TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ S
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 49/2019/DS-ST
Ngày: 24-10-2019
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ S, TỈNH SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Võ Ngọc Các

2. Ông Huỳnh Phước

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố S tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 94/2019/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2019/QĐST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Công ty cổ phần Quốc tế S;** Địa chỉ trụ sở: Ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Ngọc T** – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Hoàng Minh T**; Địa chỉ: Số 370, đường M, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

- *Bị đơn:* **Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Tạ P** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên; Địa chỉ: Số 03 - 05 đường số 8, Liên kế 26, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/4/2019 của nguyên đơn cũng như trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn

bà Hoàng Minh T trình bày:

Ngày 01 tháng 10 năm 2017, Chi nhánh Công ty cổ phần Quốc tế S và Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại xây dựng thương mại T cùng nhau ký kết Hợp đồng, theo nội dung Hợp đồng thì Chi nhánh Công ty cổ phần Quốc tế S cho Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T thuê căn nhà số 03 - 05 đường số 8, liên kế 26, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trong thời hạn 01 (một) năm, kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 01 tháng 10 năm 2018. Tiền thuê nhà là: 6.000.000 đồng/tháng và được thanh toán từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng đầu kỳ thanh toán. Trong Hợp đồng có nêu rõ nếu bên thuê nhà là Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T chậm trễ thanh toán tiền thuê nhà vượt quá 90 ngày thì bên cho thuê nhà là Chi nhánh Công ty cổ phần Quốc tế S có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Ngày 01 tháng 07 năm 2018, Chi nhánh Công ty cổ phần Quốc tế S đã gởi thông báo về việc chấm dứt cho thuê nhà khi hết hạn Hợp đồng đến Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T vì Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T thanh toán tiền thuê nhà chậm trễ nhiều lần.

Ngày 25 tháng 9 năm 2018, Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T có gởi văn bản phúc đáp lại Thông báo về việc chấm dứt cho thuê nhà khi hết hạn hợp đồng của Chi nhánh Công ty cổ phần Quốc tế S và xin gia hạn đến ngày 15 tháng 10 năm 2018 sẽ tiến hành thanh lý Hợp đồng.

Đại diện Chi nhánh Công ty cổ phần Quốc tế S đã rất nhiều lần điện thoại liên lạc với ông Phúc là người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T nhưng đều không được.

Công ty cổ phần Quốc tế S đã gửi đơn lên Ủy ban nhân dân phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nhờ giải quyết vụ việc và Ủy ban nhân dân phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã nhiều lần gửi thư mời ông Nguyễn Tạ P là người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T lên để giải quyết vụ việc nhưng ông Phúc đều vắng mặt không có lý do.

Đến nay Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T vẫn không có bất cứ liên lạc nào với Chi nhánh Công ty cổ phần Quốc tế S về việc sẽ thanh toán tiền thuê nhà còn nợ trong thời hạn Hợp đồng và bàn giao trả lại nhà.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hoàng Minh T yêu cầu:

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T trả lại căn nhà số 03 - 05. đường số 8, Liên kế 26, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho Công ty cổ phần Quốc tế S.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T bồi thường cho Công ty cổ phần Quốc tế S về mặt kinh tế vì không khai thác kinh doanh nhà trong thời gian từ ngày 01/10/2018 đến ngày xét xử (24/10/2019) là 12 tháng là 72.000.000 đồng. Với mức thiệt hại mỗi tháng là 6.000.000 đồng/tháng.

Đối với số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng mà Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T đã giao cho Chi nhánh Công ty cổ phần Quốc tế S thì Công ty cổ phần Quốc tế S sẽ cấn trừ vào việc Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T chưa thanh toán tiền nhà 03 tháng (07, 08 và 9 năm 2018) là 18.000.000 đồng cho Công ty cổ phần Quốc tế S.

Đối với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T trong quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn đã được cấp tống đạt hợp lệ nhưng không có văn bản trả lời thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng. Đồng thời bị đơn cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng phát biểu quan điểm:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tống đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T trả lại căn nhà số 03 - 05. đường số 8, Liên kế 26, phường 4, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho Công ty cổ phần Quốc tế S và yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T bồi thường cho Công ty cổ phần Quốc tế S về mặt kinh tế vì không khai thác kinh doanh nhà là 72.000.000 đồng.

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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T.

[2]. Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần Quốc tế S thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện bồi thường cho Công ty cổ phần Quốc tế S về mặt kinh tế vì không khai thác kinh doanh nhà được với số tiền là 6.000.000 đồng/tháng, trong thời gian từ ngày 01/10/2018 đến ngày xét xử (24/10/2019) là 12 tháng số tiền là 72.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng mà Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T đã giao cho Công ty cổ phần Quốc tế S để khấu trừ vào việc Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T chưa thanh toán tiền nhà 03 tháng (07, 08 và 9 năm 2018). Hội đồng xét xử xét thấy việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và việc thay đổi này không vượt quá phạm vi yêu

cầu khởi kiện cho nên căn cứ vào khoản 1 Điều 243 và khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận việc thay đổi yêu cầu này.

