

Bản án số: 210/2019/KDTM-ST

Ngày: 05-11-2019

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: Ông Nguyễn Đức Tĩnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Anh Thư

2. Ông Nguyễn Tiến Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Mai- Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 tham gia phiên tòa: Bà Tăng Tô Thu- Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2019/TLST-KDTM ngày 15 tháng 3 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5031/2019/QĐXXST-KDTM ngày 07 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Phát triển N.S.G

Địa chỉ: đường Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, trú tại: đường Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 9 năm 2019).

Bà Nguyễn Thị Thu H có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển S.V.N

Địa chỉ: Số 31/1 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Bị đơn: Bà Trương Thị Ngọc A, trú tại: Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Long A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật của Bị đơn.

Bà Trương Thị Ngọc A có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 01 năm 2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Nguyên đơn- Công ty Cổ phần Phát triển N.S.G- Có bà Nguyễn Thị Thu H- Đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 01/06/2015, Công ty Cổ phần Phát triển N.S.G (Gọi tắt là Công ty N.S.G) và Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển S.V.N (Gọi tắt là Công ty S.V.N) ký kết hợp đồng thuê số 01/HDDV-NSG.15 (Gọi tắt là Hợp đồng) về việc thuê văn phòng làm việc tại số K đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung chính như sau:

Mục đích thuê: Công ty S.V.N thuê làm cơ sở đào tạo kỹ thuật viên;

Thời hạn thuê: 03 năm, từ ngày 01/06/2015 đến ngày 01/06/2018;

Giá thuê: 79.300.000 đồng/tháng (bao gồm VAT);

Thời hạn thanh toán tiền thuê: Trong vòng 5 ngày đầu tiên của tháng thuê;

Đặt cọc số tiền: 237.900.000 đồng (tương đương với 03 tháng tiền thuê nhà).

Từ tháng 06/2015 đến tháng 05/2016, Công ty S.V.N thanh toán đầy đủ tiền thuê cho Công ty N.S.G.

Từ tháng 06/2016 đến cuối tháng 12/2017, Công ty S.V.N không thực hiện thanh toán tiền thuê cho Công ty N.S.G.

Công ty S.V.N đã nhiều lần hứa hẹn sẽ thanh toán tiền thuê và lãi suất phát sinh nhưng sau đó vẫn không thanh toán.

Ngày 28/12/2017, giữa hai bên có buổi làm việc và thống nhất các nội dung sau:

Tính đến ngày 31/12/2017, Công ty S.V.N còn nợ Công ty N.S.G tổng số tiền là 1.462.170.775 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 1.348.100.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 114.070.775 đồng. Công ty S.V.N phải thanh toán hết số tiền còn nợ nêu trên và tiền lãi phát sinh theo lãi suất vay trung hạn tại Ngân hàng Vietcombank- Thành phố Hồ Chí Minh tính từ ngày phải thanh toán tiền thuê theo hợp đồng đến ngày thanh toán thực tế trước ngày 31/12/2018. Đồng thời, từ tháng 01/2018, Công ty S.V.N phải thanh toán tiền thuê đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng.

Mặc dù Công ty N.S.G đã nhiều lần tạo điều kiện, hỗ trợ và chia sẻ khó khăn với Công ty S.V.N, tuy nhiên, từ tháng 01/2018 đến tháng 03/2018, Công ty S.V.N tiếp tục vi phạm điều khoản thanh toán, không thanh toán tiền thuê đúng hạn theo Hợp đồng.

Ngày 16/04/2018, Công ty N.S.G có Thông báo số 49A/TB.QTNS.18 gửi Công ty S.V.N về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng với Công ty S.V.N kể từ ngày 24/05/2018 do Công ty S.V.N vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán và sẽ thu hồi Văn phòng vào lúc 8 giờ 30 phút ngày 24/05/2018.

Ngày 24/05/2018, Công ty N.S.G tiến hành thu hồi Văn phòng.

