

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **161/2018/DS-ST**

Ngày: 11/10/2018

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Thanh Huyền**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Thúy Oanh**.
2. Bà **Nguyễn Ngọc Thúy**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Mỹ Phúc** – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Ông **Phạm Tấn Hải** – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 10 năm 2018, tại phòng xử Tòa án nhân dân huyện B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2018/TLST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 380/2018/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông **Trần Ngọc L**, sinh năm 1940.
Địa chỉ: Số 42 Phan Đình P, phường Tân A, quận N, Thành phố Cần Thơ.
2. Bà **Phạm Thị M**, sinh năm 1944.
Địa chỉ: Số 74 đường số 11 Khu dân cư H, xã B1, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tấn Đ**, sinh năm 1988. Địa chỉ: C7/30 ấp 4A, xã B1, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 06/02/2018 của Văn phòng Công chứng Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Cà Phê Việt M.

Địa chỉ: 74 lô K33 đường số 11 Khu dân cư H, xã B1, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông **Chiêm V**, sinh năm 1953 – Có mặt.
Địa chỉ: 31 Đặng Minh K, Phường D, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/12/2017 nguyên đơn trình bày:

1. Đầu năm 2015, đại diện của Công ty Cà Phê V là ông Chiêm V đến gặp chúng tôi để đề nghị thuê căn nhà số 74 đường số 11, Khu dân cư H, xã B1, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh. Ngày 22/10/2014, đại diện theo ủy quyền của chúng tôi là bà Trần Thị Xuân T (CMND số 362408159 do CA Thành phố Cần Thơ cấp) và Công ty Cà Phê V (đại diện là ông Chiêm V – Chủ tịch Hội đồng thành viên) sau quá trình thỏa thuận đã ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng 000002305 tại Văn phòng Công chứng T1, TP. Hồ Chí Minh, nội dung cơ bản của hợp đồng thuê này như sau:

- Đối tượng của hợp đồng thuê : Toàn bộ căn nhà thuộc sở hữu của ông Trần Ngọc L và bà Phạm Thị M tại địa chỉ 74 đường số 11, Khu dân cư H, xã B1, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH846626, số vào sổ cấp GCN: CH01722 do UBND huyện B, TP.HCM cấp ngày 23/12/2011.

- Mục đích thuê : Để kinh doanh

- Thời hạn thuê : 03 (ba) năm kể từ ngày 08/4/2015.

- Giá thuê : Năm đầu tiên giá thuê là 60.000.000 đồng/tháng (Sáu mươi triệu đồng trên một tháng). Hai năm tiếp theo giá thuê: Tăng hoặc giảm 10% ($\pm 10\%$) trên số tiền thuê nhà của năm đầu tiên.

- Phương thức thanh toán : Tiền mặt hoặc chuyển khoản. Bên thuê trả tiền thuê nhà cho bên cho thuê bằng đồng Việt Nam hoặc chuyển khoản từ ngày 01 đến ngày 10 dương lịch hàng tháng. Bên thuê đặt cọc cho bên cho thuê số tiền là: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), khi hết hạn hợp đồng thì bên cho thuê sẽ trả lại cho bên thuê số tiền đã đặt cọc.

Hợp đồng thuê nhà này đã được công chứng viên của Văn phòng Công chứng T1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng theo đúng quy định pháp luật.

2. Trong thời gian đầu khi thực hiện hợp đồng thuê nhà, các bên đều thực hiện đúng các cam kết như đã thỏa thuận. Nhưng thời gian sau đó, Công ty Cà Phê V bắt đầu chậm thanh toán tiền thuê nhà cho chúng tôi mặc dù chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu Công ty Cà Phê V thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà như đã cam kết. Tính đến thời điểm tháng 12/2017 thì Công ty Cà Phê V chưa thanh toán cho chúng tôi với số tiền là 198.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm chín mươi tám triệu đồng*). Trong đó có 88.00.000 đồng là tiền thuê nhà ông V còn thiếu, 110.000.000 đồng là tiền sửa chữa nhà trả lại hiện trạng ban đầu mà ông V còn thiếu ông L và bà M.

3. Tháng 05/2017, chúng tôi đã yêu cầu Công ty Cà Phê V, ông Chiêm V thanh toán toàn bộ số tiền còn thiếu và trả lại nhà cho chúng tôi nhưng Công ty Cà Phê V không thực hiện. Để có cơ sở ký hợp đồng thuê nhà với chủ mới, ngày 22/6/2017, chúng tôi và Công ty Cà Phê V đã tiến hành ký văn bản chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Trong văn bản chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu rõ: *bên thuê là Công ty Cà Phê V chưa thanh toán cho chúng tôi tổng cộng số tiền là 198.000.000 (Một trăm chín mươi tám triệu) đồng, Công ty Cà Phê V cam kết sẽ thanh toán số tiền này cho chúng tôi chậm nhất vào ngày 15/7/2017*. Theo đó số tiền thuê nhà mà công ty Cà Phê V còn nợ là 88.000.000 đồng, số tiền để sửa chữa nhà theo hiện trạng ban đầu là 110.000.000 đồng, đôi bên cùng thỏa thuận ông L và bà M sẽ là người trực tiếp sửa chữa còn ông V là người trả tiền sửa chữa.

