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

Bản án số: 22/2024/KDTM-ST
Ngày: 16-7-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng
cho thuê mặt bằng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Huệ Chi

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

2. Bà Nguyễn Thị Xuyến

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Phan Thị Dung – Thư ký Toà án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận C Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Bà Lê Thị Tuyết Sương– Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2024 tại Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2023/TLST-KDTM ngày 02/10/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2024/QĐXXST- KDTM ngày 17/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 171/2024/QĐST-KDTM ngày 17/6/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH G

Trụ sở: Số B L, Phường F, quận B, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Quan H - theo giấy ủy quyền ngày 17/4/2024 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần A

Trụ sở: Tầng B, Tòa nhà nhà 25T1 N05, khu đô thị Đ T, phường T, quận C, HN.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 29/9/2022, các bản tự khai và biên bản không tiến hành hòa giải được nguyên đơn Công ty TNHH G có ông Đỗ Quan H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/4/2019, giữa Công ty TNHH G và Công ty Cổ phần A (đại diện theo ủy quyền là chi nhánh) (sau đây gọi tắt là Công ty A) có ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2019/HĐT-GTVN.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty A nhiều lần chậm thanh toán tiền thuê để Công ty TNHH G phải nhiều lần phát hành thông báo nhắc nợ. Đến ngày 01/04/2020, Công ty A đề xuất xin giảm tiền thuê mặt bằng do ảnh hưởng của dịch Covid-19; ngày 16/04/2020 Công ty TNHH G phát hành văn bàn đồng ý giảm 20% tiền thuê mặt bằng tháng 04/2020 cho Công ty A, tuy nhiên Công ty A không đồng ý nội dung này và đề xuất xin giảm 50% tiền thuê của tháng 02,03,04 năm 2020. Trên tinh thần thiện chí Công ty TNHH G chấp thuận hỗ trợ giảm 01 tháng tiền thuê theo văn bản số 136/CV-G V phát hành ngày 19/05/2020 (theo văn bản đính kèm).

Đến ngày 06/11/2020, Công ty A đã thông báo về việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê theo thông báo số 0611/CV-Apax/2020. Trên tinh thần thiện chí hợp tác, Công ty TNHH G cũng thống nhất thỏa thuận chấm dứt thực hiện Hợp đồng với điều kiện Công ty A hoàn tất việc thanh toán và hoàn trả mặt bằng đã khôi phục nguyên trạng trước ngày 05/12/2020 theo đề xuất tại văn bản số 186/CV GotecVN ngày 20/11/2020, nội dung này cũng đã được hai bên thống nhất tại văn bản Công ty A phát hành ngày 23/11/2020.

Tuy nhiên đến ngày 05/02/2022, Công ty A mới hoàn thành việc bàn giao mặt bằng cho Công ty TNHH G, Công ty TNHH G vẫn đồng ý hai bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng và Công ty A chỉ phải trả chi phí cho thời gian thuê tính đến ngày bàn giao mặt bằng cho Công ty G chứ không xét phạt như thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký.

Cụ thể, tại Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng ký ngày 05/02/2021:

- Tiền thuê và phí dịch vụ còn nợ tính đến ngày 05/2/2021: 1.275.459.811 đồng (đã bao gồm VAT)

- Tiền đặt cọc Công ty A đã thanh toán: 944.303.400 đồng.

- Số tiền còn lại Công ty A phải thanh toán là 331.156.411 đồng.

- Thời hạn thanh toán theo thỏa thuận là ngày 15/02/2021.

Từ thời điểm ký thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng (ngày 05/02/2021) đến hiện tại Công ty TNHH G đã nhiều lần thông báo đề nghị thanh toán đến Công ty A về khoản nợ đã được các bên xác nhận tại Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng ký ngày 05/02/2022 nhưng vẫn không nhận được số tiền nợ mà Công ty A phải thanh toán theo đúng nội dung thỏa thuận, cụ thể: Đề nghị thanh toán lần 1 ngày 21/12/2021; Đề nghị thanh toán lần 2 ngày 21/02/2022; Đề nghị thanh toán lần 3 ngày 12/03/2022; Đề nghị thanh toán lần 4 ngày 24/03/2022; Đề nghị thanh toán lần 5 ngày 26/4/2022. Tuy nhiên, Công ty A vẫn không thực hiện việc trả nợ.

Do đó Công ty khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty Cổ phần A thanh toán cho Công ty TNHH G thanh toán các khoản tiền sau:

Thanh toán khoản tiền nợ gốc đến hạn: 331.156.411 đồng (Ba trăm ba mươi mốt triệu một trăm năm mươi sáu ngàn bốn trăm mười một đồng);

Thanh toán lãi chậm thanh toán với lãi suất 10%/năm trên số tiền phải trả tính đến khi hoàn trả đầy đủ nợ gốc (Tiền lãi tạm tính từ ngày 13/5/2021 đến ngày 19/4/2021 số tiền 99.346.923 đồng (Bốn mươi bốn triệu một trăm tám mươi bốn ngàn bốn trăm ba mươi mốt đồng).

