

Bản án số: 35/2021/DS-ST
Ngày 30-6-2021
V/v tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tô Văn Nhung
2. Ông Nguyễn Văn Hoàn

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Anh, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 478/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2021/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Công ty A; Địa chỉ trụ sở: Số 88 đường số B, khu phố C, phường D, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Đình N, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A3/259K, tổ 9, khu phố E, phường F, thành phố G, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/11/2020); Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Mỹ H – Luật sư Văn phòng Luật sư I thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1970; thường trú: Xã K, huyện K1, tỉnh Nam Định; chỗ ở hiện nay: Ô 21 DC23, khu phố L phường L1, thành phố L2, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Chu Thị H1, sinh năm 1976; thường trú: Xã K, huyện K1, tỉnh Nam Định; chỗ ở hiện nay: Ô 21 DC23, khu phố L phường L1, thành phố L2, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Đại học O; địa chỉ: Khu phố O1, phường O2, thành phố O3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Hải Q - Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Trung tâm R; Địa chỉ: Khu phố O1, phường O2, thành phố O3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh C1 – Giám đốc Trung tâm R, là người đại diện theo pháp luật. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Chu Thị Tuyết H2, sinh năm 1970; địa chỉ: 30 P, phường P1, Quận P2, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/11/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Công ty A (gọi tắt là công ty A) và Trung tâm R thuộc Đại học O có ký kết hợp đồng hợp tác số 02-2014/HĐHTKD/IPSC/2014 ngày 15/12/2014 với nội dung hai bên đồng ý hợp tác xây dựng, tổ chức khai thác các hoạt động cung ứng dịch vụ tại dự án “CLB Tennis – Dịch vụ ăn uống giải trí khu nhà công vụ ĐHQG-HCM”, theo đó bên công ty A góp vốn bằng việc đầu tư xây dựng công trình dự án theo Quyết định phê duyệt của ĐHQG-HCM bao gồm xây dựng ki ốt cho thuê. Công ty A quyết định toàn bộ các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh phù hợp với các thỏa thuận trong hợp đồng và được sở hữu và toàn quyền định đoạt các giá trị tài sản đã đầu tư thực tế của dự án, tự quản lý (theo khoản 1 Điều 9 của Hợp đồng hợp tác).

Ngày 31/3/2016 Công ty A với ông Nguyễn Văn N1 có ký Hợp đồng cho thuê Kiot số 01/2016, Công ty A cho ông N1 thuê căn ki ốt số 01 diện tích 60m² (đo đạc thực tế 40m²) tại CLB Tennis, Dịch vụ ăn uống, giải trí khu nhà công vụ Đại học O tọa lạc khu phố T, phường T1, thành phố T2; mục đích thuê làm dịch vụ bán hàng; thời hạn thuê 05 năm từ ngày 01/4/2016 đến 01/4/2021; Giá thuê: Năm thứ 01: 5.000.000 đồng, năm thứ 2: 6.000.000 đồng, năm thứ 3: giá thuê được điều chỉnh hàng năm tăng không quá 10%; thanh toán tiền thuê 02 tháng/lần chậm nhất ngày 05 của tháng kế tiếp; hai bên thống nhất ông N1 đặt cọc cho Công ty A 60.000.000 đồng và 02 tháng tiền thuê (02 tháng tiền thuê đã được trừ cho hai tháng đầu tiên thuê). Trường hợp Công ty A chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo cho ông N1 trước 03 tháng và bên Công ty A phải trả lại tiền đặt cọc đã nhận sau khi ông N1 bàn giao lại kiot theo hiện trạng ban đầu và thanh toán hết các chi phí sử dụng trong thời gian thuê.

Thực hiện theo hợp đồng, hàng tháng ông N1 vẫn thanh toán tiền thuê, chi phí điện nước, vệ sinh, các dịch vụ khác, phí quản lý. Tuy nhiên, từ tháng 5/2018 hai bên bắt đầu phát sinh mâu thuẫn, ông N1 không đóng tiền điện hao hụt trong quá trình truyền tải điện năng nên Công ty A căn cứ vào khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng cho thuê kiot để chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn. Ngày 13/3/2019 Công ty A ban hành thông báo số 04/TB-TĐ về việc chấm dứt Hợp

đồng cho thuê kiot trước thời hạn đối với căn ki ốt ông N1 đã thuê kể từ ngày 20/6/2019. Đến thời hạn giao trả mặt bằng ông N1 không giao trả mặt bằng mà ra điều kiện Công ty phải trả lại tiền cọc và bồi thường hợp đồng mới đồng ý giao trả mặt bằng. Từ ngày 21/6/2019 đến ngày 12/4/2021 (ngày giao trả kiot) ông N1 không đóng thêm bất cứ khoản tiền thuê nào (ngoài tiền điện, nước). Ngoài ra tiền thuê từ tháng 4/2019 đến ngày 20/6/2019 ông N1 chỉ đóng 13.000.000 đồng. Việc ông N1 không thanh toán tiền thuê đã ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty A.

Nay Công ty A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N1 thanh toán cho Công ty A các khoản tiền sau:

- Tiền thuê ki ốt còn thiếu của tháng 4 và 5/2019 số tiền 2.000.000 đồng; Tiền thuê ki ốt còn thiếu 20 ngày của tháng 6/2019 số tiền 1.000.000 đồng; Khoản tiền tương đương với tiền thuê kiot từ 21/6/2019 đến 11/4/2021 (21 tháng 21 ngày) số tiền 130.200.000 đồng (với giá thuê 6.000.000 đồng/tháng).

