

Bản án số: 135/2024/DS-ST

Ngày: 18/9/2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà Nguyễn Thị Xuyên

2- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Trinh - Cán bộ Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 501/2024/TLST-DS, ngày 06 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 216/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 544/2024/QĐST-DS ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Quân D, sinh năm 1990

Địa chỉ: B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phúc T hoặc ông Lại Phước S, theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2024

(ông T và ông S có mặt)

Bị đơn: Công ty Cổ phần N

Trụ sở: B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quang H

Địa chỉ: Số B, ngõ A, phố H, phường Ô, quận Đ, Hà Nội.

(bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, các bên đương sự trình bày:

Nguyên đơn: Ông Võ Quân D có ông Nguyễn Phúc T, ông Lại Phước S đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Võ Quân D là chủ sở hữu nhà, đất tại địa chỉ B N, Phường H (nay là phường V), Quận C, 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 BX354206, số vào

sổ cấp giấy chứng nhận số CH13756/GCN, ngày 09/02/2015 do Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Ngày 27/6/2023, ông D đã cho Công ty Cổ phần N, do ông Vũ Quang H làm người đại diện theo pháp luật (sau đây gọi tắt là "Công ty N") thuê nhà qua việc ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 27/6/2023, nội dung:

- Công ty N thuê nhà số B N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thời hạn thuê từ ngày 01/7/2023 đến ngày 01/7/2027;
- Giá thuê từ ngày 01/7/2023 đến ngày 01/7/2025 là 105.000.000 đồng/tháng;

Giá thuê không bao gồm các loại thuế và chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp ... và các dịch vụ khác phục vụ cho nhu cầu của bên thuê. Các thuế và chi phí này sẽ do bên thuê chịu trách nhiệm và trực tiếp thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan quản lý dịch vụ. Riêng đối với thuế thu nhập cá nhân của ông D phát sinh từ hợp đồng này, bên thuê sẽ có nghĩa vụ kê khai và nộp thay. Giá thuê nêu trên là giá mà đã trừ đi thuế thu nhập cá nhân phải đóng;

- Tiền cọc: 315.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng thuê đến nay, Công ty N vẫn chưa thanh toán tiền cọc cho nguyên đơn, từ tháng 10/2023 đã không thanh toán tiền thuê đầy đủ.

Tại buổi làm việc ngày 23/4/2024 giữa ông Võ Quân D và cổ đông đại diện Công ty N là bà Văn Thị Lệ U (không lập biên bản, chỉ trao đổi miệng), các bên đã thống nhất Công ty N có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông D số tiền 865.937.500 đồng; nếu không thể thanh toán tiền nợ thì bên cho thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và thu hồi nhà.

Căn cứ mục 5.1 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà về quyền của Bên cho thuê nhà:

- Yêu cầu Bên B bàn giao lại nhà sau khi Hợp đồng thuê nhà chấm dứt;
- Được xử lý tài sản của Bên B trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng nhưng Bên B không chịu di dời trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt hoặc kể từ ngày Bên B gửi thông báo di dời;
- Đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trong các trường hợp sau đây: ...Bên B chậm trả tiền thuê nhà từ 15 ngày trở lên so với thời điểm thanh toán đã thống nhất theo Hợp đồng này.

Ông D đã nhiều lần gửi Thông báo đến Công ty N yêu cầu Công ty N và các cổ đông của Công ty thực hiện nghĩa vụ trả đầy đủ số tiền thuê nhà nêu trên. Tuy nhiên, đến nay ông D vẫn chưa nhận được tiền thuê nhà. Do đó, ngày 26/4/2024, ông D đã lấy lại nhà T1.

Nay ông D yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên:

1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 27/6/2023 giữa ông Võ Quân D và Công ty Cổ phần N;
2. Buộc Công ty N thanh toán số tiền là 883.762.431 đồng một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, bao gồm:
 - Tiền đặt cọc: 315.000.000 đồng;

- Tiền thuê nhà tháng 10/2023: 105.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà tháng 11/2023: 105.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà tháng 01/2024: 105.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà tháng 03/2024: 30.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà tháng 4/2024: 105.000.000 đồng;
- Tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê nhà tính đến ngày xét xử, tạm tính đến ngày 26/4/2024 là 33.762.431 đồng (Theo mục 6.2 Điều 6 Hợp đồng thuê nhà, Công ty N có nghĩa vụ: "Trả đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn, nếu bên B chậm trễ trong việc thanh toán tiền thuê nhà thì Bên B phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả với lãi suất chậm trả là 20%/năm);
- Tiền thuế thu nhập cá nhân từ tháng 10/2023 đến tháng 4/2024: 85.000.000 đồng.

Bị đơn - Công ty Cổ phần N: Đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, triệu tập để tự khai, hòa giải nhưng vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn thanh toán tiền đặt cọc là 315.000.000 đồng, giữ nguyên các yêu cầu còn lại.

Bị đơn vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu quan điểm: Tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý đúng thẩm quyền. Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định pháp luật tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, căn cứ thỏa thuận của hợp đồng thuê nhà hai bên ký kết phù hợp quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn có trụ sở tại Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, do đó căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3.

[2] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập để tham gia xét xử nhưng vắng mặt không lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn thanh toán tiền đặt cọc là 315.000.000 đồng nên căn cứ Điều 217,

218 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[4] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 27/6/2023 giữa ông Võ Quân D và Công ty Cổ phần N (gọi tắt là Công ty N) nhận thấy.