Đến nay Công ty S.V.N chưa thanh toán cho Công ty N.S.G các khoản nợ gốc và lãi phát sinh của tiền thuê nhà tính đến ngày 05/11/2019 là 1.831.358.117 đồng, trong đó nợ gốc của 18 tháng tiền thuê nhà là: 1.427.400.000 đồng và lãi phát sinh tính đến ngày 05/11/2019 là: 403.958.117 đồng. Trong đó, tiền lãi tính đến ngày 31/12/2017 theo số liệu hai bên thống nhất tại Biên bản làm việc ngày 28/12/2017; tiền lãi từ ngày 01/01/2018 đến ngày 05/11/2019 theo lãi suất vay trung hạn tại Ngân hàng Vietcombank- Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, theo nội dung Hợp đồng, Công ty S.V.N có nghĩa vụ thanh toán các chi phí phát sinh từ việc sử dụng các dịch vụ bao gồm tiền điện, tiền nước. Tuy nhiên, Công ty S.V.N không thực hiện thanh toán các khoản này nên Công ty N.S.G đã phải thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ tương ứng là: 8.544.228 đồng tiền điện và 2.137.850 đồng tiền nước.

Công ty N.S.G yêu cầu Công ty S.V.N phải thanh toán ngay cho Công ty N.S.G các khoản sau:

Toàn bộ nợ gốc tiền thuê căn nhà 29/01 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng là 1.427.400.000 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê từ thời điểm phải thanh toán tiền thuê theo Hợp đồng tính đến ngày 05/11/2019 là 403.958.117 đồng.

Toàn bộ tiền điện, tiền nước đã được Công ty N.S.G thanh toán thay là 10.682.078 đồng, trong đó: 8.544.228 đồng tiền điện và 2.137.850 đồng tiền nước.

Tổng số tiền Công ty N.S.G yêu cầu Công ty S.V.N phải thanh toán ngay bao gồm tiền thuê nhà, tiền chậm thanh toán tiền thuê nhà, tiền điện, tiền nước là 1.842.040.195 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Bà Trương Thị Ngọc A- Người đại diện hợp pháp của Bị đơn trình bày:*

Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển S.V.N (Gọi tắt là Công ty S.V.N) xác nhận còn nợ các khoản tiền như Nguyên đơn trình bày, xác nhận số nợ gốc của tiền thuê nhà, cách tính lãi chậm thanh toán của Nguyên đơn là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên, đồng thời xác nhận còn nợ tiền điện, tiền nước chưa thanh toán lại cho Nguyên đơn.

Công ty S.V.N đồng ý trả tổng số tiền nợ là 1.842.040.195 đồng cho Nguyên đơn. Tuy nhiên do tình hình tài chính của Công ty S.V.N đang gặp khó khăn nên đề nghị Nguyên đơn cho trả 20.000.000 đ (Hai mươi triệu đồng) mỗi tháng, bắt đầu từ tháng 11/2019 cho đến khi Công ty S.V.N có nguồn tài chính khác thì Công ty S.V.N sẽ thanh toán nhiều hơn cho Nguyên đơn để khắc phục hậu quả.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 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:*

Việc chấp hành pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã chấp hành 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 theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về pháp luật tố tụng:*

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Ngày 01/6/2015, Công ty Cổ phần Phát triển N.S.G (Gọi tắt là Công ty N.S.G) và Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển S.V.N (Gọi tắt là Công ty S.V.N) ký hợp đồng thuê văn phòng làm việc. Do Công ty S.V.N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo cam kết nên phát sinh tranh chấp.

Công ty S.V.N là Bị đơn, có trụ sở tại Quận 1 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1 theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] *Về quan hệ tranh chấp và thời hiệu khởi kiện:*

Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” và yêu cầu của Nguyên đơn còn trong thời hiệu khởi kiện.

[2] *Về pháp luật nội dung:*

[2.1] *Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn trả tiền thuê nhà và lãi chậm thanh toán tính đến ngày 05/11/2019 là 1.831.358.117 đồng.*

Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Nguyên đơn và Bị đơn cùng xác nhận:

Giữa các bên có ký hợp đồng thuê văn phòng làm việc số 01/HĐDV-

NSG.15 ngày 01/6/2015. Theo đó, Công ty N.S.G cho Công ty S.V.N thuê toàn bộ căn nhà số 29/1 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để làm cơ sở đào tạo kỹ thuật viên. Giá thuê 79.300.000 đồng/tháng, Công ty S.V.N sẽ chuyển khoản tiền thuê nhà cho Công ty N.S.G 01 (Một) tháng/lần, trong vòng 5 ngày đầu tiên của tháng. Thời hạn thuê từ ngày 01/6/2015 đến ngày 01/6/2018...