- Tiền lãi chậm trả đối với số tiền thuê còn thiếu từ tháng 04/2019 đến ngày 11/4/2021 với mức lãi suất 10%/năm cho đến ngày xét xử (30/6/2021).

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Chấm dứt Hợp đồng cho thuê kiot số 01/2016 ngày 31/3/2016; buộc ông N1 giao trả Ki ốt số 01 thuộc Dự án Câu lạc bộ Tennis – Dịch vụ ăn uống, giải trí khu nhà công vụ Đại học O cho Công ty A và yêu cầu ông N1 thanh toán tiền điện hao hụt còn thiếu từ 5/2018 đến ngày 12/4/2021: 4.219.606 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N1: Công ty A không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc Công ty A trả lại giá trị mái che tole tại thời điểm định giá thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để trả lại chi phí thi công mái che tole cho Công ty A.

Tại biên bản giao trả mặt bằng ngày 12/4/2021 ông N1 đã bàn giao đầy đủ tài sản. Tuy nhiên có một số tài sản khi bàn giao bị hư hỏng, thiếu hụt (đã liệt kê chi tiết tại biên bản bàn giao kiot) nhưng Công ty A không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với Hợp đồng hợp tác được ký kết giữa Trung tâm R Công ty A không tranh chấp trong vụ án này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tại đơn phản tố đề ngày 25/5/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Thông nhất với Công ty A về việc ký kết hợp đồng thuê ki ốt, nội dung của hợp đồng, thời gian bàn giao mặt bằng. Việc đóng tiền thuê vào đầu tháng, hai tháng đóng một lần, đóng vào ngày 05 của tháng và chậm nhất vào ngày 05 của tháng tiếp theo. Tháng 05/2018 ngoài tiền thuê ki ốt Công ty A có thu thêm tiền điện hao hụt trên căn ki ốt mà ông sử dụng nhưng không có bất cứ văn bản nào quy định nên ông N1 không đồng ý đóng. Ngày 14/3/2019 Công ty A ra thông báo chấm dứt hợp đồng cho thuê ki ốt trước thời hạn vào 20/6/2019. Việc Công ty A cho rằng ông N1 vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê ki ốt (đóng thiếu tiền thuê của tháng 4/2019 đến 20/6/2019) là không đúng vì ông N1 dựa vào văn bản trả

lời ngày 22/3/2019 của Công ty A với nội dung “*Theo hợp đồng thuê kiot từ năm thứ hai tăng 10% nhưng hiện tại giá thuê mặt bằng khu kiot vẫn giữ nguyên không tăng do tình hình chung của dự án*” nên ông mới tạm đóng 5.000.000 đồng/tháng với tổng số tiền 13.000.000 đồng (từ tháng 4/2019 đến ngày 20 tháng 6 năm 2019).

Ngày 26/6/2019 ông có làm việc với Công ty A để bàn giao lại mặt bằng và yêu cầu Công ty trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 60.000.000 đồng, đồng thời bồi thường cho ông N1 60.000.000 đồng do Công ty A chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng công ty A không đồng ý. Do hai bên chưa đi đến thống nhất nên ông mới ở lại trên ki ốt để lấy lại tiền cọc. Hiện nay ông đã bàn giao căn kiot cho Công ty A và đã thanh toán tiền điện, nước và các chi phí khác cho đến ngày 12/4/2021. Riêng tiền thuê mặt bằng, tiền điện hao hụt hai bên thống nhất để Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thuê ông có bỏ tiền cho Công ty A làm mái che phía trước, do hai bên tin tưởng nhau nên việc giao nhận tiền chỉ bằng lời nói, không có văn bản chứng cứ. Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty A ông N1 không đồng ý, đồng thời ông N1 có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty A thanh toán cho ông N1 tổng số tiền 174.573.750 đồng, trong đó:

- Tiền làm mái che tole phía trước giá trị còn lại tại thời điểm Hội đồng định giá số tiền 11.013.750 đồng;

- Hoàn trả lại số tiền thuê ki ốt từ tháng 04/2017 đến tháng 03/2019 mà ông N1 đóng dư (mỗi tháng 1.000.000 đồng) số tiền 24.000.000 đồng.

- Tiền lãi chậm trả đối với phần tiền ông N1 đóng dư tính từ ngày 21/6/2019 đến khi vụ án được đưa ra xét xử (30/6/2021) là 24 tháng, mức lãi suất 1%/tháng: $24.000.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 24 \text{ tháng} = 5.760.000 \text{ đồng}$.

- Hoàn trả cho ông N1 số tiền 120.000.000 đồng, trong đó: 60.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường 60.000.000 đồng do công ty A đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

- Tiền lãi chậm trả trên số tiền cọc tính từ ngày 21/6/2019 đến ngày vụ án được đưa ra xét xử (30/6/2021) là 23 tháng, mức lãi suất 1%/tháng: $60.000.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 23 \text{ tháng} = 13.800.000 \text{ đồng}$.

