

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 3490/2024/DS-ST
Ngày: 31/7/2024
V/v: Tranh chấp về hợp đồng
thuê mặt bằng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Tiến Dũng;

2. Bà Nguyễn Thị Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa: ông Võ Cao Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1426/2023/TLST-DS ngày 12/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4996/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1/- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T

Trụ sở: 11 K, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Thu S – Đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 108/GUQ-DVCI ngày 20/6/2023)(có đơn xin vắng mặt)

2/- Bị đơn: Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1955

Địa chỉ: Số C V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh(có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại toà, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Hương G trình bày:

Ngày 30/12/2019, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T (gọi tắt: Công ty C) có ký với bà Nguyễn Kim C hợp đồng cho thuê nhà số B. Theo hợp đồng, Công ty C cho bà C thuê căn nhà tại địa chỉ số C đường V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích sử dụng căn nhà là 84.23 m², giá cho thuê 23.662.000 đồng/tháng, thời hạn thuê tính từ ngày 01/9/2019 đến ngày 31/8/2020.

Thực hiện hợp đồng thuê, bà C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Sau khi đối chiếu công nợ, bà C còn nợ tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/11/2021 số tiền là 473.240.000 đồng. Do đó Công ty C đã khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử bằng bản án số 2248/2021/DS-ST ngày 30/11/2021, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Kim C phải trả số tiền còn nợ là 473.240.000 đồng.

Đến nay bà C vẫn chưa thực hiện bản án nêu trên nhưng vẫn sử dụng mặt bằng của Công ty C, vì vậy Công ty C đã gửi thông báo đề nghị bà C thanh toán tiền thuê và giao trả mặt bằng cho Công ty C theo các thông báo số 269/DVCI-QLN ngày 02/3/2022; số 803/DVCI-QLN ngày 15/9/2022; số 1195/DVCI-QLN ngày 21/11/2022; số 1352/DVCI-QLN ngày 22/12/2022 và số 58/DVCI-QLN ngày 15/02/2023 nhưng bà Nguyễn Kim C vẫn chưa thực hiện trả tiền thuê và giao trả mặt bằng nhà, đất cho Công ty C.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê mặt bằng còn nợ tính từ ngày 01/12/2021 đến ngày 30/6/2023 số tiền là 449.578.000 đồng và buộc bà Nguyễn Kim C trả lại mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ số C đường V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty C.

Buộc bà Nguyễn Kim C phải trả tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên đến ngày 14/6/2024 bà Nguyễn Kim C đã ký bàn giao mặt bằng cho Công ty C, vì vậy Công ty C có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Nguyễn Kim C trả mặt bằng cho thuê tại số C đường V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty C. Do đó tiền thuê nhà, đất của bà Nguyễn Kim C tính từ ngày 01/12/2021 đến ngày 14/6/2024 là 721.691.000 đồng. Bà C có trách nhiệm phải trả số tiền này cho Công ty C.

Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Kim C trình bày:

Bà xác nhận bà có ký Hợp đồng thuê nhà số 29/H ĐTN-QLN ngày 30/12/2019 với Công ty C. Theo hợp đồng, bà có nghĩa vụ đóng tiền thuê cho Công ty C. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của dịch COVID-19 kéo dài, việc kinh doanh bị

đóng cửa, gia đình gặp khó khăn, bản thân bà đã cao tuổi không có thu nhập nên bà không có tiền để đóng cho Công ty C, đến nay bà mất khả năng trả tiền thuê, do đó bà xin trả dần số tiền thuê còn nợ Công ty C chưa trả.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn và bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến 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 người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Kim C trả mặt bằng tại nhà đất số C đường V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được công khai tại phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, được xem xét tại phiên toà cùng lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng. Đối tượng tranh chấp của vụ án liên quan đến bất động sản tại địa chỉ: Số C V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét vào ngày 08/4/2024 Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức nhận được đơn rút một phần nội dung khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Kim C trả lại mặt bằng nhà, đất tại số C V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty C. Bà Nguyễn Kim C đã bàn giao mặt bằng nhà cho Công ty C vào ngày 14/6/2024. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện do đó Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê nhà tính từ ngày 01/12/2021 đến ngày 14/6/2024 là 721.691.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Mặt bằng kinh doanh tại địa chỉ: Số C V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của nhà nước do Công ty C quản lý. Giữa Công ty C và bà Nguyễn Kim C có ký Hợp đồng thuê nhà số 29/HĐTN-QLN ngày 30/12/2019. Nội dung hợp đồng thể hiện diện tích cho thuê là 84.23 m², giá cho thuê 23.662.000 đồng/tháng, thời hạn thuê tính từ ngày 01/9/2019 đến ngày 31/8/2020. Thực hiện

hợp đồng thuê, bà C xác nhận đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ tháng 4/2020 cho đến nay do ảnh hưởng của dịch C1 – 19.

Vì vậy Công ty C đã khởi kiện bà C đòi tiền thuê nhà tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/11/2021 số tiền là 473.240.000 đồng và đã được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết xét xử bằng bản án số 2248/2021/DS-ST ngày 30/11/2021, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Từ ngày 01/12/2021 đến nay bà C vẫn không trả tiền thuê nhà cho Công ty C là tiếp tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà số 29/HĐTN-QLN ngày 30/12/2019. Bà Nguyễn Kim C cũng thừa nhận còn nợ tiền thuê mặt bằng của Công ty C. Xét lời thừa nhận của đương sự là chứng cứ không cần phải chứng minh. Do đó, buộc bà Nguyễn Kim C phải trả tiền thuê nhà cho Công ty C tính từ ngày 01/12/2021 cho đến ngày bà Nguyễn Kim C bàn giao mặt bằng là ngày 14/6/2024 với số tiền 721.691.000 đồng.

[4] Xét bà C trong quá trình tham gia tố tụng đã đề nghị trả dần tiền thuê mặt bằng nhưng không được Công ty C đồng ý. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu xin trả dần tiền thuê nhà của bà C là gây thiệt hại cho Công ty C, gây ảnh hưởng rất lớn đến nguồn thu của ngân sách nhà nước. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu này của bà Nguyễn Kim C.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T là 721.691.000 đồng (bảy trăm hai mươi một triệu sáu trăm chín mươi một nghìn đồng), vì vậy quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên Công ty C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Kim C thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 357; khoản 2 Điều 468; Điều 472; Điều 473; Điều 474; Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T.

Buộc bà Nguyễn Kim C phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 01/12/2021 cho đến ngày 14/6/2024 là 721.691.000 đồng (bảy trăm hai mươi một triệu sáu trăm chín mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Kim C trả lại mặt bằng thuê là nhà, đất tại số C V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Kim C được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã đóng 11.291.560 (mười một triệu hai trăm chín mươi một nghìn năm trăm sáu mươi) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005314 ngày 03/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T, bà Nguyễn Kim C được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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, 7a 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 TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện KSND thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Đỗ Thị Thu Thảo

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

