

Bản án số: 193/2024/DS-ST

Ngày: 30/5/2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tôn Trung Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Anh Thư

2. Bà Nguyễn Thị Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Sơn Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 965/2023/DS-ST ngày 12/10/2023, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4182/2024/QĐST-DS ngày 04/4/2024, và Quyết định hoãn phiên tòa số 6103/2024/QĐST-DS ngày 06/5/2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Tập đoàn S, địa chỉ: Khu TM S, Tầng x, Tháp x, Số 2x T, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ngô Mộng T1 và/hoặc bà Nguyễn Thị B1 và hoặc bà Lương Thị Kim T2, cùng địa chỉ liên lạc: Khu TM S, Tầng x, Tháp x, Số 2x T, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2023); (Bà T2 có mặt)

2. Bị đơn: Bà Đào Ngọc H; địa chỉ: 9x đường L, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ liên hệ: 9x Trần N1, phường A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đoàn Văn T3, Địa chỉ: Số 1xx A1, Phường C, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và địa chỉ Căn hộ 1x.0x Tòa nhà P1, số 5xxA Đ, Phường H, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh. là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2023). (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S và trình bày của đại diện nguyên đơn:

Ngày 08/03/2021, bà Đào Ngọc H và Công ty Cổ phần Tập đoàn S (gọi tắt là Công ty S) đã ký Hợp đồng thuê nhà số công chứng số 001xxx. Theo đó, bà Đào Ngọc H đồng ý cho Công ty S thuê toàn bộ căn nhà 2xB đường V, phường K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 06 năm kể từ ngày 08/03/2021 đến hết ngày 08/03/2027 với giá thuê 801.850.000 đồng/tháng. Công ty S thanh toán tiền thuê cho bà Đào Ngọc H định kỳ 03 tháng một lần và kỳ thanh toán tiền thuê nhà đầu tiên Công ty S thanh toán cho Bà Đào Ngọc H vào ngày 08/03/2021. Tiền thuê nhà sẽ được bắt đầu từ ngày 08/05/2021. Công ty S đã tiến hành đặt cọc cho bà Đào Ngọc H 2.500.000.000 đồng.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn vào tháng 11 năm 2022. Sau qua trình thương lượng, ngày 24/02/2023, bà Đào Ngọc H và Công ty S đã ký kết Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê nhà số công chứng số 000xxx tại Văn Phòng Công Chứng BT. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thanh lý, Công ty S sẽ bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng và Công ty S có trách nhiệm di dời một số tài sản không dính tường bao gồm: bàn ghế, máy tính, màn hình led..., hệ thống kiểm soát ra vào và máy phát điện khỏi căn nhà 2xB đường V đồng thời để lại một số trang thiết bị lại cho chủ nhà. Đồng thời, Bà Đào Ngọc H đã đồng ý hỗ trợ cho Công ty S chi phí di dời là 542.000.000 đồng trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng thanh lý.

Công ty S đã thực hiện di dời toàn bộ tài sản như nêu tại Hợp đồng thanh lý nhưng đến nay bà Đào Ngọc H vẫn chưa thực hiện thanh toán chi phí di dời 542.000.000 đồng cho Công ty S như đã thỏa thuận tại Hợp đồng thanh lý.

Công ty S đã 05 (năm) lần gửi thông báo cho bà Đào Ngọc H về việc thanh toán khoản hỗ trợ chi phí di dời như đã thỏa thuận tại Hợp đồng thanh lý nhưng bà Đào Ngọc H không có bất cứ phản hồi nào và Công ty S cũng chưa nhận được khoản tiền này.

Từ các lý do như nêu trên và căn cứ theo khoản 1 điều 30; điểm b khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 29 của BLTTDS 2015, bằng đơn này, Công ty S yêu cầu Tòa án Tòa án nhân dân Quận 1. TP.HCM xem xét và quyết định buộc bà Đào Ngọc H phải thanh toán ngay lập tức toàn bộ số tiền hỗ trợ di dời 542.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thanh lý cho Công ty S.