- *Tại bản tự khai ngày 24/4/2021, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Đại học O trình bày:*

Đại học O là chủ quyền sử dụng đất có căn ki ốt hiện Công ty A tranh chấp với ông Nguyễn Văn N1. Ngày 06/01/2014 Đại học O triển khai xã hội hóa đầu tư dự án xây dựng CLB Tennis – Dịch vụ ăn uống giải trí Khu nhà công vụ ĐHQG-HCM và giao cho Trung tâm R (là trung tâm do Đại học O thành lập) tiến hành ký kết kinh doanh và quản lý dự án. Ngày 15/12/2014 Trung tâm R có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty A với nội dung hai bên đồng ý hợp tác xây dựng tổ chức khai thác các hoạt động cung ứng dịch vụ theo nội dung tại dự án “CLB Tennis – Dịch vụ ăn uống giải trí Khu nhà công vụ ĐHQG-HCM”, nhằm hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận; thời hạn hợp tác là 10 năm kể từ

ngày hợp đồng có hiệu lực (từ khi dự án hoàn thành và đưa vào khai thác). Bên Công ty A góp vốn bằng việc đầu tư, xây dựng công trình. Sau khi dự án hoàn thành Đại học O đã bàn giao cơ sở hạ tầng, đường giao thông và các công trình phụ trợ khác trong khu đô thị ĐHQG-HCM cho Công ty A để Công ty A tự quản lý và quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh, được quyền sở hữu và định đoạt các tài sản đã đầu tư trên thực tế của dự án.

Việc Công ty A cho ông Nguyễn Văn N1 thuê căn ki ốt số 01 nằm trong nội dung thỏa thuận khi ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty A và Trung tâm R. Công ty A cho ông N1 thuê ki ốt số 1, Đại học O không có ý kiến đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

- Tại bản tự khai đề ngày 25/5/2021, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm R trình bày:

Trung tâm R do Đại học O thành lập và là cơ quan trực thuộc và chịu sự quản lý của Đại học O.

Ngày 06/01/2014 Đại học O triển khai đầu tư dự án xây dựng CLB Tennis – Dịch vụ ăn uống giải trí Khu nhà công vụ ĐHQG-HCM và giao cho Trung tâm R tiến hành triển khai dự án nêu trên. Trung tâm R đã ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty A để triển khai, thực hiện. Việc Công ty A ký kết hợp đồng thuê ki ốt với ông Nguyễn Văn N1 nằm trong thỏa thuận hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa hai bên.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty A đối với ông N1 thì Trung tâm R không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Đối với Hợp đồng hợp tác đã ký kết với Công ty A, công ty không tranh chấp. Trường hợp có xảy ra tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Tại bản tự khai đề ngày 25/5/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị H1 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Nguyễn Văn N1.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/4/2021, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị Tuyết H2 trình bày: Bà H2 chỉ là nhân viên trong công ty được công ty cử làm quản lý đối với các căn kiot mà cho người dân thuê, trong đó có căn kiot của ông N1. Đến tháng thu tiền thuê, bà là người trực tiếp xuống để thu tiền. Nay bà H2 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H trình bày:*

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ, triệu tập đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên hoàn toàn thống nhất và không có ý kiến.

- Về nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất với nhau về việc ký kết hợp đồng, quá trình thực hiện hợp đồng và thời gian bàn giao kiot. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên không thỏa thuận được với nhau về vấn đề điện hao hụt, nên nguyên đơn căn cứ vào khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng số 01/2016 hai bên đã thống nhất để chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt trước thời hạn. Ngày 14/3/2019 nguyên đơn đã ban hành thông báo số 04/TB-TĐ về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê ki ốt trước thời hạn với bị đơn kể từ ngày 20/6/2019.

Đến thời hạn chấm dứt hợp đồng, bị đơn không giao trả mặt bằng mà còn có hành vi chống đối, không thực hiện việc thanh toán tiền thuê trong thời gian chưa giao trả như cam kết trong hợp đồng đã ký kết, cụ thể: Sau khi nhận thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, ông N1 thanh toán thiếu tiền thuê từ tháng 04/2019 đến ngày 20/6/2019 với số tiền 3.000.000 đồng và kể từ ngày 21/6/2019 trở đi, ông N1 không thanh toán bất kỳ khoản nào. Mặc dù, nguyên đơn đã nhiều lần thông báo yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhưng bị đơn vẫn không thanh toán. Quá trình tố tụng bị đơn đều thừa nhận đã nhận thông báo đủ 03 tháng nhưng do nguyên đơn không trả tiền cọc và bồi thường cọc nên không đồng ý trả ki ốt là không phù hợp tại khoản 1 Điều 410 Bộ Luật dân sự 2015 về thực hiện hợp đồng song vụ. Nên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 328, 357, 360, 410, 428; 472 đến 476, 481, 481 Bộ luật Dân sự 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền thuê ki ốt còn thiếu của tháng 4 và 5/2019 số tiền 2.000.000 đồng; Tiền thuê ki ốt còn thiếu 20 ngày của tháng 6/2019 số tiền 1.000.000 đồng; Khoản tiền tương đương với tiền thuê kiot từ 21/6/2019 đến 11/4/2021 (21 tháng 21 ngày) số tiền 130.200.000 đồng (với giá thuê 6.000.000 đồng/tháng). Tiền lãi chậm trả đối với số tiền thuê còn thiếu từ tháng 04/2019 đến ngày 11/4/2021 với mức lãi suất 10%/năm cho đến ngày xét xử (30/6/2021). Đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bởi lẽ:

+ Về yêu cầu thanh toán tiền làm mái che tole số tiền 11.013.750 đồng là không có cơ sở vì bị đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã nộp tiền cho nguyên đơn và nguyên đơn chỉ là người thi công. Thực tế nguyên đơn là đơn vị trực tiếp thi công và trực tiếp đầu tư, bị đơn không có bất kỳ khoản đóng góp nào cho hạn mục mái che này.

