

Bản án số: 11/2025/DS-ST

Ngày: 07-3-2025

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hiều

2. Ông Phú Minh Thông

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Minh Phước – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Lệ Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 107/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22241/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 3/2025/QĐST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2024 và Thông báo thay đổi thời gian phiên tòa số 3/2025/TB-TA ngày 07 tháng 2 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tống Sỹ H, sinh năm 1953 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số D Khu phố E, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Xuân N, sinh năm 1992 (Vắng mặt) hoặc ông Nguyễn Anh Q, sinh năm 1999 (Có đơn xin xét xử vắng mặt); Cùng địa chỉ: Số A đường H, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 013099, quyền số 02/2023.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13 tháng 12 năm 2023 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ

Địa chỉ trụ sở chính: Lầu H, Tòa nhà Vietnam Business C, Số E - 59 đường H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Văn Ú, sinh năm 1981 (Vắng mặt), Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện A, Thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số D Khu phố E, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Xuân N, sinh năm 1992 hoặc ông Nguyễn Anh Q, sinh năm 1999 (Có đơn xin xét xử vắng

mặt); Cùng địa chỉ: Số A đường H, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 013099, quyền số 02/202023.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13 tháng 12 năm 2023 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23/1/2024, đơn sửa đổi đơn khởi kiện ngày 13/3/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Anh Q là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/02/2021, ông Tống Sỹ H có ký hợp đồng cho Công ty Cổ phần Đ (sau đây viết là Công ty Cổ phần Đ) thuê căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số I, Đường Đ, Khu dân cư H, đường L, Khu phố C, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh), thời hạn thuê nhà theo thỏa thuận của các bên là 03 năm tính từ ngày 01/03/2021 đến ngày 01/03/2024. Giá thuê nhà là 23.000.000 đồng/tháng, giá thuê giữ nguyên không thay đổi trong thời gian thuê, thời gian thanh toán mỗi tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 05 đầu tháng. Nếu quá thời hạn thanh toán nêu trên, Công ty Cổ phần Đ phải chịu lãi suất 0,5%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán nhân với số ngày trễ hạn, tuy nhiên không được vượt quá 15 ngày và coi đây là việc bên B đã vi phạm hợp đồng.

Công ty Cổ phần Đ có đặt cọc cho ông Tống Sỹ H số tiền là 46.000.000 đồng tương đương 02 tháng tiền thuê nhà để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc khi kết thúc hợp đồng thuê nhà thì ông Tống Sỹ H sẽ giao trả số tiền đặt cọc lại cho Công ty Cổ phần Đ vào ngày bàn giao nhà nếu: Bên Công ty Cổ phần Đ không vi phạm các điều đã thỏa thuận trong hợp đồng và đã thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà, các chi phí điện, nước, internet, truyền hình cáp, fax...có phát sinh do Công ty Cổ phần Đ sử dụng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì Công ty Cổ phần Đ đã nhiều lần vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, tính đến ngày 04/12/2023 thì Công ty Cổ phần Đ còn nợ lại tiền thuê nhà của ông Tống Sỹ H với số tiền là 119.000.000 đồng. Ông Tống Sỹ H đã nhiều lần gia hạn thời gian thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty Cổ phần Đ nhưng Công ty Cổ phần Đ vẫn cố tình không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Ngày 25/12/2023, ông Tống Sỹ H ký văn bản thỏa thuận với Công ty Cổ phần Đ về việc gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ thanh toán và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Nội dung cụ thể như sau: Trong thời hạn 07 ngày tính từ ngày 25/12/2023 đến ngày 31/12/2023 thì Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho ông Tống Sỹ H toàn bộ số tiền là 119.000.000 đồng. Hết thời gian nêu trên, nếu Công ty Cổ phần Đ vẫn không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ nghĩa vụ của mình với ông Tống Sỹ H thì hợp đồng thuê nhà lập ngày 02/02/2021 sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày tiếp theo sau khi hết thời hạn gia hạn (tức ngày 01/01/2024), khi hợp đồng chấm dứt hiệu lực thì bên B (Công ty Cổ phần Đ) phải có nghĩa vụ bàn giao lại căn nhà cùng với các trang thiết bị đã nhận của ông Tống Sỹ H.

