

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 2248/2021/DS-ST
Ngày: 30/11/2021
V/v: Tranh chấp về hợp đồng
thuê mặt bằng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hương
2. Ông Chu Mạnh Tường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bá Thu Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 343/2021/TLST-DS ngày 07/5/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5265/2021/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty A

Trụ sở: Số D đường E, phường F, thành phố I, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Hương G (Giấy ủy quyền số 470/GUQ-DVCI ngày 19/4/2021)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1955

Địa chỉ: Số K đường L, phường M, thành phố N, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại toà, nguyên đơn Công ty A có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Hương G trình bày:

Ngày 30/12/2019, Công ty A (gọi tắt: Công ty) có ký với Bà Nguyễn Kim C hợp đồng cho thuê nhà số 29/HĐTN-QLN/2019. Theo hợp đồng, Công ty cho bà C thuê căn nhà tại địa chỉ số Số K đường L, phường M, thành phố N, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích sử dụng căn nhà là 84.23 m², giá cho thuê 23.662.000 đồng/tháng, thời hạn thuê tính từ ngày 01/9/2019 đến ngày 31/8/2020.

Thực hiện hợp đồng thuê, bà C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Sau khi đối chiếu công nợ, bà C còn nợ tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/10/2021 số tiền là 473.240.000 đồng. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê mặt bằng còn nợ trên.

Đối với yêu cầu giảm 30% tiền thuê mặt bằng của bà C, nguyên đơn không đồng ý vì Công ty chỉ là đơn vị thu hộ. Nếu bà C có yêu cầu giảm tiền thuê nhà thì Công ty chỉ có quyền đề xuất lên cơ quan chủ quản chứ không có quyền quyết định việc giảm tiền thuê.

* Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, bị đơn Bà Nguyễn Kim C trình bày:

Bà xác nhận bà có ký Hợp đồng thuê nhà số 29/HĐTN-QLN ngày 30/12/2019 với Công ty. Theo hợp đồng, bà có nghĩa vụ đóng tiền thuê là 23.662.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của dịch Covid – 19 kéo dài, việc kinh doanh bị đóng cửa, gia đình gặp khó khăn nên bà không có tiền để đóng cho Công ty được. Nay bà đề nghị nguyên đơn hỗ trợ giảm cho bà 30% số tiền thuê còn nợ.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng:

Toà án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Do bà C vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng mà không được sự đồng ý của nguyên đơn nên là căn cứ để Công ty khởi kiện ra toà yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán thuê. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được công khai tại phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, được xem xét tại phiên tòa cùng lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng. Đối tượng tranh chấp của vụ án liên quan đến bất động sản tại địa chỉ: Số K đường L, phường M, thành phố N, Thành phố Hồ Chí Minh nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/11/2021 là 473.240.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Mặt bằng kinh doanh tại địa chỉ: Số Sô K đường L, phường M, thành phố N, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của nhà nước do Công ty quản lý. Giữa Công ty và

Bà Nguyễn Kim C có ký Hợp đồng thuê nhà số 29/HĐTN-QLN ngày 30/12/2019. Nội dung hợp đồng thể hiện diện tích cho thuê là 84.23 m², giá cho thuê 23.662.000 đồng/tháng, thời hạn thuê tính từ ngày 01/9/2019 đến ngày 31/8/2020. Thực hiện hợp đồng thuê, bà C xác nhận đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ tháng 4/2020 cho đến nay do ảnh hưởng của dịch Covid – 19. Bà yêu cầu nguyên đơn giảm 30% tiền thuê mặt bằng.

Khoản 2 Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: Nghĩa vụ của bên thuê là phải thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thoả thuận trong hợp đồng. Việc bà C chậm thực hiện thanh toán tiền thuê mặt bằng gây ảnh hưởng rất lớn đến nguồn thu của ngân sách nhà nước.

Bà C đề nghị nguyên đơn giảm 30% tiền thuê mặt bằng nhưng không được Công ty đồng ý. Hội đồng xét xử không có cơ sở để buộc nguyên đơn phải giảm tiền thuê vì: Tại hợp đồng thuê các bên đều thống nhất giá thuê là 23.662.000 đồng/tháng. Hai bên không có bất cứ thoả thuận nào về việc nguyên đơn phải có nghĩa vụ giảm tiền thuê khi gặp các trở ngại khách quan như thiên tai, dịch bệnh... trong quá trình cho thuê. Mặt khác, trong các gói hỗ trợ của Nhà nước liên quan đến các trường hợp bị ảnh hưởng thu nhập do dịch Covid – 19 cũng không có gói hỗ trợ giảm tiền thuê mặt bằng. Vì vậy, Công ty không thể tự quyết định trong việc giảm giá thuê mặt bằng cho bị đơn được. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử đồng quan điểm với đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ tính đến ngày xét xử là: 473.240.000 đồng.

[3] Về án phí sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên Công ty không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Kim C thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

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

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Buộc Bà Nguyễn Kim C phải thanh toán cho Công ty A tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 01/4/2020 cho đến ngày 30/11/2021 là 473.240.000 đồng.

Kể từ khi Công ty A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Bà Nguyễn Kim C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty A được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã đóng 5.323.950 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0059125 ngày 07/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Kim C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Công ty A, Bà Nguyễn Kim C được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện KSND thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀN**

(Đã ký)

Lê Thị Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