+ Bị đơn yêu cầu hoàn trả lại số tiền thuê kiot đã đóng dư (số tiền là 24.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ số tiền dư là 5.760.000 đồng, tổng cộng là 29.760.000 đồng là không có cơ sở, bởi lẽ căn cứ theo hợp đồng đã ký kết tiền thuê năm thứ 2: Từ tháng 4/2017 đến tháng 4/2018 tiền thuê là 6.000.000 đồng/tháng; từ tháng 4/2018 đến tháng 4/2019 tiền thuê lẽ ra là 6.600.000 đồng nhưng bị đơn không tăng vẫn giữ nguyên. Theo nội dung văn bản trả lời số 09/DA-TB ngày 22/3/2019 thì nguyên đơn trả lời không giải quyết việc giảm tiền thuê mặt bằng cho bị đơn, trong văn bản này không có nội dung nào thể hiện nguyên đơn đồng ý giảm tiền thuê cho bị đơn trong thời gian từ tháng 4/2017 đến tháng 3/2019 là 5.000.000 đồng/tháng nên bị đơn cho rằng đã thanh toán tiền thuê dư mỗi tháng 1.000.000 đồng là phù hợp.

+ Đối với yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc tổng số tiền 120.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả đối với phần tiền cọc là 1%/tháng tính từ ngày 21/6/2019 đến ngày vụ án được đưa ra xét xử (30/6/2021) là 23 tháng với số tiền 13.800.000 đồng: Như đã phân tích tại phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì có cơ sở khẳng định bị đơn chính là người vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng, bị đơn không thực hiện giao trả ki ốt đúng thời hạn như hai bên đã cam kết trong hợp đồng nên đây là vi phạm trong việc thực hiện hợp đồng mà lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn nên không có cơ sở để nguyên đơn hoàn trả cọc. Nếu Hội đồng xét xử giải quyết trả cọc cho bị đơn là chưa xem xét đến hành vi vi phạm nghĩa vụ của bị đơn trong việc thực hiện hợp đồng. Đặt cọc là một biện pháp bảo đảm trong việc thực hiện nghĩa vụ, trong hợp đồng này bị đơn đã đặt cọc nhằm cam kết thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ với nguyên đơn là bên có quyền, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ nên phải bị mất cọc theo quy định của pháp luật nếu hai bên không thỏa thuận. Trong vụ án này, nếu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố về trả cọc và bồi thường tiền cọc cho bị đơn thì mặc nhiên thừa nhận bị đơn không có bất kỳ vi phạm nghĩa vụ nào trong hợp đồng này, không xem xét đến các điều khoản mà hai bên đã thỏa thuận cũng như việc đặt cọc là không có ý nghĩa trong việc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của các bên. Nên kính mong Hội đồng xét xử xem xét để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

+ Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đại học O; Trung tâm R; bà Chu Thị Tuyết H2 đã có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng theo quy định.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chỉ có căn cứ chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn trả tiền thuê ki ốt còn thiếu, lãi chậm trả. Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải hoàn lại số tiền mà bị đơn đã thanh toán dư, hoàn trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc, tiền làm mái che tole và lãi chậm trả, nên quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Tại Điều 5 Hợp đồng cho thuê ki ốt số 01/2016 ngày 31/3/2016 nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận “Trong quá trình thực

hiện, nếu có việc gì chưa thống nhất, hai bên cùng bàn bạc giải quyết bằng văn bản trên tinh thần thiện chí, cùng có lợi. Nếu vẫn không giải quyết được, hai bên có thể đưa ra Tòa án Kinh tế TPHCM để giải quyết”. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện nơi bị đơn cư trú hoặc nơi thực hiện hợp đồng nên thỏa thuận nêu trên của các bên là không phù hợp với quy định pháp luật và không có giá trị bắt buộc các bên phải tuân thủ.

Hợp đồng cho thuê Kiot số 01/2016 ngày 31/3/2016 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện tại khu phố T, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị Tuyết H2, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đại học O, người đại diện hợp pháp của Trung tâm R có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Chấm dứt Hợp đồng cho thuê kiot số 01/2016 ngày 31/3/2016; buộc bị đơn giao trả Kiot số 01 thuộc Dự án Câu lạc bộ Tennis – Dịch vụ ăn uống, giải trí khu nhà công vụ Đại học O cho nguyên đơn và yêu cầu bị đơn thanh toán tiền điện hao hụt còn thiếu từ 5/2018 đến ngày 12/4/2021: 4.219.606 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất về việc ký kết hợp đồng cho thuê ki ốt theo hợp đồng số 01/2016 ngày 31/3/2016; nội dung của hợp đồng; bị đơn bắt đầu sử dụng kiot từ ngày 01/4/2016; hai bên thống nhất việc chấm dứt hợp đồng cho thuê trước thời hạn vào ngày 20/6/2021 và bị đơn đã tiến hành bàn giao lại căn ki ốt vào ngày 12/4/2021 cho nguyên đơn. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Căn cứ vào khoản 1 Điều 9 của Hợp đồng hợp tác số 02-2014/HĐHTKD/IPSC/2014 ngày 15/12/2014 được ký kết giữa nguyên đơn với Trung tâm R thể hiện bên B (nguyên đơn) được quyền *“Thực hiện các nội dung liên quan đến thiết kế, xây dựng, trang trí, phù hợp với hoạt động kinh doanh, theo hồ sơ kỹ thuật dự án đã phê duyệt; Tự quản lý và quyết định toàn bộ các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh phù hợp với các thỏa thuận trong hợp đồng này. Được quyền sở hữu & toàn quyền định đoạt các giá trị tài sản đã đầu tư thực tế của dự án”.* Theo đó, việc nguyên đơn ký hợp đồng cho bị đơn thuê ki ốt số 01 và quản lý đối với toàn bộ căn ki ốt mà nguyên đơn xây dựng là