4. Đến ngày 15/7/2017 (thời hạn phải thanh toán) Công ty Cà Phê V vẫn chưa thanh toán cho chúng tôi số tiền 198.000.000 (một trăm chín mươi tám triệu) đồng như đã cam kết. Ngày 24/7/2017, đại diện theo pháp luật của Công ty Cà Phê V là ông Chiêm V đã viết giấy cam kết thừa nhận còn nợ chúng tôi số tiền nêu trên và cam kết sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn thiếu vào ngày 20/10/2017 (*đính kèm giấy cam kết do ông Chiêm V lập ngày 24/7/2017*).

5. Tuy nhiên, từ đó đến hiện nay Công ty Cà Phê V vẫn không thực hiện trả nợ cho chúng tôi như cam kết. Việc chậm thanh toán tiền nói trên của Công ty Cà Phê V đã vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận đã ký kết của các bên tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng 000002305 ngày 09/3/2015, ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tấn Đ khẳng định ông L và bà M đã sửa chữa nhà lại theo hiện trạng ban đầu như đã thỏa thuận với ông V. Tuy nhiên ông Đ cũng khẳng định không có bất cứ hóa đơn chứng từ hay chứng cứ nào chứng minh cho việc sửa chữa trên và yêu cầu Công ty Cà Phê V có trách nhiệm trả cho ông L và bà M số tiền là 198.000.000 (Một trăm chín mươi tám triệu) đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/8/2018 và các biên bản hòa giải, người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Chiêm V trình bày:

Ông V với tư cách là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Cà Phê V xác nhận có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/3/2015; Văn bản chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/6/2017 tại Văn phòng Công chứng T1 và giấy viết tay ngày 24/7/2017 về việc còn nợ ông Trần Ngọc L số tiền 198.000.000 (Một trăm chín mươi tám triệu) đồng.

Theo đó hai bên cùng thỏa thuận khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại nhà cho thuê theo hiện trạng ban đầu, lúc đó ông V còn nợ tiền thuê nhà của ông L bà M là 88.000.000 đồng, đồng thời ông L yêu cầu ông V đưa cho ông L 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng để ông L tự sửa chữa nhà lại theo hiện trạng ban đầu trước lúc cho thuê. Ông V đồng ý và đã viết giấy nợ số tiền tổng cộng là 198.000.000 (Một trăm chín mươi tám triệu) đồng.

Nay ông L, bà M khởi kiện yêu cầu Công ty Cà Phê V trả số tiền 198.000.000 (Một trăm chín mươi tám triệu) đồng thì ông V không đồng ý, vì thực tế ông L và bà M không chịu sửa chữa là trả lại hiện trạng ban đầu như đã thỏa thuận giữa hai bên, ông L chưa trả lại hiện trạng nền nhà như ban đầu mà đã cho người khác thuê, vì vậy ông V chỉ đồng ý trả 143.000.000 (Một trăm bốn mươi ba triệu) đồng tức 88.000.000 (Tám mươi tám triệu) đồng tiền thuê mặt bằng còn thiếu và $\frac{1}{2}$ tiền thỏa thuận để sửa chữa là 55.000.000 (Năm mươi lăm triệu) đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, ông V vẫn giữ nguyên yêu cầu chỉ đồng ý trả cho ông L bà M số tiền là 143.000.000 (Một trăm bốn mươi ba triệu) đồng và cho rằng vì Công ty Cà Phê V đang làm ăn khó khăn nên ông xin được trả dần mỗi tháng 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng cho đến khi dứt số nợ trên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu ý kiến về