[5] Hợp đồng thuê nhà ngày 27/6/2023 giữa ông D và Công ty Cổ phần N được ký kết tự nguyện, có chữ ký của ông D, ký tên, đóng dấu của Công ty N nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên.

[6] Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty N đã nhận nhà thuê tại B N, phường V, Quận C nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhiều kỳ liên tiếp, cụ thể là bị đơn đã bắt đầu vi phạm từ kỳ hạn tháng 10/2023, tháng 11/2023, tháng 01/2024, tháng 3/2024 và tháng 4/2024.

[7] Căn cứ Điều 5 của hợp đồng thuê hai bên đã thỏa thuận:

*“Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trong các trường hợp sau đây:
Bên B chậm trả tiền thuê nhà từ 15 ngày trở lên so với thời điểm thanh toán...”*

Tại Điều 3 của hợp đồng thuê nhà thỏa thuận:

“Tiền thuê nhà được định kỳ thanh toán hàng tháng trong vòng 05 ngày đầu tiên của mỗi tháng..”

[8] Xét thấy, bị đơn đã vi phạm thời hạn thanh toán là điều kiện chấm dứt hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận. Việc thỏa thuận này phù hợp quy định tại Điều 422, Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 27/6/2023 giữa ông Võ Quân D và Công ty Cổ phần N.

[9] Về yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu tổng là 436.000.000 đồng.

Tại Điều 3 của hợp đồng thuê thỏa thuận như sau:

“Từ ngày 01/7/2023 đến ngày 01/7/2025: Giá thuê là 105.000.000 VND/tháng”.

[10] Căn cứ Biên bản ghi nhận sự việc ngày 26/4/2024, xác định ông D đã lấy lại nhà thuê từ ngày 26/4/2024.

[11] Căn cứ vào các phiếu báo có của Ngân hàng TMCP Đ, thể hiện Công ty N thanh toán tiền thuê nhà chưa đúng theo thời hạn thỏa thuận và còn thiếu cụ thể như sau:

- Tiền thuê nhà tháng 10/2023: 105.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà tháng 11/2023: 105.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà tháng 01/2024: 105.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà tháng 03/2024: 30.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà tháng 4/2024: 91.000.000 đồng, do nguyên đơn đã lấy lại nhà từ ngày 26/4/2024 nên tiền thuê nhà được tính từ ngày 01/4/2024 đến ngày 26/4/2024.

[12] Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền thuê còn thiếu là 436.000.000 đồng.

[13] Về lãi suất: Điều 6 của hợp đồng thuê hai bên thỏa thuận rằng bên thuê nhà phải có nghĩa vụ trả đúng kỳ hạn, nếu chậm trễ trong việc thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả với lãi suất là 20%/năm.

[14] Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định:

“1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự”.

[15] Xét thấy việc thỏa thuận của các bên về lãi chậm thực hiện nghĩa vụ phù hợp với quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự. Do Công ty N chậm thanh toán tiền gốc nên ngoài tiền thuê, bị đơn phải thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thanh toán với tổng số tiền là 62.332.990 đồng.

[16] Theo thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng: *“Bên B thay mặt Bên A tiến hành kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân của Bên A phát sinh từ Hợp đồng này theo quy định pháp luật. Tiền thuế thu nhập cá nhân của Bên A phát sinh từ Hợp đồng này do Bên B chi trả”.*

[17] Căn cứ Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 2033907 ngày 15/4/2024 và số 2039975 ngày 15/4/2024, tổng số tiền thuế thu nhập cá nhân mà ông D đã ứng ra để đóng thuế là 85.161.290 đồng. Tuy nhiên nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán lại tròn 85.000.000 đồng nên chấp nhận.

[18] Do đó, tổng số tiền bị đơn có nghĩa vụ thanh toán là 583.332.990 đồng.

[19] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/NQ - UBTWQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 207; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 244; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 357, Điều 422; Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Quân D về việc:

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 27/6/2023 giữa ông Võ Quân D và Công ty Cổ phần N;

Buộc Công ty Cổ phần N thanh toán số tiền là 583.332.990 đồng (năm trăm tám mươi ba triệu ba trăm ba mươi hai ngàn chín trăm chín mươi đồng) một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, bao gồm:

- Tiền thuê nhà tháng 10/2023: 105.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà tháng 11/2023: 105.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà tháng 01/2024: 105.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà tháng 03/2024: 30.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà tháng 4/2024: 91.000.000 đồng;
- Tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê nhà tính đến ngày 18/9/2024 là 62.332.990 đồng;
- Tiền thuế thu nhập cá nhân từ tháng 10/2023 đến tháng 4/2024: 85.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 tất cả các khoản tiền, nếu Công ty Cổ phần N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ theo thời hạn nêu trên thì hàng tháng Công ty Cổ phần N còn phải trả cho ông Võ Quân D số tiền lãi trên số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Quân D về việc buộc Công ty Cổ phần N thanh toán tiền đặt cọc là 315.000.000 đồng.

3. Về án phí: Công ty Cổ phần N phải chịu 27.333.320 đồng (hai mươi bảy triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăm hai mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

H1 lại số tiền tạm ứng án phí là 18.989.063 đồng (mười tám triệu chín trăm tám mươi chín ngàn không trăm sáu mươi ba đồng) cho ông Võ Quân D theo Biên lai tạm ứng án phí số 0021221 ngày 06/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo:

Ông Võ Quân D được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty Cổ phần N được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND Tp . HCM;
- VKSND Q.3;
- Chi cục THA DS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Lê Thị Thủy****HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**