phù hợp và đúng quy định của pháp luật, điều này cũng đã được người đại diện hợp pháp của Đại học O và Trung tâm R thừa nhận.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất Hợp đồng cho thuê kiot số 01/2016 ngày 31/3/2016 đã chấm dứt và bị đơn đã bàn giao lại căn ki ốt cho nguyên đơn vào ngày 12/4/2021 nên không tranh chấp về hình thức của hợp đồng, do đó Tòa án không xem xét về hình thức của Hợp đồng. Đối với nội dung của hợp đồng, hợp đồng mà các bên ký kết có đầy đủ điều kiện có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên.

[2.3] Nguyên đơn cho rằng quá trình thực hiện Hợp đồng số 01/2016 ngày 31/3/2016, bị đơn không thanh toán tiền điện hao hụt trong quá trình truyền tải điện năng từ tháng 5/2018 nên nguyên đơn ra Thông báo số 04/TB-TĐ ngày 14/3/2019 về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê trước thời hạn đối với bị đơn, thời gian chấm dứt Hợp đồng từ ngày 20/3/2019 đến ngày 20/6/2019. Bị đơn thừa nhận có nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng cho thuê trước thời hạn đối với căn ki ốt đang thuê, tuy nhiên đến ngày 20/6/2019 bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền cọc 60.000.000 đồng và bồi thường cho bị đơn một khoản tiền bằng với số tiền cọc là 60.000.000 đồng do nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn nhưng nguyên đơn không đồng ý. Do hai bên chưa thống nhất được việc giải quyết hậu quả khi chấm dứt hợp đồng nên bị đơn đã ở lại trên căn ki ốt cho đến ngày 12/4/2021. Từ sau ngày 21/6/2019 bị đơn chưa thanh toán tiền thuê ki ốt cho nguyên đơn mà chỉ thanh toán tiền điện, nước, các phí dịch vụ hàng tháng.

Xét, Tại khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng cho thuê ki ốt quy định “*nếu bên A kết thúc hợp đồng trước thời hạn bên A phải thông báo trước cho bên B trong thời hạn 03 tháng và phải hoàn trả lại tiền đặt cọc đã nhận sau khi bên B bàn giao lại căn nhà theo hiện trạng ban đầu và thanh toán hết các chi phí sử dụng trong thời hạn thuê*”. Nguyên đơn đã thông báo trước cho bị đơn thời hạn 03 tháng để chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, điều này cũng đã được bị đơn thừa nhận và bị đơn cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng cho thuê trước thời hạn. Như vậy, việc nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng cho thuê ki ốt trước thời hạn với bị đơn là phù hợp với thỏa thuận ban đầu giữa các bên.

Khi kết thúc hợp đồng trước thời hạn vào ngày 20/6/2019 đáng lẽ ra bị đơn phải bàn giao ki ốt, thanh lý và chấm dứt hợp đồng nhưng bị đơn vẫn ở trên ki ốt đã thuê và hàng tháng vẫn đóng tiền điện, nước, phí dịch vụ đến ngày 12/04/2021 (ngày bàn trả mặt bằng), đồng thời nguyên đơn vẫn để cho bị đơn sử dụng ki ốt từ ngày 21/6/2019 đến ngày 12/4/2021. Điều này chứng tỏ mặc dù vẫn bản thể hiện hợp đồng cho thuê ki ốt sẽ chấm dứt vào ngày 20/6/2019 nhưng trên thực tế bị đơn vẫn sử dụng căn kiot đến ngày 12/4/2021. Do bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng căn ki ốt của nguyên đơn nên phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng cho thuê số 01/2016 ngày 31/3/2016 kể từ 21/6/2019 cho đến ngày giao trả mặt bằng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê từ 21/6/2019 đến 11/4/202, tổng cộng 21 tháng 21 ngày (với giá thuê 6.000.000 đồng/tháng) tương đương số tiền 130.200.000 đồng, là có cơ sở.