- Bị đơn bà Đào Ngọc H và người đại diện của bà Hđược tòa án triệu tập nhưng vắng mặt và không trình bày lời khai.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn Công ty S có người đại diện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà Đào Ngọc H phải thanh toán ngay lập tức toàn bộ số tiền hỗ trợ di dời 542.000.000 đồng

- Bị đơn bà Đào Ngọc H và người đại diện của bà H vắng mặt.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu xác định 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 những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng qui định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa nguyên đơn Công ty S và bị đơn bà Đào Ngọc H là tranh chấp hợp đồng dân sự đối với hợp đồng thuê nhà và hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà 2xB đường V, phường K, Quận 1 cũng là nơi hợp đồng được thực hiện nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn bà Đào Ngọc H có người đại diện đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Quan hệ tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp Hợp đồng thuê nhà số công chứng số 001xxx ngày 08/03/2021 có nội dung chính bà Đào Ngọc H cho Công ty S thuê toàn bộ căn nhà 2xB đường V, phường K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 06 năm kể từ ngày 08/03/2021 đến hết ngày 08/03/2027 với giá thuê 801.850.000 đồng/tháng và Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê nhà số công chứng số 000xxx ngày 24/02/2023 có nội dung chính hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn, Công ty S sẽ bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng và Công ty S có trách nhiệm di dời một số tài sản không dính tường bao gồm: bàn ghế, máy tính, màn hình led..., hệ thống kiểm soát ra vào và máy phát điện khỏi căn nhà 2xB đường V đồng thời để lại một số trang thiết bị lại cho chủ nhà. Đồng thời, Bà Đào Ngọc H đã đồng ý hỗ trợ cho Công ty S chi phí di dời là 542.000.000 đồng trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng thanh lý.

Xét thấy Hợp đồng thuê nhà số công chứng số 001xxx ngày 08/03/2021 và Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê nhà số công chứng số 000xxx ngày 24/02/2023 phù hợp với các quy định tại Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 121 Điều, 129, điểm b khoản 1 Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 385, Điều

401, Điều 422, Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015, nên các hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

[3] Hợp đồng thuê nhà ngày 08/03/2021 đang được thực hiện thì các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn bằng Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê nhà. Căn cứ vào nội dung của Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê nhà số ngày 24/02/2023 thì hợp đồng thuê nhà chấm dứt từ ngày 08/11/2022 và tiền thuê tính đến ngày 08/11/2022, hai bên đã tiến hành bàn giao nhà vào ngày 24/2/2023.

Xét yêu cầu của nguyên đơn Công ty S về việc yêu cầu buộc buộc bà Đào Ngọc H phải thanh toán số tiền hỗ trợ di dời 542.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thanh lý cho Công ty S.

[4] Tại Điều 2 của Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê nhà số ngày 24/02/2023 ghi nhận: “- Bên B có trách nhiệm di dời một số tài sản không dính tường, bao gồm: như bàn ghế, máy tính, màn hình led ..., hệ thống kiểm soát ra vào và máy phát hiện. - Bên A đồng ý hỗ trợ cho bên B chi phí di dời là 542.000.000 đồng trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê này”. Hợp đồng thanh lý không ghi nhận thời điểm hoàn thành việc di dời tài sản, tuy nhiên theo Biên bản cuộc họp ngày 24/02/2023 thì bên thuê sẽ tháo dỡ tài sản chậm nhất là ngày 08/3/2023 và theo trình bày của Công ty S thì công ty đã tháo dỡ xong vào ngày 08/3/2023.

Như vậy, theo thỏa thuận, bà H đồng ý hỗ trợ cho Công ty S 542.000.000 đồng trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê, tuy nhiên bà H không thực hiện việc trả tiền nên Công ty S yêu cầu buộc bà H trả số tiền 542.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 121 Điều, 129, điểm b khoản 1 Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 385, Điều 401, Điều 422, Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao,

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S: Bị đơn bà Đào Ngọc H phải trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn S số tiền 542.000.000 (Năm trăm bốn mươi hai ngàn) đồng.

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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Đào Ngọc H phải chịu 25.680.000 (Hai mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi ngàn) đồng. Nguyên đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn S tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.840.000 (Mười hai triệu tám trăm bốn mươi ngàn) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0044545 ngày 05/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Đương sự của vụ án;
- VKSND Q.1;
- Chi cục Thi hành án Q.1;
- Lưu HS

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

Tôn Trung Tuấn