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

Bản án số: 21/2025/KDTM-ST
Ngày: 19/8/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình Duyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đặng Thị Ngọc Hằng
2. Bà Nguyễn Thị Xuyến

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Đỗ Thị Hồng Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2025/TLST-KDTM ngày 08 tháng 01 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2025/QĐXXST-KDTM ngày 27/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2025/QĐST-KDTM ngày 25/7/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ.

Trụ sở: Tầng C, tòa nhà H, số B đường C, phường G, quận A, Thành phố Hà Nội (nay là Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội).

Địa chỉ liên lạc: Tầng G, số E đường S, phường N, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông P.V.H, ông H.H.Đ1 là đại diện theo Giấy ủy quyền số 614/2024/GUQ-PAMCMN ngày 11/12/2024.

(có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần V.

Trụ sở: số M đường R, Phường S, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo pháp luật: Bà T.T.D.T.

Địa chỉ: Căn hộ K, tầng T, cao ốc N, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ (sau đây gọi tắt là nguyên đơn) có ông H.H.Đ1 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06 tháng 3 năm 2015, giữa nguyên đơn (Bên cho thuê) và Công ty Cổ phần V (Bên thuê) đã ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng văn phòng số 106/HĐTVP/PAMC và các phụ lục kèm theo, cụ thể như sau:

- Địa điểm: Tòa nhà số F đường P, Phường S, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích thuê: 183 m^2.

- Thời hạn thuê: 05 năm, từ 15/4/2015 đến ngày 15/4/2020

- Đơn giá thuê: 22.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm VAT). Giá thuê không bao gồm tiền điện sinh hoạt, tiền điện lạnh, phí đậu xe máy, phí đậu ô tô….

- Chi phí dịch vụ (đã bao gồm VAT): 54.438 đồng/ m^2/tháng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty V đã nhiều lần vi phạm nội dung thỏa thuận về việc thanh toán chi phí thuê, không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của bên thuê. Cụ thể Công ty V còn nợ nguyên đơn tổng số tiền thuê mặt bằng và các khoản phí dịch vụ từ ngày 15/3/2018 đến ngày 28/02/2019 là 415.657.695 đồng.

Nguyên đơn đã gửi thông báo xác nhận công nợ tới Công ty V, ngày 09/01/2020, Công ty V đã gửi tới nguyên đơn bản cam kết thanh toán công nợ chậm nhất trong quý 1 năm 2020. Tuy nhiên, Công ty V tiếp tục vi phạm cam kết và không thực hiện thanh toán khoản công nợ phải trả.

Mặc dù, nguyên đơn đã nhiều lần gửi công văn yêu cầu Công ty V thực hiện nghĩa vụ thanh toán, tuy nhiên Công ty V hiện tại vẫn không thực hiện việc thanh toán, không hợp tác trong việc tìm phương án xử lý và trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ với nguyên đơn.

Nay, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc Công ty Cổ Phần V có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn với số tiền thuê mặt bằng còn nợ là 415.657.695 đồng (bốn trăm mười lăm triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, sáu trăm chín mươi lăm đồng).

Hiện nay hợp đồng thuê mặt bằng đã kết thúc từ năm 2020, bị đơn Công ty V đã trả lại mặt bằng cho nguyên đơn. Nên đối với hợp đồng thuê mặt số 106/HĐTVP/PAMC và các phụ lục kèm theo thì nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ là 415.657.695 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn Công ty Cổ phần V đã được Tòa án tống đạt, niêm yết Giấy triệu tập, Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật, nhưng vẫn không có mặt nên Tòa án không thu thập được lời khai của Công ty Cổ phần V.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và gửi bản ý kiến về việc vẫn giữ nguyên yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần V phải thanh toán số tiền nợ gốc là 415.657.695 đồng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần V vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Các đương sự đã chấp hành quy định pháp luật và Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng đúng theo qui định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở. Do đó Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

[1.1] Xét, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần V phải hoàn trả lại số tiền thuê mặt bằng phát sinh từ Hợp đồng thuê mặt bằng số 106/HĐTVP/PAMC ngày 06/3/2015 nên quan hệ tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về kinh doanh thương mại mà cụ thể là tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng được qui định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung 2025.

[1.2] Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thì Công ty Cổ phần V có trụ sở chính tại số M đường R, Phường S, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh) nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung 2025 vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Xét Công ty Cổ phần V đã được Tòa án tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung 2025, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn Công ty Cổ phần V.

[1.4] Về thời hiệu khởi kiện: Do các bên đương sự không yêu cầu xem xét về thời hiệu khởi kiện nên căn cứ khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung 2025 và khoản 2 Điều 149 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử không áp dụng quy định về thời hiệu để xem xét giải quyết vụ án.

[1.5] Về pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án: Do Hợp đồng thuê mặt bằng được ký vào năm 2015 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào những quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Thương mại năm 2005 để giải quyết.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Xét hợp đồng thuê mặt bằng số 106/HĐTVP/PAMC được ký kết vào ngày 06 tháng 3 năm 2015 và các Phụ lục hợp đồng.

