

Bản án số: 15/2022/KDTM-ST

Ngày: 17/8/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi D.

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

2. Bà Nguyễn Thị X

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức T1 - Thư ký Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Mộng Đ - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 1264/2020/TLST-KDTM ngày 15 tháng 12 năm 2020, về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2022/QĐST-KDTM ngày 06 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2022/QĐST-KDTM ngày 26 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Q.

Trụ sở: A, đường R, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Quang U và bà Lê Thị T2 là đại diện theo giấy ủy quyền số 2272/QLKDN-TCKT ngày 23/11/2020.

(Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần L

Trụ sở: B, đường Y, Phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Trần Công G là đại diện theo pháp luật.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2020, và các buổi làm việc tại Tòa án, Nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q có ông Nguyễn Quang U là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà số E, đường P, Phường F (nay là Phường S), Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH MTV Q quản lý đã cho Công ty Cổ phần L thuê làm văn phòng giao dịch theo Hợp đồng thuê nhà số 114/HĐTN-QLKDN-KD ngày 04/6/2019 và phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 244/PLĐC-QLKDN-KD ngày 17/12/2019 và thông báo số 474/TB-QLKDN ngày 26/3/2020. Giá thuê là 142.000.000 đồng/tháng.

Do Công ty Cổ phần L không còn nhu cầu sử dụng nhà đất trên nên ngày 01/9/2020 Công ty Q đã thu hồi trống mặt bằng để phục vụ cho nhu cầu khác của Thành phố.

Tính đến ngày 31/8/2020 thì Công ty Cổ phần L còn nợ số tiền 664.000.000 đồng là tiền thuê từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/8/2020 (tổng cộng 710.000.000 đồng) trừ đi 46.000.000 đồng mà Công ty L đóng ký quỹ.

Do đó, Công ty TNHH MTV Q khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần L phải thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu tổng cộng là 664.000.000 đồng.

Tại bản văn bản ngày 12/3/2021 và các buổi làm việc tại Tòa án, bị đơn Công ty Cổ phần L có ông Trần Công G đại diện theo pháp luật trình bày:

Trụ sở của Công ty Cổ phần L đặt tại số E, đường P, Phường F (nay là Phường S), Quận M. Công ty CP L thuê từ Công ty TNHH MTV Q. Từ năm 2019 về trước, sau khi có sự thống nhất về giá thuê của năm, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng thuê nhà.

Đến năm 2020 thì dịch Covid 19 bùng phát, hai bên chưa có sự thống nhất về giá thuê thì Công ty CP L phải tạm ngưng hoạt động và thực hiện giãn cách xã hội theo chỉ đạo của UBND Thành phố. Đối với việc Công ty TNHH MTV Q phát hành công văn số 423/QLKDN-KD và thông báo số 474/TB-QLKDN ngày 26/3/2020 về việc gia hạn thời hạn thuê nhà với giá thuê 142.000.000 đồng/tháng. Với giá thuê quá cao và tự ấn định nên Công ty CP L không đồng ý và không ký kết hợp đồng thuê nhà năm 2020.

Do ảnh hưởng dịch Covid nên tháng 2/2020 Công ty CP L đã tạm ngưng hoạt động. Thời gian này Công ty đã làm công văn gửi Công ty Q xem xét miễn giảm tiền thuê nhà và mức giá cho thuê nhưng không nhận được sự hỗ trợ.

Ngày 01/9/2020 Công ty Cổ phần L đã bàn giao và hoàn trả lại mặt bằng E, đường P cho Công ty Q.

Về số tiền thuê mà Công ty L đã thanh toán từ tháng 01/2020 đến tháng 3/2020 là 426.000.000 đồng là do quy trình ủy nhiệm thu nên tự chuyển từ tài khoản của Công ty L đến Công ty Q. Số tiền này bị đơn không có ý kiến.

Về số tiền 664.000.000 đồng mà nguyên đơn yêu cầu thì bị đơn không đồng ý trả do hai bên chưa thống nhất được về giá thuê và chưa ký hợp đồng thuê nhà năm 2020.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn – Công ty Cổ phần L phải trả tiền thuê nhà từ tháng 4/2020 đến hết tháng 8/2020 số tiền 710.000.000 đồng nhưng được trừ đi 46.000.000 đồng mà Công ty L đóng ký quỹ. Còn lại tổng cộng là 664.000.000 đồng.

- Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự, thẩm phán, thư ký và hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M 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 và 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 TNHH MTV Q khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bị đơn Công ty Cổ phần L có trụ sở tại số B, đường Y, Phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào khoản 1, Điều 30; điểm b, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án đã triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào điểm b, khoản 2, Điều 227; khoản 3, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét các yêu cầu của nguyên đơn: Nguyên đơn bị đơn – Công ty Cổ phần L phải trả tiền thuê nhà từ tháng 4/2020 đến hết tháng 8/2020 số tiền 710.000.000 đồng.

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và hợp đồng thuê nhà số 114/HĐTN-QLKDN-KD ngày 04/6/2019 thì Công ty TNHH MTV Q (sau đây gọi tắt là Công ty Q) có thỏa thuận cho Công ty Cổ phần L (sau đây gọi tắt là Công ty L) thuê căn nhà tại số E, đường P, Phường S, Quận M để Công ty L làm văn phòng đại diện. Thời hạn thuê của Hợp đồng từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 với giá thuê là 120.000.000 đồng/tháng, từ ngày 12/8/2019 đến ngày 31/12/2019 giá thuê được điều chỉnh thành 142.000.000 đồng/tháng theo phụ lục

số 244/PLĐC-QLKDN-KD ngày 17/12/2019. Thỏa thuận của các bên phù hợp với quy định tại Điều 472 của Bộ luật dân sự, Điều 129 của Luật Nhà ở nên hợp đồng thuê nhà giữa các bên có hiệu lực.

Thực hiện hợp đồng thuê nói trên, các bên đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng. Khi hết thời hạn thuê, Công ty L vẫn sử dụng tài sản thuê, ngày 26/3/2020 Công ty Q ban hành thông báo số 474/TB-QLKDN về việc gia hạn hợp đồng thuê, tuy nhiên Công ty L không đồng ý giữ giá thuê cũ nên các bên không thỏa thuận được việc gia hạn hợp đồng. Mặc dù không đồng ý gia hạn hợp đồng nhưng Công ty L vẫn tiếp tục sử dụng tài sản thuê mà không bàn giao trả lại nhà cho Công ty Q là vi phạm quy định tại khoản 1, Điều 482 của Bộ luật dân sự. Đồng thời Công ty L vẫn thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 01/2020 đến hết tháng 03/2020 với giá thuê của hợp đồng cũ. Đến ngày 01/9/2020 Công ty L mới trả lại nhà cho Công ty Q. Căn cứ khoản 4, Điều 482 của Bộ luật Dân sự, thì Công ty L chậm trả tài sản thuê nên phải trả tiền thuê trong thời gian chậm trả, Do đó Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Q, buộc Công ty L phải trả tiền thuê nhà từ tháng 4/2020 đến hết tháng 8/2020 số tiền tổng cộng là 710.000.000 đồng.

Công ty L có đóng ký quỹ cho Công ty Q nhà số tiền 46.000.000 đồng nên Công ty L còn phải trả cho Công ty Q là 710.000.000 đồng – 46.000.000 đồng = 664.000.000 đồng.

[3] Về án phí: Bị đơn – Công ty Cổ phần L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh thương mại theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

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 227; Điều 228; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 4 của Luật thương mại;

Căn cứ Điều 129 của Luật nhà ở;

Căn cứ Điều 472; Điều 473; Điều 474; Điều 482 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 4, khoản 5, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Công ty TNHH MTV Q:

Buộc bị đơn - Công ty Cổ phần L phải trả cho Công ty TNHH MTV Q tiền thuê nhà từ tháng 4 năm 2020 đến hết tháng 8 năm 2020 số tiền 710.000.000 đồng nhưng được trừ đi 64.000.000 đồng tiền ký quỹ, còn lại là 664.000.000 (sáu trăm sáu mươi bốn triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của 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 dân sự sơ thẩm:

Bị đơn – Cổ phần L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh thương mại là: 30.560.000 (ba mươi triệu năm trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 15.280.000 (mười lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn) đồng cho Công ty TNHH MTV Q theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2019/0032720 ngày 15/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Nguyên đơn – Công ty TNHH MTV Q được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn – Công ty Cổ phần L được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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:

- Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Quận M;
- Chi cục Thi hành án Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Duy