Ngày 01/01/2024, hợp đồng thuê nhà giữa ông Tống Sỹ H và Công ty Cổ phần Đ đã chấm dứt theo thỏa thuận của hai bên, Công ty Cổ phần Đ phải có nghĩa vụ bàn giao lại căn nhà cùng với các trang thiết bị đã nhận của ông Tống Sỹ H (Theo biên bản thống kê đồ dùng tại nhà 95/6/67 Lương Định C bàn giao lại để Bên B sử dụng kèm theo hợp đồng) và thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu cho ông Tống Sỹ H sau khi hợp đồng chấm dứt. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Đ vừa không trả tiền thuê nhà còn thiếu cho ông Tống Sỹ H mà

còn tiếp tục sử dụng trái phép căn nhà của ông Tổng Sỹ H. Mặc dù, ông Tổng Sỹ H đã nhiều lần yêu cầu Công ty Cổ phần Đ thanh toán tiền thuê còn thiếu nhưng Công ty Cổ phần Đ cố tình không thực hiện. Vì vậy, ông Tổng Sỹ H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho ông Tổng Sỹ H số tiền thuê nhà còn thiếu cho đến ngày 31/01/2024 là 165.000.000 đồng, trong đó bao gồm số tiền là 119.000.000 đồng mà các bên đã chốt nợ đến ngày 04/12/2023 và tiền thuê nhà từ ngày 01/12/2023 đến ngày 31/01/2024 là 02 tháng, với số tiền là 46.000.000 đồng;

Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tương ứng 10%/năm tính trên số tiền chậm trả nhân với thời gian chậm trả đến ngày có bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật, tạm tính đến ngày 15/03/2024 là 3.516.436 đồng, được tính như sau: $10\%/365 \text{ ngày} \times 75 \text{ ngày} \times 119.000.000 \text{ đồng} = 2.445.205 \text{ đồng}$; $10\%/365 \text{ ngày} \times 100 \text{ ngày} \times 23.000.000 \text{ đồng} = 630.136 \text{ đồng}$; $10\%/365 \text{ ngày} \times 70 \text{ ngày} \times 23.000.000 \text{ đồng} = 441.095 \text{ đồng}$;

Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán tiền phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, mức lãi suất theo thỏa thuận của các bên là 0,5%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán nhân với số ngày trễ hạn nhưng không được quá 15 ngày, với số tiền là 12.375.000 đồng, được tính như sau: $0,5\%/ngày \times 15 \text{ ngày} \times 119.000.000 \text{ đồng} = 8.925.000 \text{ đồng}$; $0,5\%/ngày \times 15 \text{ ngày} \times 46.000.000 \text{ đồng} = 3.450.000 \text{ đồng}$;

Tổng cộng số tiền Công ty Cổ phần Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Tổng Sỹ H là 180.891.436 đồng. Yêu cầu thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với số tiền đặt cọc 46.000.000 đồng, căn cứ thỏa thuận của các bên tại Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà thì đến nay, sau khi hoàn trả lại căn nhà thì Công ty Đ vẫn không thực hiện việc thanh toán tiền thuê nhà cho ông H, đồng thời thiếu tiền điện, tiền nước trong thời gian thuê mà ông H là người phải chịu chi phí này nên Công ty Đ phải chịu mất khoản tiền này.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 1 đã ủy thác Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng tổng đạt cho người đại diện theo pháp luật của bị đơn – ông Bùi Văn Ú các tài liệu sau: Thông báo thụ lý, Giấy triệu tập đương sự, Thông báo về việc giao nộp chứng cứ, Thông báo về việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án Nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng đã tiến hành lấy lời khai của ông Bùi Văn Ú. Ông Bùi Văn Ú trình bày như sau:*

Công ty Đ và ông Tổng Sỹ H có ký hợp đồng thuê nhà vào năm 2021, thời hạn thuê 3 năm. Tiền thuê nhà là 23 triệu đồng/tháng. Điện, nước đóng theo thực tế sử dụng. Căn nhà được Công ty Đ thuê của ông Tổng Sỹ H là nhà ở 03 tầng, diện tích sàn khoảng 80-100m² tại địa chỉ: 95/6/67, Đường Đ, Khu dân cư H, đường L, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên thỏa thuận: Bên thuê phải đóng cọc 02 tháng tiền nhà cho bên cho thuê và đồng thời trả luôn tiền thuê nhà của tháng đầu tiên ngay khi hợp đồng được ký kết. Sau đó, tiền thuê nhà được trả đều mỗi tháng một lần (trong khoảng thời gian từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng).