Căn cứ hợp đồng cho thuê tòa nhà dài hạn ngày 05/4/2011 giữa bên cho thuê là Báo nhân dân (là chủ sở hữu tòa nhà tại địa chỉ số số F đường P, Phường S, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L11****, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00*** DSDĐ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/4/1998 và thỏa thuận kiến trúc số 2426/QHKT-TH do Văn phòng Kiến trúc sư trưởng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/12/2009) và bên thuê là Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Phương Tây (nay là Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ) về việc Báo nhân dân cho Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ thuê một phần của tòa nhà, thời hạn thuê là 20 năm bắt đầu từ

ngày 11/4/2011 đến ngày 11/4/2031. Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ được quyền cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ khu vực thuê.

Như vậy, Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ có đủ thẩm quyền để ký kết hợp đồng thuê với Công ty Cổ phần V tại địa chỉ số số F đường P, Phường S, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ hợp đồng thuê mặt bằng số 106/HĐTVP/PAMC ngày 06/3/2015 và các phụ lục kèm theo thì Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ cho Công ty Cổ phần V thuê tầng 13, diện tích là 183m² tại tòa nhà số số F đường P, Phường S, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thuê là 05 năm, từ ngày 15/4/2015 đến 15/4/2020. Giá thuê là 22.000.000 đồng/tháng, phí dịch vụ 53.438 đồng/m²/tháng (đã bao gồm thuế VAT). Phí dịch vu không bao gồm các dịch vụ như: Phí giữ xe, vệ sinh bên trong khu vực thuê, điện chiếu sáng, máy lạnh, cây xanh trong ngoài khu vực thuê, phí các dịch vụ điện thoại, internet, nước uống và các dịch vụ thuê ngoài khác. Tiền thuê mặt bằng thanh toán 01 tháng/lần trong vòng 10 ngày làm việc đầu tiên của kỳ thanh toán, kể từ ngày 01/5/2018 cho đến khi kết thúc hợp đồng thì thanh toán tiền thuê định kỳ 06 tháng một lần, phí dịch vụ, tiền điện, tiền giữ xe thanh toán hàng tháng.

Xét thấy hợp đồng được ký kết bởi người có thẩm quyền của doanh nghiệp, các bên khi ký hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy hợp đồng thuê mặt bằng số 106/HĐTVP/PAMC ngày 06/3/2015 và các phụ lục kèm theo có hiệu lực pháp luật, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng các giao kết được quy định trong hợp đồng này.

[2.2] Về yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng là 415.657.695 đồng:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Cổ phần V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê văn phòng và phí dịch vụ từ tháng 3/2018 cho đến tháng 02/2019 với tổng số tiền là 415.657.695 đồng.

Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ đã nhiều lần gửi công văn yêu cầu Công ty Cổ phần V thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Ngày 09/01/2020, Công ty Cổ phần V đã gửi tới nguyên đơn bản cam kết thanh toán công nợ, theo đó Công ty Cổ phần V xác nhận còn nợ Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ số tiền là 415.657.695 đồng và cam kết chậm nhất trong quý 1 năm 2020 sẽ thanh toán. Tuy nhiên, cho đến nay Công ty Cổ phần V vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên là đã vi phạm những thỏa thuận hai bên đã ký nên Công ty Cổ phần V phải chịu trách nhiệm dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự.

"Điều 351. Trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ

1. Bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền.

Vi phạm nghĩa vụ là việc bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ".

Tại Điều 352 Bộ luật Dân sự quy định về trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ như sau:

"Khi bên có nghĩa vụ thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình thì bên có quyền được yêu cầu bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ".

Xét thấy, bị đơn Công ty Cổ phần V đã vi phạm nghĩa vụ về thời hạn thanh toán đối với hợp đồng nêu trên. Do đó, việc Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu Công ty Cổ phần V có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền nợ gốc là 415.657.695 đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 351, Điều 352 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty Cổ phần V phải chịu án phí là 20.626.308 đồng.

Hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung 2025.

Căn cứ khoản 1 Điều 351, Điều 352 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ:

Buộc Công ty Cổ phần V phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ gốc phát sinh từ Hợp đồng thuê mặt bằng văn phòng số 106/HĐTVP/PAMC ngày 06/3/2015 và các phụ lục kèm theo là 415.657.695 đồng (bốn trăm mười lăm triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn sáu trăm chín mươi lăm đồng). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, nếu Công ty Cổ phần V chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trả cho Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ 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. Về án phí KDTM sơ thẩm:

Công ty Cổ phần V phải chịu án phí số tiền là 20.626.308 đồng (hai mươi triệu sáu trăm hai mươi sáu ngàn ba trăm lẻ tám đồng).

Hoàn trả lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.305.867 đồng (mười triệu ba trăm lẻ năm ngàn tám trăm sáu mươi bảy đồng) theo biên lai thu số 0059480 ngày

08/01/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo:

Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ và Công ty Cổ phần V có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

***Nơi nhận*:**
- VKSND KV1-TP.HCM;
- Phòng THA DS KV1 -TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

TAND KHU VỰC 1

WOA190825.TLQDBA
1212

Nguyễn Thị Tình Duyên