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

Bản án số: 430/2019/DS-ST
Ngày: 14-10-2019
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 C

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Nhàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Dung

2. Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố H.

Ngày 14 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố H, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2019/TLST-DSST ngày 28 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 265/2019/QĐST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH vé máy bay T.
Địa chỉ: 54/9 Ngô Quyền, Phường A, Quận C, Thành phố H.
Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng T, sinh năm 1984
Địa chỉ: 15 Nguyễn Bá Huân, phường Thảo Điền, Quận Ư, Thành phố H.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1941
Địa chỉ: 151C Nguyễn Duy Dương, Phường 3, Quận C, Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1946
Địa chỉ: 151C Nguyễn Duy Dương, Phường 3, Quận C, Thành phố H.

(Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2019 của nguyên đơn Công ty TNHH vé máy bay T (sau đây gọi tắt là công ty T) có bà Tuyến là đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 28/01/2015, công ty T có ký với ông Nguyễn Ngọc L hợp đồng thuê mặt bằng tại địa chỉ 151C Nguyễn Duy Dương, Phường 3, Quận C, Thành phố H. Theo nội dung hợp đồng thì công ty T thuê và sử dụng tầng trệt mặt tiền căn nhà trên làm đại lý vé máy bay. Giá thuê là 7.000.000 đồng/tháng, tiền cọc là 7.000.000 đồng, thời hạn thuê là 02 năm. Tuy nhiên, sau khi hết hạn hợp đồng thì công ty T và ông L vẫn tiếp tục thực hiện theo những cam kết trong hợp đồng thuê và không tiến hành gia

hạn hợp đồng. Đến tháng 8/2018, công ty T tiến hành bàn giao trả lại mặt bằng cho ông L và chấm dứt hợp đồng thuê cũng như đảm bảo đầy đủ nghĩa vụ của người thuê đối với ông L nhưng ông L lại không chịu trả lại tiền cọc cho công ty T. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, công ty T yêu cầu ông L có trách nhiệm thanh toán lại số tiền cọc là 7.000.000 đồng, chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L tại các bản tự khai và đơn yêu cầu phản tố xác định: Căn nhà 151C Nguyễn Duy Dương, Phường 3, Quận C, Thành phố H thuộc sở hữu của ông và bà O. Năm 2015, ông có cho công ty T thuê mặt bằng với nội dung như bà Tuyến đại diện theo pháp luật công ty T trình bày. Quá trình sử dụng mặt bằng bà Tuyến vẫn thường có những lần vi phạm nghĩa vụ người thuê như nghỉ cũng không báo trước nhưng do ông Tuyến xem bà Tuyến như người nhà nên cũng không tính toán tiền thuê nhà chỉ yêu cầu trả tiền điện nước như thỏa thuận. Việc bà Tuyến trả lại mặt bằng không tiếp tục thuê cũng không hề báo trước cho ông L. Đến tháng 12/2018 mới trao trả chìa khóa nhà cho ông L và dọn hết toàn bộ đồ đạc ra khỏi nhà. Nay bà Tuyến đề nghị trả lại tiền cọc thì ông L không đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án ông L có đơn yêu cầu phản tố đề nghị bà Tuyến thanh toán 03 tháng tiền thuê mặt bằng từ tháng 9/2018 đến tháng 11/2018 với số tiền là 21.000.000 đồng. Ngày 30/9/2019, ông L có đơn thay đổi yêu cầu phản tố chỉ đề nghị thanh toán 01 tháng tiền thuê nhà là 7.000.000 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị O tại bản tự khai xác nhận có cho bà Tuyến là đại diện pháp luật công ty T thuê mặt bằng căn nhà 151C Nguyễn Duy Dương, Phường 3, Quận C, Thành phố H thuộc sở hữu của bà và ông L. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê là do ông L và bà Tuyến tự giao dịch với nhau nên bà không biết và không có ý kiến gì trong vụ án này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Công ty T và ông Nguyễn Ngọc L có ký hợp đồng thuê mướn mặt bằng. Nay các bên đều yêu cầu chấm dứt hợp đồng và giải quyết hậu quả pháp lý, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: do bị đơn ông Nguyễn Ngọc L cư trú tại Quận C, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố H.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

[3.1] Xét giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH một thành viên do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố H cấp ngày 04/3/2013 có cơ sở xác định bà Nguyễn Hồng T là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH thương mại vé máy bay T.

[3.2] Xét đơn xin vắng mặt của bà Tuyến, ông L, bà O là hợp lệ nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[4] Về hiệu lực hợp đồng: Xét Hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 28/01/2015 xuất phát từ sự tự nguyện và không trái quy định của pháp luật phù hợp với Điều 385 Bộ luật Dân sự. Mặc khác, dù thời hạn hợp đồng đã hết, các bên không ký gia hạn hợp đồng nhưng vẫn tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận của hợp đồng nên được xem là hợp đồng thỏa thuận bằng miệng về thời hạn nên hợp đồng đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Mặc dù, căn nhà 151C Nguyễn Duy Dương, Phường 3, Quận C, Thành phố H thuộc sở hữu của ông L và bà O nhưng hợp đồng chỉ có ông L ký kết. Quá trình giải quyết bà O khai nhận biết việc ông L cho nguyên đơn thuê và mọi giao dịch do ông L tiến hành nên bà không tranh chấp trong vụ án này.

