

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN TÂY HỒ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 12/2023/DS-ST

Ngày: 15/5/2023

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thuê
tài sản*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂY HỒ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Chu Thực

Ông Tạ Ngọc Cư

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Ngọc Tiến – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tây Hồ tham gia phiên tòa:

Bà Phạm Thị Thanh Huế – Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 17/2022/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2022 về việc Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: /2023/QĐXX-ST ngày 04 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư C

Địa chỉ: số Đ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Tiến T – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Trần Huy H, sinh năm 1996 – Chuyên viên pháp chế.

+ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1991 – Trưởng bộ phận hành chính.

(Theo Giấy ủy quyền số: 08/2021/GUQ-HACOM ngày 23/11/2021. Ông Hoàng có mặt, bà Phương vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1974.

HKTT: A, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Hiện trú tại: X, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn – Công ty Hacom, và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/04/2021, Công ty Cổ phần Máy tính Hà Nội (hiện nay là Công ty Cổ phần Đầu tư C) ký Hợp đồng thuê tài sản trên đất số: 04/2021/HĐTN-

HNC (sau đây gọi tắt là “**Hợp đồng**”) với ông Phạm Thanh B để thuê toàn bộ tài sản xây dựng trên đất tại địa chỉ 170 – 172 – 174 – 176 đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Do hai bên không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng nên vào tháng 05/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư C đã ký Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê tài sản trên đất (sau đây gọi tắt là “**Biên bản thanh lý**”) với ông Phạm Thanh B. Tại Biên bản thanh lý, ông B đồng ý hoàn trả lại toàn bộ số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư C đã thanh toán, cụ thể:

Số tiền đã đặt cọc	:	240.000.000 VNĐ
Số tiền thuê nhà đã thanh toán trước	:	240.000.000 VNĐ
Tổng số tiền ông B cần hoàn trả	:	480.000.000 VNĐ

Trong thời gian từ tháng 12/07/2021 đến 17/11/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư C đã nhiều lần nhắc nhở, gửi thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ nhưng ông Phạm Thanh B tiếp tục không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo nội dung Biên bản thanh lý.

Ngày 08/12/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư C nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản với bị đơn là ông Phạm Thanh B.

Ngày 28/11/2022 nguyên đơn nộp đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó nguyên đơn yêu cầu ông Phạm Thanh B phải chịu cả tiền lãi phát sinh do vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền 480.000.000 đồng theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, với mức lãi suất 10%/ 01 năm, kể từ ngày 08/12/2021 là ngày nguyên đơn nộp đơn khởi kiện, cụ thể như sau:

Số tiền lãi = 480.000.000 đồng x 10% x (355:365) = 46.684.932 đồng (Bốn mươi sáu triệu, sáu trăm tám mươi tư nghìn, chín trăm ba mươi hai đồng).

Tổng số tiền gốc và lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán (tạm tính đến ngày 28/11/2022) là: 532.684.932 đồng (Năm trăm ba mươi hai triệu, sáu trăm tám mươi tư nghìn, chín trăm ba mươi hai đồng).

Bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi cho nguyên đơn kể từ ngày 29/11/2022 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền gốc cho nguyên đơn.

Bị đơn – ông Phạm Thanh B trình bày:

Ngày 19/04/2021, ông và Công ty Cổ phần Máy tính Hà Nội (hiện nay là Công ty Cổ phần Đầu tư C) ký Hợp đồng thuê tài sản trên đất số: 04/2021/HĐTN-HNC (sau đây gọi tắt là “**Hợp đồng**”) với để thuê toàn bộ tài sản xây dựng trên đất tại địa chỉ 170 – 172 – 174 – 176 đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Nguyên nhân của việc hai bên chấm dứt Hợp đồng là do Ủy ban nhân dân phường Mai Dịch và Học viện múa Việt Nam cản trở ông thực hiện việc xây dựng các công trình, dẫn đến không thể bàn giao công trình xây dựng cho Hacom được.

