

Bản án số: 271/2024/KDTM-ST

Ngày: 27-9-2024

V/v “tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Lê Diễm Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Tuấn

2. Bà Huỳnh Thị Quỳnh Hoa

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình – Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Ngọc Mỹ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 113/2024/TLST-KDTM ngày 18 tháng 6 năm 2024 về: “tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 811/2024/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Sơn K (tên cũ: Công ty TNHH Sơn K-A; địa chỉ trụ sở: Khu công nghiệp P, xã T, huyện V, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lưu Bửu P, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

Bị đơn: Công ty TNHH M; địa chỉ trụ sở: Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Phan Thanh T, sinh năm 1984; là giám đốc công ty; địa chỉ: Phường L, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH Sơn K (tên cũ: Công ty TNHH Sơn K- A – sau đây gọi

tất là nguyên đơn) có ký hợp đồng thuê mặt bằng là một phần diện tích 70m² tại lầu 6 số D, Phường Đ, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty TNHH M (sau đây gọi tắt là bị đơn) để làm văn phòng theo hợp đồng số 010323/SGCITY-K ký ngày 01/3/2023. Thời hạn hợp đồng kết thúc ngày 31/8/2023. Hình thức nộp tiền cọc là tiền mặt theo 4 đợt.

Ngày 14/4/2023: nộp số tiền 15.000.000 đồng

Ngày 17/4/202: nộp số tiền 15.000.000 đồng.

Ngày 18/4/2023: nộp số tiền 15.000.000 đồng.

Ngày 19/4/2023: nộp số tiền 18.000.000 đồng.

Tổng cộng nguyên đơn đã nộp 63.000.000 đồng tiền cọc cho bị đơn. Ngoài ra, bị đơn thanh toán tiền thuê và các chi phí khác đầy đủ mỗi tháng cho nguyên đơn.

Sau đó, đến ngày 1/7/2023, bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn kể từ tháng 7/2023 chuyển khoản tiền thuê cho ông Lâm Trường Kh. Tại biên bản thỏa thuận ngày 10/7/2023, có nêu số tiền cọc 63.000.000 đồng bị đơn còn nợ nguyên đơn nhưng không có khả năng chi trả, ông Phan Thanh T là người đại diện theo pháp luật của bị đơn đã ký vào biên bản thỏa thuận này. Sau đó, nguyên đơn nhiều lần liên hệ với ông T để yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền đặt cọc nhưng ông T né tránh, không chịu trả. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại số tiền 63.000.000 đồng đã nhận cọc của nguyên đơn. Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi.

Bị đơn là Công ty TNHH M mặc dù đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có ý kiến phản đối nào đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu bị đơn phải hoàn trả 63.000.000 đồng cho nguyên đơn ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ biên bản xác nhận tiền cọc và 04 phiếu thu thì có cơ sở xác định công ty M đã nhận tiền cọc 63.000.000 đồng. Tại khoản 3.6 điều 3 hợp đồng thỏa thuận: Số tiền cọc sẽ được hoàn trả lại cho bên D khi hợp đồng thuê hết hạn và bên cho thuê đã trừ các chi phí phát sinh. Tại Biên bản thỏa thuận ngày 10/7/2023 có nội dung: Phần tiền đã cọc (63.000.000 VNĐ): Công ty TNHH M nợ Công ty K 63.000.000 VNĐ. Công ty TNHH M không có khả năng chi trả. Như vậy, căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 và các thỏa thuận trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền cọc 63.000.000 đồng một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu

lực pháp luật. Do đó, đề nghị hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện 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, căn cứ vào lời trình bày và tranh luận của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng: Nguyên đơn - Công ty TNHH Sơn K khởi kiện yêu cầu bị đơn - Công ty TNHH M phải trả lại số tiền đặt cọc theo hợp đồng cho thuê văn phòng số 010323/SGCITY-K ký giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 01/3/2023. Bị đơn có trụ sở đăng ký kinh doanh tại quận Tân Bình nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo qui định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền đặt cọc còn nợ là 63.000.000 đồng:

Căn cứ vào hợp đồng cho thuê văn phòng số 010323/SGCITY-K ký giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 01/3/2023 thì bị đơn cho nguyên đơn thuê một phần diện tích 70m² tại lầu 6 số D, Phường Đ, quận E, Thành phố Hồ chí Minh để làm văn phòng. Bị đơn đã nhận đủ số tiền đặt cọc 63.000.000 đồng thể hiện tại 04 phiếu thu có đóng dấu của bị đơn: Ngày 14/4/2023: nộp số tiền 15.000.000 đồng; ngày 17/4/202: nộp số tiền 15.000.000 đồng; ngày 18/4/2023: nộp số tiền 15.000.000 đồng; ngày 19/4/2023: nộp số tiền 18.000.000 đồng. Sau đó, trong quá trình thực hiện hợp đồng, hàng tháng nguyên đơn đều thanh toán đủ tiền thuê và các chi phí khác như tiền điện, phí vệ sinh, điện thoại, phí giữ xe...cho bị đơn. Đến ngày 10/7/2023, tại biên bản thỏa thuận ký giữa nguyên đơn và bị đơn thì kể từ tháng 8/2023 tiền thuê mặt bằng chuyển sang thanh toán cho ông Lâm Trường Kh. Tại mục 2 của Biên bản thỏa thuận có nêu: “Phần tiền đã cọc 63.000.000 đồng: Công ty TNHH M nợ Công ty K 63.000.000 đồng. Công ty TNHH M không có khả năng chi trả”. Tại mục 3.5 của Điều 3 Hợp đồng cho thuê văn phòng có quy định: Số tiền cọc sẽ được hoàn trả lại cho bên B khi hợp đồng thuê hết hạn và bên cho thuê đã trừ các chi phí phát sinh. Như vậy, hàng tháng nguyên đơn đều thanh toán đủ tiền thuê và các chi phí khác cho bị đơn và hạn chấm dứt hợp đồng là ngày 31/8/2023 nhưng đến nay bị đơn không hoàn trả số tiền đặt cọc 63.000.000 đồng cho nguyên đơn. Xét thấy, việc bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền đặt cọc đã được bị đơn xác nhận tại biên bản thỏa thuận ngày 10/7/2023 nhưng không hoàn trả cho nguyên đơn vì lý do không có khả năng chi trả, là vi phạm nghĩa vụ tại hợp đồng. Do vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền 63.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về thời hạn và phương thức thanh toán: Việc bị đơn không hoàn trả số tiền 63.000.000 đồng đã lâu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả ngay một lần là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Xét thấy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[2.4] Về án phí: Căn cứ khoản 2 điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.150.000 đồng.

Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001961 ngày 11/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 328, 472 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 306 Luật thương mại;

- Căn cứ khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – Công ty TNHH Sơn K:

Buộc Công ty TNHH M phải trả cho Công ty TNHH Sơn K số tiền 63.000.000 (sáu mươi ba triệu) đồng.

Thời hạn và phương thức trả: Thực hiện trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

2/ Về án phí: Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.150.000 đồng (ba triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng do Công ty TNHH M phải chịu.

Trả lại cho Công ty TNHH Sơn K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 (ba triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001961 ngày 11/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

3/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án 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 thỏa 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.Tân Bình;
- Chi cục THADS Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Trương Lê Diễm Thúy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