[5] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Như phân tích tại phần [4] thì hợp đồng thuê mướn mặt bằng của các bên đảm bảo đúng quy định pháp luật. Theo thỏa thuận tại hợp đồng các bên quy định thời hạn báo trước khi chấm dứt hợp đồng nên Hội đồng xét xử sẽ căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết là phù hợp theo quy định: căn cứ khoản 4 Điều 132 về đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở của Luật nhà ở quy định "Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.". Quá trình giải quyết vụ án bà Tuyến xác định đã thông báo cho ông L biết việc chấm dứt việc thuê mặt bằng nhưng chỉ bằng miệng nên không có chứng cứ giao nộp cho Tòa. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã xuất trình gồm: Phiếu thu vận chuyển công ty đến số 15 Nguyễn Bá Huân, phường Thảo Điền, Quận 2 do Công ty TNHH MTV thương mại dịch vụ du lịch vận tải Tân Long Huyền phát hành; Phiếu thu tháo dỡ bàn làm việc, bản hiệu tại 151C Nguyễn Duy Dương, Phường 3, Quận C, Thành phố H; Thông báo tạm ngưng thuê bao điện thoại và Internet của Công ty T. Tất cả chứng cứ thể hiện vào gần cuối tháng 8/2018 nên có cơ sở xác định bà Tuyến bắt đầu di dời việc kinh doanh tại địa chỉ này sang nơi khác. Quá trình các bên chấm dứt hợp đồng thuê mướn vẫn không có nội dung liên quan đến việc giải quyết thanh toán tất cả các khoản tồn đọng theo Điều 3 hợp đồng thuê mặt bằng. Nguyên đơn và bị đơn đều xác định chấm dứt hợp đồng nên căn cứ Điều 3 các bên ký kết thì tiền đặt cọc là 7.000.000 đồng được hoàn lại cho nguyên đơn sau khi chấm dứt hợp đồng. Mặt khác, dù căn nhà151C Nguyễn Duy Dương, Phường 3, Quận C, Thành phố H thuộc sở hữu của ông L và bà O nhưng mọi giao dịch đều do ông L tiến hành bà O không tranh chấp. Từ những phân tích trên có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông L thanh toán lại khoản tiền cọc 7.000.000 đồng.

[6] Về yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu tháng 9/2018 là 7.000.000 đồng, Hội đồng xét xử phân tích như sau: Như phân tích tại phần [5] thì các bên đều thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án các bên đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh về việc bàn giao mặt bằng nên Hội đồng xét xử cần xem xét lời khai cùng những tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết. Xét tại bản tự khai và chứng cứ của nguyên đơn cung cấp đều thể hiện việc chấm dứt hợp đồng thuê là vào tháng 8/2018. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải nguyên đơn cũng xác định có gửi lại một số đồ đạc nhỏ của nhân viên lại mặt bằng trên và chính thức dọn ra hết vào tháng 12/2018. Xét tình tiết này phù hợp đơn đề nghị Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận C giải quyết tranh chấp mà nguyên đơn gửi ghi ngày 18/01/2019. Mặt khác, nguyên đơn khai nhận trả chìa khóa và dọn đồ ra khỏi mặt bằng vào giữa tháng 8/2018 điều này lại mâu

thuẫn với chứng cứ nguyên đơn xuất trình là việc di chuyển đồ đạc công ty diễn ra vào sau ngày 20/8/2018. Bị đơn ông L cho rằng nguyên đơn không thông báo về việc bàn giao mặt bằng và đến tháng 12/2018 mới trả chìa khóa nhà cho ông. Lời khai nhận này của bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh. Tại đơn xin thay đổi yêu cầu phản tố bị đơn xác định chỉ yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà tháng 9/2018 điều này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và chứng cứ nguyên đơn xuất trình. Tại Điều 3 hợp đồng thuê mặt bằng có nội dung thanh toán tiền thuê nhà vào ngày 05 đến ngày 10 mỗi tháng. Do các bên đều không chứng minh được việc bàn giao mặt bằng là thời gian nào nên từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xác định các bên chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng là tháng 9/2018 nên nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn 01 tháng tiền thuê nhà là 7.000.000 đồng.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại 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 và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án nên ông L được miễn nộp tiền án phí.

Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn chịu án phí theo quy định tại khoản 5 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Ngọc L thanh toán cho Công ty TNHH thương mại vé máy bay T số tiền đặt cọc 7.000.000 (bảy triệu) đồng theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 28/01/2015.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

Buộc Công ty TNHH thương mại vé máy bay T thanh toán số tiền thuê nhà tháng 9/2018 là 7.000.000 (bảy triệu) đồng theo hợp đồng thue mặt bằng ngày 28/01/2015.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông L được miễn nộp tiền án phí.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Công ty TNHH thương mại vé máy bay T chịu là 350.000 (ba trăm năm mươi ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền án phí số 004567 ngày 18/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10. Công ty TNHH thương mại vé máy bay T phải nộp thêm 50.000 (năm mươi ngàn) đồng.

Trường hợp bản án 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.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Nhàn