việc giải quyết vụ án như sau: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Ông Trần Ngọc L và bà Phạm Thị M khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà đối với Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Cà Phê V (gọi tắt là Công ty Cà Phê V). Do Công ty Cà Phê V có trụ sở tại huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[4] Theo trình bày của nguyên đơn và người đại theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa thì ngày 09/3/2015, đại diện của Công ty Cà Phê V là ông Chiêm V đến gặp vợ chồng ông L bà M để đề nghị thuê căn nhà số 74 đường số 11, Khu dân cư H, xã B1, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh kinh doanh cà phê. Thời hạn thuê là 03 năm, giá thuê là 60.000.000 đồng/tháng năm đầu tiên; sau đó tăng giảm 02 năm tiếp theo. Bên thuê đã đặt cọc cho bên cho thuê 200.000.000 đồng. Đến năm 2017 thì phía Công ty Cà Phê V bắt đầu chậm thanh toán nên ngày 22/6/2017 đôi bên đã làm văn bản chấm dứt thuê mặt bằng với nhau theo đó phía Công ty Cà Phê V còn nợ ông L và bà M số tiền thuê nhà là 88.000.000 đồng, riêng việc sửa chữa để trả nhà lại hiện trạng ban đầu hai bên thỏa thuận là 110.000.000 đồng, phía Công ty Cà Phê V đồng ý để cho ông L và bà M tự sửa chữa nhà lại theo hiện trạng ban đầu và đồng ý trả cho ông L bà M số tiền 110.000.000 đồng. Việc này đôi bên có ghi nhận trong “Văn bản chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 22/6/2017 và sau đó ông V đại diện cho Công ty Cà Phê V có xác nhận lại bằng giấy tay ngày 24/7/2017.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án ông Chiêm V đại diện theo pháp luật cho Công ty Cà Phê V cho rằng, mặc dù đôi bên thỏa thuận với nhau là phía ông L và bà M sẽ tự sửa chữa nhà lại theo hiện trạng ban đầu và phía ông V sẽ đưa cho ông L bà M số tiền là 110.000.000 đồng, nhưng phía ông L bà M đã không làm đúng như thỏa thuận, không sửa nhà lại theo hiện trạng ban đầu mà lại tiếp tục cho người khác thuê, nên ông V không đồng ý trả lại số tiền là 110.000.000 đồng mà chỉ đồng ý trả cho ông L bà M $\frac{1}{2}$ số tiền trên là 55.000.000 đồng. Tổng cộng ông V đồng ý trả cho ông L bà M số tiền 143.000.000 (Một trăm bốn mươi ba triệu) đồng, xin trả góp mỗi tháng 50.000.000 đồng cho đến khi chấm dứt số nợ trên.

[6] Phía đại diện cho nguyên đơn xác nhận hiện tại phía Công ty Cà Phê V còn nợ tiền thuê mặt bằng của ông L bà M là 88.000.000 đồng và 110.000.000 đồng là tiền phía Công ty Cà Phê V còn nợ do ông L và bà M đã tự bỏ tiền ra để sửa chữa mặt bằng cho thuê lại theo hiện trạng ban đầu. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu phía nguyên đơn cung cấp các chứng từ chứng minh việc ông L và bà M đã bỏ tiền ra để cải tạo sửa chữa lại mặt bằng theo hiện trạng ban đầu nhưng phía nguyên đơn không cung cấp

được bắt cứ hóa đơn chứng từ nào cho việc sửa chữa trên, nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Điều 480 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải trả tiền thuê”*.

[8] Khoản 2 Điều 489 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Trong trường hợp các bên có thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*.

[9] Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Hợp đồng thuê tài sản chấm dứt trong các trường hợp sau đây: thời hạn thuê đã hết; theo thỏa thuận của các bên về việc chấm dứt trước thời hạn, đối với hợp đồng thuê không xác định thời hạn, khi bên cho thuê muốn chấm dứt hợp đồng thì phải báo cho bên thuê biết trước một thời gian hợp lý nếu không có thỏa thuận về báo trước thời hạn;..”*.

[10] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Công ty Cà Phê V có trách nhiệm trả cho ông L và bà M số tiền 143.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[11] Nếu Công ty Cà Phê V chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo án tuyên thì Công ty Cà Phê V còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên cả nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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, lệ phí Tòa án. Cụ thể, Công ty Cà Phê V phải chịu 7.150.000 (Bảy triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông L và bà M phải chịu 2.750.000 (Hai triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 480, khoản 2 Điều 489, Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc L và bà Phạm Thị M.

Buộc Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Cà Phê V có trách nhiệm trả cho ông L và bà M số tiền là 143.000.000 (Một trăm bốn mươi ba triệu) đồng theo phương thức trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Nếu Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Cà Phê V chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Cà Phê V còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các bên giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí: Ông L và bà M phải chịu 2.750.000 (Hai triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do ông Trần Ngọc L đã đóng tạm ứng án phí là 4.950.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0031275 ngày 19/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nên hoàn lại cho ông Trần Ngọc L và bà Phạm Thị M số tiền 2.200.000 (Hai triệu hai trăm ngàn) đồng.

Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ Cà Phê V phải chịu 7.150.000 (Bảy triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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:

- TAND TP.HCM (1);
- VKSND H. B (2);
- Chi cục THADS H. B (1);
- Các đương sự (6);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (4).

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

Trần Thị Thanh Huyền