Việc nguyên đơn trình bày đã chuyển cho ông B số tiền đặt cọc và 02 tháng tiền thuê nhà, ông B sẽ kiểm tra và trình bày với Tòa án sau.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền 480.000.000 đồng, ông B có ý kiến: Hiện tại ông chưa có tiền để trả cho Công ty HACOM, chỉ khi các công trình xây dựng tại số 170-172-174-176 Hồ Tùng Mậu hoàn thành xong và tiến hành được hoạt động cho thuê, thì ông mới có tiền để trả được.

Ngoài những ý kiến nêu trên, ông B không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Tại phiên tòa, các bên trình bày ý kiến như sau:

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị bị đơn thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 15/5/2023 là 548.778.082 đồng, bao gồm:

- Số tiền gốc chưa thanh toán: 480.000.000 đồng.

- Số tiền lãi vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính đến ngày 15/5/2023 là 523 ngày : 68.778.082 đồng.

- Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tây Hồ phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật và việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và đề nghị bị đơn thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 15/5/2023 là 548.778.082 đồng, bao gồm: Số tiền gốc: 480.000.000 đồng; Số tiền lãi: 68.778.082 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tây Hồ và ý kiến trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp: Đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư C yêu cầu đòi lại tiền theo Hợp đồng thuê tài sản trên đất số: 04/2021/HĐTN-HNC ngày 19/4/2021 đã ký với ông Phạm Thanh B. Quan hệ pháp luật trong vụ án xác định là Tranh chấp hợp đồng dân sự cụ thể là Hợp đồng thuê tài sản được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết: Theo các đương sự trình bày và tài liệu xác minh nơi cư trú thì bị đơn ông Phạm Thanh B hiện trú tại: Số 52 ngõ 28 phố

Tứ Liên, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Do vậy, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận Tây Hồ thụ lý, giải quyết đơn khởi kiện của ngân hàng là đúng quy định của pháp luật.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Phạm Thanh B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư C, yêu cầu bị đơn ông Phạm Thanh B thanh toán tổng số tiền là: 548.778.082 đồng, trong đó số tiền gốc: 480.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 08/12/2021 đến ngày 15/5/2023 là 68.778.082 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Về yêu cầu thanh toán tiền đặt cọc và tiền thuê tài sản:

Căn cứ vào nội dung Hợp đồng đặt cọc thuê tài sản số 04/2021/HĐĐCTN-HNC ngày 14/4/2021 và Hợp đồng thuê tài sản trên đất số 04/2021/HĐTN-HNC ngày 19/4/2021 cùng các tài liệu chứng cứ đã có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thể hiện:

Ông Phạm Thanh B cho Công ty Cổ phần máy tính Hà Nội (nay là: Công ty Cổ phần Đầu tư C) thuê toàn bộ tài sản xây dựng trên đất tại địa chỉ 170 – 172 – 174 – 176 đường Hồ Tùng Mậu, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Thời hạn thuê: 06 năm kể từ ngày 19/7/2021 đến hết ngày 18/7/2027; Giá thuê: 03 năm đầu (từ 19/7/2021 – 18/7/2024) là 120.000.000 đồng/ 01 tháng, 03 năm cuối (từ 19/7/2024 – 18/7/2027) là 132.000.000 đồng/ 01 tháng; Tiền thuê tài sản được thanh toán 05 tháng/01 lần trong suốt thời gian thuê, *riêng thanh toán đợt 1*: Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng thuê tài sản nguyên đơn thanh toán 02 tháng tiền thuê nhà từ 19/7/2021 – 18/9/2021, trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được bàn giao nhà (19/6/2021) thì nguyên đơn sẽ thanh toán 03 tháng tiền thuê nhà từ 19/9/2021 đến 18/12/2021; Công ty Cổ phần Đầu tư C phải đặt cọc bảo đảm thực hiện Hợp đồng với số tiền: 240.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thuê tài sản trên đất được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, thể hiện đầy đủ ý chí của các bên tham gia hợp đồng, đúng với các quy định của pháp luật tại các Điều 472, 473, 474 Bộ luật Dân sự và có hiệu lực thi hành.

