

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ H Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 50/2024/DS-ST

Ngày: 27/3/2024

V/v đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S – THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán, Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Phan Thị Mai Khanh

2/ Bà Phạm Thị Kim Hoàng

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân QUẬN S tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà -Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/3/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân QUẬN S xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 202/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng dân sự - đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ công ích QUẬN S.

Địa chỉ: Số XX đường C, Phường X, QUẬN S, THÀNH PHỐ H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Hoàng Thanh D (văn bản ủy quyền số 970/CTY-QLN ngày 19/12/2023) (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Cẩm H – sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số X đường T, Phường H, QUẬN S, THÀNH PHỐ H.

NỘI D VỤ ÁN

- Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, phía nguyên đơn do bà Võ Hoàng Thanh D – đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ công ích QUẬN S trình bày: Nhà đất số X đường P, phường N QUẬN S thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 41660/QĐ-UB ngày 21/9/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố, do Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích QUẬN S được Ủy ban nhân dân QUẬN S giao nhiệm vụ quản lý và cho thuê tại công văn số 3542/UBND ngày 28/11/2007 và số 680/TCKH ngày 08/11/2007. Công ty cho bà Huỳnh Thị Cẩm H thuê nhà đất với mục đích sử dụng làm bán hàng theo Hợp đồng số 23/2017/HĐTN ngày 25/5/2017. Do Bà Huỳnh Thị Cẩm H sử

dụng nhà đất thuê không đúng mục đích và nợ tiền thuê, Công ty đã thanh lý Hợp đồng số 23/2017/HĐTN ngày 25/5/2017 và không tiếp tục ký hợp đồng cho thuê nhà đất nêu trên với Bà Huỳnh Thị Cẩm H. Nhà đất trên bà H đã giao trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích QUẬN S từ tháng 4/2019.

Khi giao trả nhà bà H còn nợ tiền thuê nhà từ tháng 3/2018 đến tháng 12/2018: 6.876.795 đồng/tháng x 10 tháng x 10% thuế VAT = 75.545.745 đồng.

Thời gian qua bà H chỉ trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích QUẬN S số tiền 3.000.000 đồng.

Nay Công ty yêu cầu Tòa án nhân dân QUẬN S giải quyết: Buộc Bà Huỳnh Thị Cẩm H phải thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích QUẬN S, tiền thuê nhà đối với nhà đất số XX đường P, Phường N, QUẬN S, TP.HCM với số tiền 72.545.745 đồng, trả ngay một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- *Bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H trình bày:* ngày 25/5/2017 bà có ký hợp đồng thuê nhà đất số XX đường P, Phường N, QUẬN S, TP.HCM với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích QUẬN S. Do làm ăn khó khăn khi trả nhà lại cho Công ty vào tháng 4/2019 bà H còn nợ của Công ty 10 tháng tiền thuê nhà từ tháng 3/2018 đến tháng 12/2018 với số tiền 6.876.795 đồng/tháng x 10 tháng x 10% thuế VAT = 75.545.745 đồng.

Thời gian qua do gặp khó khăn nên bà mới trả được cho Công ty số tiền 3.000.000 đồng. Nay do quá khó khăn nên bà H đề nghị Công ty cho bà trả góp dần mỗi tháng số tiền còn nợ là 72.545.745 đồng, cụ thể mỗi tháng bà H sẽ trả góp 1.000.000 đồng, bắt đầu trả từ ngày 05/04/2024 cho đến khi trả hết số nợ trên.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân QUẬN S phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, các đương đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Qua kiểm sát vụ án tại phiên tòa nhận thấy số tiền thuê nhà 72.545.745 đồng mà bà H còn nợ của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích QUẬN S đã quá lâu đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm trả số tiền trên cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích QUẬN S ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân QUẬN S về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội D của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1]-Thẩm quyền loại việc:

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích QUẬN S khởi kiện bà Huỳnh Thị Cẩm H yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà còn nợ. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc tranh chấp dân sự: “đòi tài sản”.

[2]-Thẩm quyền lãnh thổ:

Nguyên đơn Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích QUẬN S, TP.HCM có đơn khởi kiện bà Huỳnh Thị Cẩm H có nơi cư trú tại Số X đường T, Phường H, QUẬN S, THÀNH PHỐ H. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân QUẬN S.

Về nội D:

- Ngày 25/5/2017 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích QUẬN S có cho bà Huỳnh Thị Cẩm H thuê nhà đất số XX đường P, Phường N, QUẬN S, TP.HCM với mục đích sử dụng làm bánh theo Hợp đồng số 23/2017/HĐTN. Do bà Huỳnh Thị Cẩm H sử dụng nhà đất thuê không đúng mục đích và nợ tiền thuê, Công ty đã thanh lý Hợp đồng số 23/2017/HĐTN ngày 25/5/2017 và không tiếp tục ký hợp đồng cho thuê nhà đất nêu trên với Bà Huỳnh Thị Cẩm H. Nhà đất trên bà H đã giao trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích QUẬN S từ tháng 4/2019.

Khi giao trả nhà bà H còn nợ tiền thuê nhà từ tháng 3/2018 đến tháng 12/2018: 6.876.795 đồng/tháng x 10 tháng x 10% thuế VAT = 75.545.745 đồng, thời gian qua bà H chỉ trả được 3.000.000 đồng. Nay Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích QUẬN S, yêu cầu bà Huỳnh Thị Cẩm H phải trả ngay một lần số tiền trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng thuê nhà ngày 25/5/2017 được ký kết giữa Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích QUẬN S và bà Huỳnh Thị Cẩm H, có chữ ký xác nhận của hai bên trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối hay cưỡng ép, nội D hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, phù hợp với quy định tại Điều 385 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà hàng tháng từ năm 2018. Công ty đã nhiều lần gửi văn bản nhắc nhở cũng như lập các biên bản làm việc nhưng bà H vẫn không trả. Ngày 18/3/2019 Công ty đã lập biên bản về việc thu hồi mặt bằng nhà số XX đường P, Phường N, QUẬN S, TP.HCM, bà H đã trả lại mặt bằng trên và còn nợ tiền thuê nhà là 75.545.745 đồng, tính đến nay bà H chỉ mới trả được 3.000.000 đồng, còn nợ lại 72.545.745 đồng. Xét thấy số nợ đã quá lâu, thời gian qua bà H không có thiện chí trả nên cần buộc bà H phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 72.545.745 đồng cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích QUẬN S kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Thị Cẩm H phải chịu 3.627.287 đồng án phí dân sự sơ thẩm .
- Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích QUẬN S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích QUẬN S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 1.888.644 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 275, 481 Bộ luật dân sự 2015;
- Áp dụng Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2014;
- Áp dụng Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Nghị Quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1/ Buộc bà Huỳnh Thị Cẩm H có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích QUẬN S số tiền 72.545.745 (bảy mươi hai triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn bảy trăm bốn mươi lăm đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Thị Cẩm H phải chịu 3.627.287 đồng án phí dân sự sơ thẩm
- Hoàn trả lại cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích QUẬN S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.888.644 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0038536 ngày 08/11/2023 (biên lai thu tạm ứng là Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích QUẬN S, TP.HCM) của Chi cục thi hành án dân sự QUẬN S.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong 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 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 THÀNH PHỐ H;
-Viện kiểm sát nhân dân QUẬN S;
-Chi Cục Thi hành án dân sự QUẬN S;
-Các đương sự;
-Lru VP, HSVA;

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

Nguyễn Thị Kim Thu