[2.4] Ngoài khoản tiền thuê bị đơn không thanh toán từ ngày 21/6/2019 đến ngày 11/4/2021, bị đơn còn trả thiếu tiền thuê từ tháng 4/2019, tháng 5/2019 đến ngày 20/6/2019 với số tiền 3.000.000 đồng (mới chỉ thanh toán 13.000.000 đồng, với mức giá thuê 5.000.000 đồng/tháng). Bị đơn thừa nhận từ tháng 4/2019 đến ngày 20/6/2019 bị đơn chỉ đóng tiền thuê với giá 5.000.000 đồng/tháng, với tổng số tiền tạm đóng 13.000.000 đồng vì bị đơn dựa vào văn bản số 09/DA-TA ngày 22/3/2019 của nguyên đơn phúc đáp cho bị đơn với nội dung *“Theo hợp đồng thuê kiot từ năm thứ hai tăng 10% nhưng hiện tại giá thuê mặt bằng khu kiot vẫn giữ nguyên không tăng do tình hình chung của dự án. Vì vậy Công ty A không giải quyết đề nghị của anh Nguyễn Văn N1 – Kios số 01”* nên nguyên đơn cho rằng bị đơn đóng tiền thuê còn thiếu là không có cơ sở.

Xét, tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng cho thuê ki ốt quy định giá thuê *“Năm thứ 01: 5.000.000 đồng, năm thứ 2: 6.000.000 đồng, năm thứ 3: giá thuê được điều chỉnh hàng năm tăng không quá 10%”*. Nguyên đơn cho rằng Văn bản số 09/DA-TA ngày 22/3/2019 của nguyên đơn là văn bản phúc đáp về việc không đồng ý với đề nghị của bị đơn về việc giảm tiền mặt bằng và miễn 01 tháng tiền thuê mặt bằng trên 01 năm sử dụng. Đồng thời do quá trình đánh máy có sai sót nên nguyên đơn ghi nhầm *“năm thứ ba tăng 10%”* thành *“năm thứ hai tăng 10%”*. Điều này phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng và phù hợp với quá trình bị đơn thực hiện việc thanh toán tiền thuê theo Hợp đồng từ năm 4/2017 đến tháng 03/2019 với mức giá 6.000.000 đồng/tháng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê còn thiếu tháng 04/2019 và tháng 05/2019 số tiền 2.000.000 đồng; 20 ngày của tháng 06/2019 với số tiền 1.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.5] Về lãi chậm trả: Theo Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định *“Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này”*. Do bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê cho nguyên đơn nên nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ với mức lãi suất 10%/năm (tương đương 0,0277%/ngày) là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng quy định *“Bên B thanh toán tiền thuê kiot đợt tiếp theo cho bên A như sau: Thanh toán 02 tháng/lần chậm nhất là ngày 05 của tháng kế tiếp theo”*. Hơn nữa, các bên đều thống nhất tiền thuê được thanh toán đầu tháng, tức là thanh toán trước, sử dụng sau. Do đó, đối với tháng 04/2019 và tháng 05/2019 số tiền thuê bị đơn thanh toán thiếu cho nguyên đơn có thể thanh toán chậm nhất vào ngày 05/5/2019, như vậy lãi chậm trả sẽ được tính từ ngày 06/5/2019, đồng thời, các đợt thanh toán sau cũng phải được tính lãi chậm trả sau ngày 05 của tháng kế tiếp, cụ thể như sau:

+ Tiền lãi đối với tiền thuê còn thiếu từ ngày từ ngày 01/4/2019 đến 31/5/2019, lãi chậm trả tính từ ngày 06/5/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021): $2.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 25 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 429.817 \text{ đồng}$.

+ Tiền lãi đối với số tiền thuê đợt thanh toán từ ngày 01/6/2019 đến ngày 31/7/2019, lãi chậm trả tính từ ngày 06/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) là: $9.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 23 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 1.784.718 \text{ đồng}$;

+ Tiền lãi đối với số tiền thuê ki ốt đợt thanh toán từ ngày 01/8/2019 đến ngày 30/09/2019, lãi chậm trả tính từ ngày 06/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) là: $12.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 21 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 2.178.904 \text{ đồng}$;

+ Tiền lãi đối với số tiền thuê ki ốt đợt thanh toán từ ngày 01/10/2019 đến ngày 30/11/2019, lãi chậm trả tính từ ngày 06/11/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) là: $12.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 19 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 1.978.904 \text{ đồng}$;

+ Tiền lãi đối với số tiền thuê ki ốt đợt thanh toán từ ngày 01/12/2019 đến ngày 31/01/2020, lãi chậm trả tính từ ngày 06/01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) là: $12.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 17 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 1.778.904 \text{ đồng}$;

+ Tiền lãi đối với số tiền thuê ki ốt đợt thanh toán từ ngày 01/02/2020 đến ngày 31/3/2020, lãi chậm trả tính từ ngày 06/3/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) là: $12.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 15 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 1.578.904 \text{ đồng}$;

+ Tiền lãi đối với số tiền thuê ki ốt đợt thanh toán từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/5/2020, lãi chậm trả tính từ ngày 06/5/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) là: $12.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 13 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 1.378.904 \text{ đồng}$;

+ Tiền lãi đối với số tiền thuê ki ốt đợt thanh toán từ ngày 01/6/2020 đến ngày 31/7/2020, lãi chậm trả tính từ ngày 06/7/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) là: $12.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 11 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 1.178.904 \text{ đồng}$;

+ Tiền lãi đối với số tiền thuê ki ốt đợt thanh toán từ ngày 01/8/2020 đến ngày 30/09/2020, lãi chậm trả tính từ ngày 06/9/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) là: $12.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 09 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 978.904 \text{ đồng}$;