2.1.1. Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc thuê tài sản số 04/2021/HĐĐCTN-HNC ngày 14/4/2021; Biên bản thanh lý đối với Hợp đồng thuê tài sản trên đất số 04/2021/HĐTN-HNC ngày 19/4/2021; và tài liệu chứng cứ thu thập tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ, có cơ sở để xác định nguyên đơn đã thực hiện đúng cam kết trong Hợp đồng, thanh toán cho bị đơn tổng số tiền 480.000.000 đồng, cụ thể:

- Nguyên đơn đã tiến hành thanh toán tiền đặt cọc cho bị đơn số tiền là 240.000.000 đồng, cụ thể: 120.000.000 đồng được thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc số 04/2021/HĐĐCTN-HNC ngày 14/4/2021, và 120.000.000 đồng được chuyển khoản từ tài khoản Công ty Cổ phần máy tính Hà Nội (nay là: Công ty Cổ phần Đầu tư C) đến tài khoản của ông Phạm Thanh B vào ngày 20/4/2021.

- Nguyên đơn đã tiến hành thanh toán 240.000.000 đồng chi phí 02 tháng tiền thuê nhà từ ngày 19/7/2021 – 18/9/2021, được chuyển khoản từ tài khoản Công ty Cổ phần máy tính Hà Nội (nay là: Công ty Cổ phần Đầu tư C) đến tài khoản của ông Phạm Thanh B vào ngày 20/4/2021.

2.1.2. Do không tiếp tục thực hiện Hợp đồng, nên tháng 5/2021 hai bên đã thỏa thuận thống nhất ký Biên bản thanh lý đối với Hợp đồng thuê tài sản trên đất số 04/2021/HĐTN-HNC ngày 19/4/2021. Theo đó ông Phạm Thanh B phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và 02 tháng tiền thuê nhà, tổng số là 480.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng của các bên là đúng với quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự.

Do ông Phạm Thanh B không thực hiện đúng cam kết, không trả cho nguyên đơn số tiền 480.000.000 đồng, vi phạm nghĩa vụ trả tiền, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phải thanh toán số tiền 480.000.000 đồng là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.2. Về yêu cầu thanh toán lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền:

Ngày 28/11/2022 nguyên đơn nộp đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Phạm Thanh B phải thanh toán cả tiền lãi phát sinh do vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền 480.000.000 đồng, với mức lãi suất 10%/01 năm, thời điểm tính lãi là kể từ ngày 08/12/2021.

Do Hợp đồng thuê tài sản trên đất số 04/2021/HĐTN-HNC ngày 19/4/2021, Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê tài sản trên đất ký kết giữa hai bên không quy định về việc tính lãi suất trong trường hợp có vi phạm, chậm thanh toán hoặc chấm dứt hợp đồng. Sau khi chấm dứt Hợp đồng bị đơn cũng không thực hiện việc thanh toán tiền theo cam kết, vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn. Nên theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi tương ứng với số tiền chậm trả là 480.000.000 đồng, thời điểm bắt đầu tính lãi là thời điểm nguyên đơn nộp đơn khởi kiện (08/12/2021). Do đó số tiền lãi bị đơn phải thanh toán tạm tính đến ngày 15/5/2023 là:

$$\text{Tiền lãi} = \frac{480.000.000 \text{ đồng} \times 10\%}{523 \text{ ngày}} = 68.778.082 \text{ đồng}$$

[3] Về án phí:

Ông Phạm Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Công ty Cổ phần Đầu tư C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 472, Điều 473, Điều 474, khoản 2 Điều 422, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư C đối với bị đơn ông Phạm Thanh B theo Hợp đồng thuê tài sản trên đất số 04/2021/HĐTN-HNC ngày 19/4/2021.

2. Buộc ông Phạm Thanh B phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư C tổng số tiền cả gốc và lãi chậm trả tính đến ngày 15/5/2023 là 548.778.082 đồng (năm trăm bốn mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn, không trăm tám hai đồng), bao gồm:

- Số tiền gốc: 480.000.000 đồng;

- Số tiền lãi: 68.778.082 đồng.

3. Về án phí:

Ông Phạm Thanh B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 25.951.000 đồng

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 11.600.000 đồng (Mười một triệu, sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 32985 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tây Hồ.

4. Về quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Tây Hồ;
- CCTHADS quận Tây Hồ;
- Lưu HS/VP.

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

Nguyễn Thị Diệp