Công ty Đ đã trả tiền nhà đầy đủ cho ông Tổng Sỹ H. Đến khoảng tháng 9 năm 2023, do việc làm ăn gặp khó khăn nên Công ty Đ có chậm trả tiền thuê nhà cho ông Tổng Sỹ H và bị yêu cầu chấm dứt hợp đồng, bàn giao lại tài sản thuê. Đầu tháng 01/2024, các

bên thanh lý hợp đồng thuê, Công ty Đ đã bàn giao lại tài sản thuê cho ông H. Tại thời điểm thanh lý, các bên đã chốt lại số nợ còn lại của tiền thuê nhà tính đến hết năm 2023 (hết ngày 31/12/2023) là 119.000.000 đồng, chưa trừ tiền cọc 02 tháng tiền thuê khi hai bên ký kết hợp đồng thuê.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông H, Công ty Đ có quan điểm như sau: Về yêu cầu buộc Công ty Đ phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu tạm tính đến ngày 31/12/2023 là 142.000.000 đồng, Công ty Đ không đồng ý, vì tại thời điểm thanh lý hợp đồng, các bên đã kiểm tra đối chiếu và xác định công ty Đ chỉ còn thiếu tiền thuê nhà của ông H số tiền 119.000.000 đồng. Đối với yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán tiền lãi và tiền phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền (cụ thể số tiền lãi và tiền phạt như được nêu tại Thông báo thụ lý), Công ty Đ không đồng ý. Do ông không giữ các tài liệu liên quan đến việc giao kết hợp đồng và thanh lý hợp đồng thuê nhà nên ông không thể trình bày đầy đủ các nội dung mà các bên đã thỏa thuận.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị N2 có ông Nguyễn Anh Q là người đại diện hợp pháp trình bày:*

Bà Nguyễn Thị N1 và ông Tống Sỹ H là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số I, Đường Đ, Khu dân cư H, đường L, Khu phố C, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh), căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 870289, số vào sổ cấp GCN: CH 00622 do Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/10/2012. Ngày 02/02/2021, ông Tống Sỹ H có ký hợp đồng cho Công ty Đ thuê căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số I, Đường Đ, Khu dân cư H, đường L, Khu phố C, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê nhà theo thỏa thuận của các bên là 03 năm tính từ ngày 01/03/2021 đến ngày 01/03/2024. Giá thuê nhà là 23.000.000 đồng/tháng (Hai mươi ba triệu đồng trên một tháng), giá thuê giữ nguyên không thay đổi trong thời gian thuê, thời gian thanh toán mỗi tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 05 đầu tháng. Nếu quá thời hạn thanh toán nêu trên, Công ty Đ phải chịu lãi suất 0,5%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán nhân với số ngày trễ hạn, tuy nhiên không được vượt quá 15 ngày và coi đây là việc bên B đã vi phạm hợp đồng.

Công ty Đ có đặt cọc cho ông Tống Sỹ H số tiền là 46.000.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu đồng) tương đương 02 tháng tiền thuê nhà để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc khi kết thúc hợp đồng thuê nhà thì ông Tống Sỹ H sẽ giao trả số tiền đặt cọc lại cho Công ty Đ vào ngày bàn giao nhà nếu: Bên Công ty Đ không vi phạm các điều đã thỏa thuận trong hợp đồng và đã thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà, các chi phí điện, nước, internet, truyền hình cáp, fax...có phát sinh do Công ty Đ sử dụng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì Công ty Đ đã nhiều lần vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, tính đến ngày 04/12/2023 Công ty Đ còn nợ lại tiền thuê nhà của ông Tống Sỹ H với số tiền là 119.000.000 đồng (Một trăm mười chín triệu đồng). Ông Tống Sỹ H đã nhiều lần gia hạn thời gian thanh toán tiền thuê nhà nhưng Công ty Đ vẫn cố tình không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Ngày 25/12/2023, ông Tống Sỹ H ký văn bản thỏa thuận với Công ty Đ về việc gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ thanh toán và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Nội dung cụ thể như sau: Trong thời hạn 07 ngày tính từ ngày 25/12/2023 đến ngày 31/12/2023 thì Công ty Đ phải thanh toán cho ông Tống Sỹ H toàn bộ số tiền là 119.000.000 đồng (Một trăm mười chín triệu đồng). Hết thời gian nêu trên, nếu Công ty Đ vẫn không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ nghĩa vụ của mình với ông

