

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 77/2019/KDTM-ST
Ngày: 22/11/2019
V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt
bằng.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Khắc Hưng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Quý;
2. Bà Đặng Thị Thanh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ngự - Cán bộ Tòa án nhân dân Quận Thủ Đức.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 42/2019/TLST/KDTM ngày 17 tháng 7 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 590/2019/QĐST-KDTM ngày 09 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 397/2019/QĐST-KDTM ngày 01 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích T

Trụ sở: Số A đường B, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Phan Tô Anh Trâm (văn bản uỷ quyền số 07/GUQ-DVCI ngày 20/11/2019, có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH thương mại vận tải TH

Trụ sở: Số A đường số B, phường C, Quận D, Tp. Hồ Chí Minh.

(Bị đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích T (gọi tắt là công ty Công ích) và Công ty TNHH Thương mại Vận tải TH (gọi tắt là công ty TH) cùng ký hợp đồng cho thuê đất số 74/HĐTĐ-QLN/2018 ngày 02/11/2018. Theo nội dung hợp

đồng thì Công ty TH thuê mặt bằng số 623 Quốc lộ 1A, Khu phố 3, phường Linh Xuân, T. Thời hạn hợp đồng thuê đất là 12 tháng tính từ ngày 01/7/2018 đến hết ngày 30/6/2019 (*hợp đồng vẫn chưa thanh lý*); diện tích sử dụng là 7.082,6 m², giá cho thuê là 79.467.000 đồng/tháng. Sau khi đối chiếu công nợ, Công ty TNHH Thương mại Vận tải TH còn nợ tiền thuê tính đến hết ngày 22/11/2019 là: 73.071.000 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH Thương mại Vận tải TH trả lại số tiền thuê còn thiếu 73.071.000 đồng và lãi suất quá hạn theo thỏa thuận: 0.1275%/ngày như thỏa thuận là: 4.313.691 đồng. Tổng cộng yêu cầu là: 77.384.691 đồng.

Bị đơn công ty TH có người đại diện theo ủy quyền xác định: Về nội dung hợp đồng đúng như nguyên đơn trình bày, bị đơn thừa nhận còn thiếu tiền thuê nhưng do việc kinh doanh khó khăn nên chưa thực hiện được việc thanh toán. Nay bị đơn đồng ý trả số tiền nêu trên. Ngoài ra đề nghị nguyên đơn xem xét gia hạn hợp đồng cho bị đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm có:

** Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:*

- Đơn khởi kiện;
- Giấy ủy quyền;
- Hồ sơ pháp lý nguyên đơn (bản sao);
- Hợp đồng cho thuê đất (bản sao);
- Báo phát gửi hồ sơ khởi kiện cho bị đơn;
- Hóa đơn giá trị gia tăng (bản pho to).

** Các tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp:*

- Giấy ủy quyền;
- Bản tự khai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa công ty Công ích và công ty TH phát sinh từ quan hệ hợp đồng thương mại về thuê mặt bằng đây là loại tranh chấp được quy định tại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hai bên thỏa thuận tranh chấp được giải quyết tại Tòa án nhân dân quận Thủ Đức nơi nguyên đơn có trụ sở theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng điểm a và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

2.1 Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng cho thuê đất số 74/HĐTĐ-QLN/2018 ngày 02/11/2018 giữa các bên được lập bằng văn bản và xác lập hoàn toàn tự nguyện là phù hợp với quy định của pháp luật.

2.2 Về nội dung hợp đồng: Công ty Công ích cho công ty TH thuê mặt bằng số 623 Quốc lộ 1A, Khu phố 3, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức. Thời hạn hợp đồng thuê nhà là 12 tháng tính từ ngày 01/7/2018 đến hết ngày 30/6/2019 (*hợp đồng vẫn chưa thanh lý*); diện tích sử dụng là 7.082,6 m², giá cho thuê là 79.467.000 đồng/tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng, công ty TH đã thanh toán còn thiếu tiền thuê từ ngày 01/12/2018 đến hết ngày 01/6/2019 tổng số tiền 476.802.000 đồng, quá trình tố tụng bị đơn đã thanh toán được một phần. Tính cho đến khi kết thúc hợp đồng, bị đơn chưa thanh toán 73.071.000 đồng, như vậy lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty TH đã làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo thỏa thuận: 0,1275%/ngày là phù hợp. Tiền lãi được tính = 73.071.000 đồng x 0,1275%/ngày x 169 ngày = 4.313.691 đồng.

Việc tiếp tục gia hạn hợp đồng hay thanh lý hợp đồng và giải quyết tiền kỹ quỹ do nguyên đơn không có yêu cầu nên sẽ được các bên thỏa thuận và tự giải quyết sau hoặc có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác là đảm bảo quyền tự định đoạt của đương sự cũng như thẩm quyền của Tòa án được quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai và tài liệu chứng cứ của nguyên đơn để xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa thanh toán, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 11; 297; 300; 301 và 306 Luật Thương Mại;

Căn cứ Điều 357; 468; 472; 481; 482; 500 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 10; Điều 12; Điều 126; Điều 167 Luật Đất đai

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ vào 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.

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích T về việc: “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng*” đối với Công ty TNHH Thương mại Vận tải TH.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Vận tải TH phải trả cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích T số tiền: 77.384.691 (Bảy mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi bốn nghìn, sáu trăm chín mươi một) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH Thương mại Vận tải TH phải nộp 3.869.235 (Ba triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, hai trăm ba mươi lăm) đồng.

Hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 11.536.040 đồng theo biên lai thu số 0003346 ngày 11/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự T, Tp. Hồ Chí Minh.

3. Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức;
- Thi hành án dân sự quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Đinh Khắc Hưng