+ Tiền lãi đối với số tiền thuê ki ốt đợt thanh toán từ ngày 01/10/2020 đến ngày 30/11/2020, lãi chậm trả tính từ ngày 06/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) là: $12.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 07 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 778.904 \text{ đồng}$;

+ Tiền lãi đối với số tiền thuê ki ốt đợt thanh toán từ ngày 01/12/2020 đến ngày 31/01/2021, lãi chậm trả tính từ ngày 06/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm

(30/6/2021) là: $12.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 05 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 578.904 \text{ đồng}$;

+ Tiền lãi đối với số tiền thuê ki ốt đợt thanh toán từ ngày 01/02/2021 đến ngày 31/3/2021, lãi chậm trả tính từ ngày 06/3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) là: $12.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 03 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 378.904 \text{ đồng}$;

+ Tiền lãi đối với số tiền thuê ki ốt đợt thanh toán từ ngày 01/4/2021 đến 11/4/2021, lãi chậm trả tính từ ngày 06/5/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) là: $2.200.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 01 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 32.799 \text{ đồng}$;

Tổng số tiền lãi chậm trả bị đơn phải thanh toán cho Công ty A là 15.035.836 đồng.

[2.6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N1:

[2.6.1] Bị đơn căn cứ vào văn bản số 09/DA-TA ngày 22/3/2019 của nguyên đơn phúc đáp cho bị đơn với nội dung “*Theo hợp đồng thuê kiot từ năm thứ hai tăng 10% nhưng hiện tại giá thuê mặt bằng khu kiot vẫn giữ nguyên không tăng do tình hình chung của dự án*” để yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại phần tiền thuê bị đơn đã đóng dư từ 04/2017 đến tháng 03/2019 là 24 tháng số tiền 24.000.000 đồng và tiền lãi đối với số tiền đóng dư tính từ ngày 21/6/2019 đến khi xét xử sơ thẩm (30/6/2021) là 24 tháng, với mức lãi suất 1%/tháng số tiền 5.760.000 đồng.

Xét, căn cứ vào khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng cho thuê kiot số 01/2016 ngày 31/3/2016 các bên thỏa thuận giá thuê “*Năm thứ 01: 5.000.000 đồng, năm thứ 2: 6.000.000 đồng, năm thứ 3: giá thuê được điều chỉnh hàng năm tăng không quá 10%*” việc nguyên đơn thu tiền thuê của bị đơn từ 04/2017 đến tháng 03/2019 với mức giá 6.000.000 đồng là phù hợp với Hợp đồng đã được ký kết và thỏa thuận giữa các bên. Văn bản số 09/DA-TA ngày 22/3/2019 nguyên đơn phúc đáp cho bị đơn không phải là phụ lục của Hợp đồng hoặc là văn bản mang tính sửa đổi, bổ sung điều khoản của hợp đồng, đây chỉ là văn bản nguyên đơn phúc đáp cho bị đơn về việc nguyên đơn không đồng ý giảm tiền mặt bằng cho bị đơn và trong văn bản trên cũng không có nội dung nào thể hiện việc nguyên đơn đồng ý giảm tiền mặt bằng cho bị đơn từ tháng 4/2027 đến tháng 3/2019 với giá chỉ 5.000.000 đồng/tháng. Do đó, yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn hoàn trả lại phần tiền thuê bị đơn đã đóng dư từ 04/2017 đến tháng 03/2019 số tiền 24.000.000 đồng và tiền lãi trên số tiền đóng dư số tiền 5.760.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả số tiền cọc, và bồi thường số tiền cọc và tính lãi chậm trả đối với số tiền cọc:

Theo khoản 4 điều 3 của Hợp đồng quy định “*Nếu bên A kết thúc hợp đồng trước thời hạn bên A phải thông báo trước cho bên B trong thời hạn 03 tháng và phải hoàn trả lại tiền đặt cọc đã nhận sau khi bên B bàn giao lại căn nhà theo hiện trạng ban đầu.....*”. Nguyên đơn ra Thông báo số 04/TB-TĐ ngày 14/3/2019 về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê trước thời hạn đối với bị

đơn, thời gian chấm dứt Hợp đồng vào ngày 20/6/2019. Do hai bên chưa thỏa thuận được hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng nên bị đơn vẫn tiếp tục ở trên căn ki ốt. Đến ngày 12/4/2021 bị đơn đã bàn giao lại mặt bằng cho nguyên đơn nên căn cứ vào điều khoản trên buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền cọc 60.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 60.000.000 đồng của bị đơn: Theo khoản 5 Điều 3 của Hợp đồng quy định *“Nếu bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc đồng thời bồi thường cho bên B một khoản tiền bằng với số tiền đã nhận cọc của bên B”*. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đều xác định việc nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn với bị đơn theo khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng. Sau khi nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn bị đơn cũng không có ý kiến phản đối, tức bị đơn thống nhất với việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo Thông báo số 04/TB-TĐ ngày 14/3/2019. Do nguyên đơn chấm dứt hợp đồng cho thuê trước thời hạn với bị đơn không thuộc trường hợp đơn pH2 chấm dứt hợp đồng theo khoản 5 Điều 3 nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường khoản tiền 60.000.000 đồng cho bị đơn.

Bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lãi chậm trả đối với khoản tiền cọc tính từ ngày 21/6/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) số tiền 13.800.000 đồng: Xét, từ sau khi nguyên đơn thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn vào ngày 20/6/2019 nhưng đến ngày 12/4/2021 bị đơn mới tiến hành bàn giao lại căn ki ốt cho nguyên đơn. Trên thực tế bị đơn vẫn sử dụng căn ki ốt đã thuê từ 21/6/2019 nên không có cơ sở tính lãi chậm trả đối với số tiền cọc mà bị đơn yêu cầu.

[2.6.3] Khoản 2.2 Điều 3 của Hợp đồng cho thuê kiot số 01/2016 ngày 31/3/2016 có nội dung *“...Không được tự ý tháo dỡ, sửa chữa ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà kiot (Phần cửa kính, mái nhẹ phía trước kiot phải làm đồng bộ theo qui hoạch được phê duyệt của ĐHQG-TPHCM. Do vậy chi phí làm do bên B chịu, bên A tổ chức thi công”*. Điều khoản của hợp đồng nêu trên chỉ ràng buộc bị đơn không được tự ý sửa chữa, tháo dỡ làm ảnh hưởng đến kết cấu của ki ốt. Đối với phần cửa kính, mái nhẹ phía trước phải đồng bộ theo quy hoạch đã được phê duyệt, do đó nếu thi công thì bên B chịu chi phí và bên A tổ chức thi công để đảm bảo không phá vỡ quy hoạch.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ phía trước căn ki ốt có 01 mái che tole có kết cấu nền lán vừa xi măng, kèo sắt I, mái tole được làm đồng bộ thành một khối với các mái che của các căn ki ốt còn lại. Bị đơn xác định bị đơn bỏ tiền để nguyên đơn xây dựng nên bị đơn yêu cầu thanh toán giá trị mái che tole tại thời điểm tiến hành định giá. Tại Điều 6 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định *“Đương sự đưa ra yêu cầu hay phản đối yêu cầu của người khác đối với mình có quyền và nghĩa vụ cung cấp chứng cứ và chứng minh cho yêu cầu, phản đối yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”*. Tòa án đã yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ thể hiện việc giao tiền để làm mái che tole cho nguyên đơn nhưng bị đơn không cung cấp được. Do đó, đối với yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn

thanh toán lại giá trị mái che tole tại thời điểm định giá số tiền 11.013.750 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với Hợp đồng giữa Công ty A và Trung tâm R, các đương sự không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê ki ốt, tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn và có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền cọc cho bị đơn.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.900.000 đồng, bị đơn phải chịu. Do nguyên đơn đã tạm ứng toàn bộ nên bị đơn phải nộp số tiền là 4.900.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[6] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

[7] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Tòa án nên chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận; Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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, khoản 1 Điều 135, Điều 39; khoản 1 Điều 40; Điều 92, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 357, 468, 472, 473, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A đối với ông Nguyễn Văn N1 về việc buộc ông Nguyễn Văn N1 trả tiền thuê Ki ốt và tiền lãi chậm trả.

Buộc ông Nguyễn Văn N1 có nghĩa vụ trả cho Công ty A tổng số tiền 148.235.836đ (một trăm bốn mươi tám triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng), trong đó:

+ Tiền thuê kiot: 133.200.000đ (một trăm ba mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng).

+ Lãi chậm trả: 15.035.836đ (mười lăm triệu không trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty A đối với số tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông Nguyễn Văn N1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty A về việc: Chấm dứt Hợp đồng cho thuê ki ốt số 01/2016 ngày 31/3/2016; buộc ông Nguyễn Văn N1 giao trả ki ốt số 01 thuộc Dự án Câu lạc bộ Tennis – Dịch vụ ăn uống, giải trí khu nhà công vụ Đại học O cho Công ty A và buộc ông Nguyễn Văn N1 Thanh toán cho Công ty A tiền điện hao hụt còn thiếu từ 5/2018 đến ngày 12/4/2021 số tiền: 4.219.606 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N1 về việc buộc Công ty A trả tiền cọc.

Buộc Công ty A có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn N1 số tiền cọc 60.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn N1 đối với số tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng Công ty A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N1 về việc buộc Công ty A trả cho ông Nguyễn Văn N1 tổng số tiền 114.573.750 đồng, trong đó: Tiền làm mái che tole 11.013.750 đồng; Hoàn trả lại số tiền thuê kiot từ tháng 04/2017 đến tháng 03/2019 số tiền 24.000.000 đồng; Tiền lãi chậm trả đối với số tiền thuê kiot đóng dư từ ngày 21/6/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) số tiền 5.760.000 đồng; Bồi thường số tiền 60.000.000 đồng; Tiền lãi chậm trả đối với phần tiền cọc số tiền từ ngày 21/6/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2021) số tiền 13.800.000 đồng.

5. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.900.000 đồng, ông Nguyễn Văn N1 phải chịu. Công ty A đã nộp tạm ứng trước, do đó ông Nguyễn Văn N1 phải có trách nhiệm thanh toán cho Công ty A số tiền này.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty A phải chịu là 3.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.976.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0049130 ngày 15/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T2, tỉnh Bình Dương. Công ty A còn phải nộp 24.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn N1 phải chịu là 13.140.480 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.400.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0049641 ngày 25/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T2, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Văn N1 còn phải nộp 8.740.480 đồng.

7. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Bản án này 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, 7a 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố T2;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thương