Bị đơn Công ty Cổ phần A: Mặc dù đã được Tòa án tống đạt triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa:

- *Nguyên đơn Công ty TNHH G*: Có ông Đỗ Quan H là người đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tại đơn đề nghị vắng mặt nguyên đơn vẫn giữa nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Buộc Công ty Cổ phần A phải trả cho Công ty TNHH G tiền thuê mặt bằng còn nợ là 331.156.411 đồng (Ba trăm ba mươi mốt triệu một trăm năm mươi sáu ngàn bốn trăm mười một đồng);

+ Về tiền lãi: Trước đây nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi với lãi suất là 10%/năm trên số tiền chậm trả. Theo quy định của pháp luật thì nguyên đơn có quyền yêu cầu trả tiền lãi theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi suất là 08%/năm (thấp hơn mức trung bình trên thị trường). Thời điểm tính lãi từ ngày 13/5/2021 đến ngày 13/7/2024 (tương đương với 03 năm 02 tháng): 79.477.538 đồng + 4.415.419 đồng = 83.892.957 đồng (Tám mươi ba triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn, chín trăm năm mươi bảy đồng).

Tổng cộng số tiền: 415.049.368 đồng (Bốn trăm mười lăm triệu, không trăm bốn mươi chín nghìn, ban trăm sáu mươi tám đồng)

- *Bị đơn Công ty Cổ phần A vắng mặt.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận C phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán là đúng thủ tục tố tụng quy định. Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn Công ty TNHH G khởi kiện tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng với bị đơn Công ty Cổ phần A tranh chấp phát sinh từ hợp đồng của Chi nhánh Công ty Cổ phần A đăng ký hoạt động chi nhánh tại Quận C, TP.HCM. Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận C, TP.HCM.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Nguyên đơn Công ty TNHH G có người đại diện theo ủy quyền vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Xét bị đơn Công ty Cổ phần A đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định.

[3] Xét yêu cầu về việc trả số tiền nợ gốc, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 10/4/2019, Công ty TNHH G và Chi nhánh Công ty Cổ phần A ký Hợp đồng thuê số 01/2019/HĐT-GTVN. Đến ngày 05/02/2021 hai bên ký "Thỏa thuận chấm dứt thực hiện hợp đồng" theo đó Công ty Cổ phần A có nghĩa vụ thanh toán số tiền 331.156.411 đồng chậm nhất đến ngày 12/5/2021.

Tòa án đã ra quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ đối với Công ty Cổ phần A, nhưng Công ty A cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ và không có ý kiến trình bày về vụ án tranh chấp.

Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự qui định: *"Những tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh: Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện,... mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh ".*

Căn cứ khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự qui định: *"Nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự: Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận".*

Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 331.156.411 đồng khi hai bên thanh lý Hợp đồng thuê số 01/2019/HĐT-GT tại Thỏa thuận chấm dứt thực hiện hợp đồng ngày 05/02/2021. Tại Điều 3 các bên có thỏa thuận nghĩa vụ thanh toán: *"Bên B có nghĩa vụ thanh toán số tiền 331.156.411 đồng cho bên A chậm nhất đến ngày 12/5/2021.* Căn cứ theo Điều 50 Luật Thương mại quy định về thanh toán như sau*: "2. Bên mua phải tuân thủ các phương thức thanh toán, thực hiện việc thanh toán theo trình tự, thủ tục đã thỏa thuận..."*

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ 331.156.411 đồng có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu về việc trả tiền lãi:

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại quy định:*"Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp lý khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả"*

Căn cứ trả lời xác minh về lãi suất của 03 (ba) Ngân hàng gồm Công văn số 640/CV-CN3-TH ngày 31/5/2024 của Ngân hàng TMCP C; Công văn số

129/BC-SGN.KT ngày 27/3/2024 của Ngân hàng TMCP N; Công văn số 658/BIDV-BMTT ngày 18/7/2024 của Ngân hàng TMCP Đ.

Xét nguyên đơn tự nguyện điều chỉnh mức lãi suất chậm thanh toán 8%/năm (từ ngày 13/5/2021 đến ngày 13/7/2024 tương đương với 03 năm 02 tháng) = 83.892.957 đồng, thấp hơn mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của 03 ngân hàng là có lợi cho nguyên đơn nên nên được chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần A thanh toán một lần toàn bộ số tiền 415.049.368 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 331.156.411 đồng. Tiền lãi trả chậm thanh toán 8%/năm số tiền là 83.892.957 đồng có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40; Điều 147, khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 50, Điều 306 Luật Thương mại;

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án của Ủy ban thường vụ Q.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH G.

Buộc bị đơn Công ty Cổ phần A thanh toán một lần toàn bộ số tiền 415.049.368 đồng *(Bốn trăm mười lăm triệu, không trăm bốn mươi chín ngàn ba trăm sáu mươi tám đồng)*. Trong đó: Nợ gốc là 331.156.411 đồng. Tiền lãi trả chậm thanh toán (mức lãi 8%/năm tính từ ngày 13/5/2021 đến ngày 13/7/2024 tương đương với 03 năm 02 tháng) số tiền là 83.892.957 đồng phát sinh từ Hợp đồng thuê số 01/2019/HĐT-GTVN ngày 10/4/2019 và tại bản "Thỏa thuận chấm dứt thực hiện hợp đồng" ngày 05/02/2024 được ký giữa Công ty TNHH G và Chi nhánh Công ty Cổ phần A.

Việc trả tiền được thực hiện 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thì hành án, nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền đã nêu

trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian và số tiền chậm thanh toàn.

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

Bị đơn Công ty Cổ phần A phải chịu án phí là 20.601.975 đồng

H1 lại cho nguyên đơn Công ty TNHH G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.383.521 đồng theo Biên lai thu tiền số 0007729 ngày 24/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản 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, 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:
- Đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận C;
- Chi cục THADS Quận C;
- Lưu VP, hồ sơ (Dung).

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

Lê Huệ Chi