Tổng Sỹ H thì hợp đồng thuê nhà lập ngày 02/02/2021 sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày tiếp theo sau khi hết thời hạn gia hạn (Tức ngày 01/01/2024), khi hợp đồng chấm dứt hiệu lực thì Công ty Đ phải có nghĩa vụ bàn giao lại căn nhà cùng với các trang thiết bị đã nhận của ông Tổng Sỹ H.

Ngày 01/01/2024, hợp đồng thuê nhà giữa ông Tổng Sỹ H và Công ty Đ đã chấm dứt theo thoả thuận của hai bên, Công ty Đ phải có nghĩa vụ bàn giao lại căn nhà cùng với các trang thiết bị đã nhận của ông Tổng Sỹ H (Theo biên bản thống kê đồ dùng tại nhà 95/6/67 Lương Định C bàn giao lại để Bên B sử dụng kèm theo hợp đồng) và thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu cho ông Tổng Sỹ H sau khi hợp đồng chấm dứt. Tuy nhiên, Công ty Đ vừa không trả tiền thuê nhà còn thiếu mà còn tiếp tục sử dụng trái phép căn nhà trong một khoảng thời gian sau mới trả lại. Mặc dù, ông Tổng Sỹ H đã nhiều lần yêu cầu Công ty Đ thanh toán tiền thuê còn thiếu nhưng Công ty Đ cố tình không thực hiện. Ngày 23/01/2024, ông Tổng Sỹ H có làm đơn khởi kiện Công ty Đ tại Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số I, Đường Đ, Khu dân cư H, đường L, Khu phố C, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà lập ngày 02/02/2021 giữa bên cho thuê là ông Tổng Sỹ H và bên thuê là Công ty Đ. Vì vậy, bà Nguyễn Thị N1 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tổng Sỹ H, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tổng Sỹ H.

Tại phiên tòa:

Ông Nguyễn Anh Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tổng Sỹ H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến như sau:

Nguyên đơn xin rút lại đối với yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/12/2023 đến ngày 31/01/2024 là 02 tháng, với số tiền là 46.000.000 đồng và rút yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, mức lãi suất theo thoả thuận của các bên là 0,5%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán nhân với số ngày trễ hạn nhưng không được quá 15 ngày, với số tiền là 12.375.000 đồng.

Giữ nguyên các yêu cầu: Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà còn thiếu theo biên bản làm việc ngày 04/12/2023 và văn bản thỏa thuận ngày 25/12/2023 với số tiền là 119.000.000 đồng; Buộc bị đơn thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả (với lãi suất 10%/năm) trên số tiền chậm trả 119.000.000 tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 07/3/2025 là: $119.000.000 \times 10\% / 365 \text{ ngày} \times 549 \text{ ngày} = 17.898.904 \text{ đồng}$.

Tổng cộng là 136.898.904 đồng. Yêu cầu thanh toán ngay một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với số tiền đặt cọc 46.000.000 đồng, căn cứ thỏa thuận của các bên tại Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà thì đến nay, sau khi hoàn trả lại căn nhà thì Công ty Đ vẫn không thực hiện việc thanh toán tiền thuê nhà cho ông H, đồng thời thiếu tiền điện, tiền nước trong thời gian thuê mà ông H là người phải chịu chi phí này nên Công ty Đ phải chịu mất khoản tiền này.

Bị đơn, người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Bùi Văn Ú đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:*

Về chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu, thực hiện thủ tục cấp tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 không có ý kiến nghị gì về tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tiền thuê nhà, tiền lãi chậm trả.

Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu tiền thuê nhà tháng 12/2023, tháng 1/2024 với số tiền 46.000.000 đồng và tiền lãi phạt chậm trả là 12.375.000 đồng do nguyên đơn tự nguyện xin rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn ông Tống Sỹ H khởi kiện bị đơn Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho ông Tống Sỹ H số tiền thuê nhà còn thiếu. Do đó xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản. Căn cứ kết quả cung cấp thông tin đăng ký doanh nghiệp của Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh xác định tại thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Công ty Cổ phần Đ có địa chỉ trụ sở chính tại Quận A, Thành phố nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự:

Nguyên đơn ông Tống Sỹ H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Anh Q trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Xét không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp lệ nên chấp nhận vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn; người đại diện theo pháp luật của bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án. Bị đơn đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét: Bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, trong đó có Thông báo yêu cầu giao nộp chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ngoài bản trình bày ý kiến, bị đơn không có mặt theo thông báo cũng như không giao nộp cho các tài liệu, chứng cứ để chứng minh quyền lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo những chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[4] Xét, lời trình bày của nguyên đơn, bản khai bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên có đủ cơ sở xác định: Căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số I, Đường Đ, Khu dân cư H, đường L, Khu phố C, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 870289, số vào sổ cấp GCN: CH 00622 do Ủy ban nhân dân Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/10/2012 thuộc quyền sở hữu của ông Tổng Sỹ H – bà Nguyễn Thị N1 và Ngày 02/02/2021, ông Tổng Sỹ H có ký hợp đồng cho Công ty Cổ phần Đ thuê căn nhà nêu trên, thời hạn thuê nhà theo thỏa thuận của các bên là 03 năm tính từ ngày 01/03/2021 đến ngày 01/03/2024. Giá thuê nhà là 23.000.000 đồng/tháng, giá thuê giữ nguyên không thay đổi trong thời gian thuê, thời gian thanh toán mỗi tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 05 đầu tháng.

[5] Xét, Hợp đồng thuê nhà ngày 02/2/2021 giữa ông Tổng Sỹ H và Công ty cổ phần Đ được các bên tự nguyện giao kết, có chữ ký của ông H và ký tên đóng dấu của Công ty cổ phần Đ, tại thời điểm giao kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận phù hợp với quy định tại Điều 472 của Bộ luật Dân sự 2015 nên có giá trị pháp lý, ràng buộc các bên thực hiện.

[6] Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán được các bên thỏa thuận tại Điều 3, Điều 4 của Hợp đồng và được các bên xác nhận tại các biên bản làm việc, văn bản thỏa thuận cũng như bản tự khai của ông Bùi Văn Ú là người đại diện theo pháp luật của bị đơn, cụ thể theo văn bản thỏa thuận ngày 25/12/2023, tính đến ngày 04/12/2023 bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền thuê là 119.000.000 đồng. Đồng thời nguyên đơn đã gia hạn cho bị đơn thời hạn thanh toán đến hết ngày 31/12/2023 nhưng đến nay hợp đồng thuê đã chấm dứt theo thỏa thuận của các bên và bị đơn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền thuê còn thiếu cho nguyên đơn.

Đến nay hợp đồng thuê đã chấm dứt và cũng đã hết thời hạn thuê (ngày 01/3/2024) nhưng Bị đơn vẫn chưa thanh toán khoản tiền thuê còn thiếu cho nguyên đơn là vi phạm Điều 4 Hợp đồng thuê; Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn thanh toán tiền thuê còn thiếu của nguyên đơn với số tiền là 119.000.000 đồng.

Căn cứ thỏa thuận của các bên tại Điều 5 của Hợp đồng thuê ngày 02/02/2021 liên quan đến nghĩa vụ của bên thuê: “Ký hợp đồng, thực hiện đúng những điều trong hợp đồng, nộp tiền cọc và tiền thuê nhà cho bên A như đã nêu tại Điều 4. Sau khi nộp tiền cọc mà

bên B không thực hiện coi như bên B mất tiền cọc” và tại Điều 4 của Hợp đồng các bên có thỏa thuận liên quan đến việc xử lý tiền đặt cọc khi kết thúc hợp đồng thuê, theo đó bên A (ông Tống Sỹ H) sẽ thanh toán lại cho bên B (Công ty Cổ phần Đ) vào ngày bàn giao nhà nếu: bên B không vi phạm các điều đã thỏa thuận trong hợp đồng và đã thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà, các chi phí điện, nước, internet, truyền hình cáp, fax... có phát sinh do bên B sử dụng.

