cho thấy bị đơn đã từ bỏ nghĩa vụ chứng minh của mình đối với các khoản tiền vay, khoản đã trả và số tiền còn thiếu. Đối chiếu với lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu này của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn chịu toàn bộ án phí theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

Hoàn trả lại cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều Điều 472, 481 và 482 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – Công ty TNHH M:

1.1/ Công ty TNHH Yoga Bảo Ngọc có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH M số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để chấm dứt nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thuê nhà ngày 30/10/2019 và phụ lục hợp đồng thuê nhà số PLHD9-MSV118 ngày 31/10/2019.

Thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2/ Đình chỉ yêu cầu của Công ty TNHH M về việc yêu cầu Công ty TNHH Y thanh toán các khoản tiền điện, tiền nước từ 27/01/2021 đến 27/3/2021 là 270.660 đồng (Hai trăm bảy mươi ngàn sáu trăm sáu mươi đồng) và kỳ 05/2021 (từ 27/4/2021 đến 27/5/2021) là 171.270 đồng (Một trăm bảy mươi một ngàn hai trăm bảy mươi đồng) và kỳ điện tháng 6/2021 (từ 27/5/2021 đến 05/7/2021) là 98.010 đồng (Chín mươi tám ngàn không trăm mười đồng).

1.3/ Kể từ ngày Công ty TNHH M có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty TNHH Y chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì Công ty TNHH Y phải chịu thêm tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH Y chịu án phí kinh doanh sơ thẩm là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

- Hoàn lại cho Công ty TNHH M tiền tạm ứng án phí đã đóng là 2.853.475 đồng (Hai triệu tám trăm năm mươi ba ngàn bốn trăm bảy mươi lăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0031072 ngày 22/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

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

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.TB;
- CCTHADS Q.TB;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (...).

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

Mai Thị Bích Thảo