[3]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết : Việc Công ty cổ phần Quốc tế S khởi kiện Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T để yêu cầu trả lại trả lại căn nhà số 03 – 05, đường số 8, Liên kế 26, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho Công ty cổ phần Quốc tế S và yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T bồi thường cho Công ty cổ phần Quốc tế S về mặt kinh tế vì không khai thác kinh doanh nhà được, trong thời gian từ ngày 01/10/2018 đến ngày xét xử (24/10/2019) là 12 tháng số tiền 72.000.000 đồng với mức thiệt hại 6.000.000 đồng/tháng. Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp Hợp đồng dân sự và đồng thời bị đơn có nơi cư trú tại số 03 – 05, đường số 8, Liên kế 26, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, căn cứ vào khoản 3 khoản 6 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Hội đồng xét xử xác định là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

[4]. Đối với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành cấp, tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai cho bị đơn nhưng bị đơn không có kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có văn bản trả lời cho Tòa án, không đưa ra chứng cứ và không tham gia phiên họp nên căn cứ theo Khoản 2, Khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[5]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T trả lại căn nhà số 03 – 05, đường số 8, Liên kế 26, phường 4, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho Công ty cổ phần Quốc tế S. Hội đồng xét xử thấy rằng về nguồn gốc phần đất và căn nhà gắn liền trên đất tại số 03 – 05, đường số 8, Liên kế 26, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hửu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Quốc tế S vào ngày 04-01-2016, vì vậy có đủ căn cứ xác định phần đất và căn nhà gắn liền trên đất tại số 03 – 05, đường số 8, Liên kế 26, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn.

[6]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thuê nhà được xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 01-10-2017 các bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng đúng theo quy định tại Điều 472, Điều 473, Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 121, Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014, do đó cần giải quyết hậu quả phát sinh từ Hợp đồng này. Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà tại Điều 2 và Điều 3 các bên đã thỏa thuận thời hạn thuê là 01 năm tính từ ngày 01-10-2017 đến ngày 01-10-2018 và phương thức thanh toán từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng đầu kỳ thanh toán. Đồng thời tại khoản 3 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà thì

"quyền và trách nhiệm của bên A (bên thuê nhà) bàn giao lại nhà cho bên B (bên cho thuê) khi hết hạn Hợp đồng với nguyên hiện trạng căn nhà mà bên A (bên thuê nhà) đã sửa chữa". Sau khi thuê thì bị đơn không thực hiện theo đúng cam kết trong Hợp đồng hai bên đã ký kết. Đến ngày 01-7-2018 nguyên đơn đã gửi thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà khi hết hạn Hợp đồng và bị đơn cũng có văn bản ngày 25-9-2018 phúc đáp lại xin gia hạn đến ngày 15-10-2018 thanh lý Hợp đồng và ký lại Hợp đồng mới. Như vậy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê nhà theo quy định tại khoản 1 Điều 481 của Bộ luật dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định các bên đã có ký kết Hợp đồng thuê nhà và bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Mặt khác, Hợp đồng thuê nhà của các bên đã hết thời hạn. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại căn nhà số 03 – 05, đường số 8, Liên kế 26, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là có cơ sở để chấp nhận.

[7]. Xét yêu cầu bồi thường cho Công ty cổ phần Quốc tế S về mặt kinh tế vì không khai thác kinh doanh nhà được, trong thời gian từ ngày 01/10/2018 đến ngày xét xử (24/10/2019) làm tròn 12 tháng số tiền 72.000.000 đồng với mức thiệt hại mỗi tháng là 6.000.000 đồng/tháng. Hội đồng xét xử thấy rằng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và cho đến thời điểm hiện nay bị đơn vẫn chưa trả nhà lại cho nguyên đơn, việc bị đơn chưa trả lại nhà cho nguyên đơn là gây thiệt hại kinh tế vì không khai thác kinh doanh được nên cần buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật dân sự, đối mức bồi thường là 6.000.000 đồng/tháng theo như hợp đồng thuê nhà các bên đã ký kết và được tính từ thời điểm ngày 01-10-2018 đến ngày xét xử là 24-10-2019 với tiền là 72.000.000 đồng (làm tròn 12 tháng) là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 khoản 6 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 1 Điều 243; Khoản 1 Điều 244; Điều 266; Điều 271, Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 121, 122, 131 của Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Điều 472, 473, 474, 481, 482 của Bộ luật dân sự.

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T trả lại căn nhà số 03 - 05. đường số 8, Liên kế 26, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho Công ty cổ phần Quốc tế S.

2. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T bồi thường cho Công ty cổ phần Quốc tế S với tiền là 72.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng bị đơn còn phải trả số tiền lãi cho nguyên đơn theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, đối với tiền chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí, trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 2.250.000 đồng theo biên lai số 0007417 ngày 09/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S.

- Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại T phải chịu 3.900.000đ (trong đó 300.000đ án phí về tranh chấp Hợp đồng thuê nhà và 3.600.000đ án phí bồi thường thiệt hại) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Đương sự có mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được cấp, tống đạt hợp lệ theo quy định pháp luật. Để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

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, Điều 7, Điều 7a, 7b, 7c 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 Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TP. S;
- THADS TP. S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.