Căn cứ Văn bản thỏa thuận ký ngày 25/12/2023, bị đơn xác nhận vẫn còn nợ nguyên đơn tiền thuê nhà là 119.000.000 đồng và đến nay bị đơn vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn, vi phạm nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng thuê đồng thời còn thiếu tiền điện, tiền nước trong thời gian gian thuê đến khi trả nhà nên việc nguyên đơn không đồng ý hoàn trả lại bị đơn tiền đã đặt cọc là có cơ sở.

[7] Xét yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả (với lãi suất 10%/năm) trên số tiền chậm trả 119.000.000 đồng tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 07/3/2025 là 17.898.904 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Điều 4 của Hợp đồng thuê các bên có thỏa thuận “Bên B trả tiền thuê nhà cho bên A đột đầu vào ngày 01/3/2021 (trước khi dọn vào sử dụng). Kể từ tháng 4/2021 trở đi mỗi tháng thanh toán một lần, từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng vào số tài khoản Nếu quá thời hạn thanh toán, bên B phải chịu lãi suất 0.5%/ngày...tính trên số tiền chậm thanh toán nhân với số ngày trễ hạn...”

Căn cứ Văn bản thỏa thuận ký ngày 25/12/2023; quá trình giải quyết vụ án bị đơn xác nhận vẫn còn nợ nguyên đơn tiền thuê nhà là 119.000.000 đồng và đến nay bị đơn vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn.

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả với lãi suất 10%/năm (0.03%/ngày), thấp hơn thỏa thuận của các bên, có lợi cho bị đơn và phù hợp với quy định tại Điều 468, 482 Bộ luật dân sự nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do đó, số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày xét xử (07/3/2025) là $119.000.000 \times 10\%/365 \text{ ngày} \times 549 \text{ ngày} = 17.898.904 \text{ đồng}$.

[8] Về thời hạn thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu thanh toán ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét, từ tháng 12/2023 mặc dù nguyên đơn đã gia hạn thời gian cho bị đơn nhiều lần để bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu nhưng đến nay bị đơn vẫn không thực hiện việc thanh toán đủ số tiền còn thiếu cho nguyên đơn. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử buộc bị đơn thanh toán ngay một lần số tiền thuê còn thiếu là 119.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 17.898.904 đồng, tổng cộng là 136.898.904 đồng theo đề nghị của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật.

[9] Đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/12/2023 đến ngày 31/01/2024 là 02 tháng với số tiền 46.000.000 đồng và yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, mức lãi suất theo thỏa thuận của các bên là 0,5%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán nhân với số ngày trễ hạn nhưng không được quá 15 ngày, với số tiền 12.375.000 đồng. Tại bản trình bày ý kiến ngày 07/3/2025, đại diện nguyên đơn xin rút đối với các yêu cầu này. Xét, đề nghị xin được rút đối với các yêu cầu trên của nguyên đơn là tự nguyện, không bị ép buộc, không trái đạo đức xã hội nên chấp nhận, cần đình chỉ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 là có cơ sở.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do các yêu cầu được Tòa án chấp nhận và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[12] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 203, Điều 227, Khoản 1, 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 472, 473, 474, 481, 482, 468 Bộ luật dân sự 2015; Luật án phí, lệ phí Tòa án năm 2015; Luật Thi hành án Dân sự; 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 và Danh mục kèm theo;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Tống Sỹ H.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho ông Tống Sỹ H tổng số tiền thuê nhà còn thiếu theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 02/02/2021 là 136.898.904 đồng, trong đó tiền thuê nhà là 119.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 07/3/2025 là 17.898.904 đồng.

Thời hạn thanh toán: Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/12/2023 đến ngày 31/01/2024 là 02 tháng với số tiền 46.000.000 đồng và yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, mức lãi suất theo thỏa thuận của các bên là 0,5%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán nhân với số ngày trễ hạn nhưng không được quá 15 ngày với số tiền 12.375.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.844.945 đồng.

Tống Sỹ H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 (sau đây gọi tắt là Luật thi hành án dân sự) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b 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 Tp.HCM;
- VKS ND Quận 1;
- Chi cục THA DS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: số hóa, hs.

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



Lê Thị Phương