Ngày 28/12/2017, hai bên lập Biên bản làm việc thống nhất việc thanh toán tiền nợ thuê nhà với nội dung: Tính đến ngày 31/12/2017, Công ty S.V.N còn nợ Công ty N.S.G số tiền 1.462.170.775 đồng, bao gồm nợ gốc là 1.348.100.000 đồng và lãi theo lãi suất vay trung hạn tại Ngân hàng Ngoại thương- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Vietcombank). Công ty S.V.N cam kết thanh toán hết số tiền còn nợ và phần lãi phát sinh từ khoản nợ trên trước ngày 31/12/2018...

Sau khi lập biên bản trên Công ty S.V.N tiếp tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Xét thấy việc ký hợp đồng thuê nhà và biên bản làm việc giữa các bên là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên cần buộc bên vi phạm nghĩa vụ thực hiện đúng các thỏa thuận đã cam kết.

Công ty S.V.N xác nhận còn nợ Công ty N.S.G số tiền 1.831.358.117 đồng bao gồm nợ gốc, lãi của tiền thuê nhà như cách tính của Công ty N.S.G. Tuy nhiên, phương thức thanh toán mà Công ty S.V.N đưa ra không được Công ty N.S.G đồng ý.

Như vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty N.S.G cần buộc Công ty S.V.N phải thanh toán ngay số tiền nợ gốc và lãi của tiền thuê nhà tính đến ngày 05/11/2019 là 1.831.358.117 đồng, trong đó nợ gốc là 1.427.400.000 đồng, nợ lãi là 403.958.117 đồng.

Không chấp nhận ý kiến của Công ty S.V.N đề nghị cho trả số tiền nợ mỗi tháng 20.000.000 đ (Hai mươi triệu đồng) do tình hình tài chính của Công ty S.V.N đang gặp khó khăn.

[2.2] *Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn trả tiền điện, tiền nước mà Nguyên đơn đã thanh toán thay cho Bị đơn với số tiền 10.682.078 đồng, trong đó tiền điện là 8.544.228 đồng, tiền nước là 2.137.850 đồng.*

Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình thuê nhà, Công ty S.V.N thừa nhận không đóng tiền điện, tiền nước. Số tiền này đã được Công ty N.S.G thanh toán thay nên cần buộc Công ty S.V.N thanh toán lại cho Công ty N.S.G số tiền 10.682.078 đồng.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Công ty N.S.G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do các yêu cầu của Nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Công ty S.V.N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 480; Điều 495 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 2; Điều 6; Điều 7; Điều 9; Điều 26 và Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn- Công ty Cổ phần Phát triển N.S.G.

Buộc Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển S.V.N phải thanh toán ngay cho Công ty Cổ phần Phát triển N.S.G các khoản sau:

+ Tiền thuê nhà và lãi chậm thanh toán tiền thuê nhà theo Hợp đồng thuê văn phòng làm việc số: 01/HDDV-NSG.15 ngày 01/6/2015, Biên bản làm việc ngày 28/12/2017 với số tiền là 1.831.358.117 đ (Một tỉ tám trăm ba mươi một triệu ba trăm năm mươi tám nghìn một trăm mười bảy đồng), trong đó nợ gốc là 1.427.400.000 đ (Một tỉ bốn trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm nghìn đồng), nợ lãi là 403.958.117 đ (Bốn trăm lẻ ba triệu chín trăm năm mươi tám nghìn một trăm mười bảy đồng);

+ Tiền điện, tiền nước với số tiền là 10.682.078 đ (Mười triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn không trăm bảy mươi tám đồng), trong đó: Tiền điện: 8.544.228 đồng, tiền nước: 2.137.850 đồng theo Hóa đơn GTGT (Tiền điện) số 4797083 ngày 05/9/2018 của Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh và các hóa đơn giá trị gia tăng tiền nước số: 0084709 ngày 05/3/2018, số 0151015 ngày 04/4/2018 và số 0217278 ngày 04/5/2018 của Tổng Công ty cấp nước Sài Gòn TNHH MTV.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển S.V.N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 67.261.206 đ (Sáu mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi một nghìn hai trăm lẻ sáu đồng).

Công ty Cổ phần Phát triển N.S.G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Phát triển N.S.G số tiền 31.591.630 đ (Ba mươi một triệu năm trăm chín mươi một nghìn sáu trăm ba mươi đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0007242 ngày 15 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.1;
- CCTHADS Q.1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đức Tĩnh