

Bản án số: 35/2023/KDTM-ST

Ngày: 14/9/2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Kiều

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Đông Nguyệt

2. Ông Nguyễn Hữu Long.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Phượng - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 24/2022/TLST - KDTM ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp "Hợp đồng thuê tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 451/2023/QĐXXST-KDTM ngày 12 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 507/2023/QĐST-KDTM ngày 02/8/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 609/2023/QĐST-KDTM ngày 23/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên D1

Địa chỉ: C H, Phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thành N - Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu U, sinh năm 1998.

Giấy ủy quyền số 09/GUQ- DVCIQ4 ngày 05/5/2022 (có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH M

Địa chỉ: Lâu E, Số A H, Phường H, Quận D, TP . Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đào Thị Tuyết D, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/5/2022, các bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn là Công ty TNHH MTV D1 có bà Nguyễn Thị Thu U đại diện theo ủy quyền trình bày:

Mặt bằng văn phòng thuộc tòa nhà H số A H, Phường H, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty D1 là người sử dụng, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 284102, số vào sổ cấp GCN: CT 01155 do Sở T1 cấp ngày 13/6/2010 cho Công ty D1 (nay đổi tên thành Công ty TNHH MTV D1).

Ngày 16/12/2020, Công ty TNHH MTV D1 (bên cho thuê) có ông Trần Văn N1, chức vụ Phó giám đốc là người đại diện theo ủy quyền và Công ty TNHH M1 (bên thuê) có bà Kha Tịnh T, chức vụ: Giám đốc làm đại diện ký kết Hợp đồng thuê văn phòng số 18/2020/HĐ, phụ lục A. Theo đó, Công ty TNHH MTV D1 cho Công ty TNHH M1 thuê một phần Lầu 5 của tòa nhà H2 số A H, Phường H, Quận D, diện tích: 10 m², mục đích sử dụng: làm văn phòng, thời hạn thuê: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 25/8/2021, ngày bàn giao: 01/01/2021, đơn giá thuê mặt bằng (bao gồm cả thuế VAT và phí quản lý) là 3.257.800 đồng/tháng, Công ty TNHH M1 đặt cọc cho Công ty TNHH MTV D1 số tiền là 9.700.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ngày 01/01/2021 hai bên lập Biên bản bàn giao mặt bằng. Ngày 16/8/2021, Công ty TNHH MTV D1 có ông Trần Văn N1, chức vụ Phó giám đốc là người đại diện theo ủy quyền và Công ty TNHH M1 có bà Kha Tịnh T, chức vụ : Giám đốc làm đại diện ký kết Phụ lục hợp đồng số 01 của Hợp đồng thuê văn phòng số 18/2020/HĐ ngày 16/12/2020, gia hạn thời hạn thuê đến hết ngày 31/8/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH M1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến ngày 24/11/2021, Công ty TNHH MTV D1 có ông Trần Văn N1, chức vụ Phó giám đốc là người đại diện theo ủy quyền và bà Kha Tịnh T, chức vụ : Giám đốc làm đại diện cho Công ty TNHH M1 cùng ký Biên bản thỏa thuận về việc thanh toán các khoản chi phí còn nợ tại Lầu 5 – Cao ốc H2 (Biên bản do Công ty TNHH Q). Theo đó, Công ty TNHH M1 còn nợ tiền thuê nhà từ tháng 5/2021 đến tháng 10/2021 là 17.163.856 đồng; Tiền thuê tháng 11/2021 Công ty TNHH MTV D1 không tính tiền lãi phạt nếu bên thuê thanh toán đầy đủ chậm nhất đến ngày 30/11/2021 và tiền thuê tháng 12/2021 theo hợp đồng.

Ngày 16/02/2022, bên cho thuê phát hành Thông báo số 22/TB-KH V/v niêm phong khu vực thuê của Công ty TNHH M. Ngày 24/02/2022, bên cho thuê và bên thuê có bà Đào Thị Tuyết D, chức vụ : Giám đốc làm đại diện ký Biên bản làm việc, theo đó hai bên thống nhất bên cho thuê cho nhân viên của bên thuê vào khu vực thuê để bán thanh lý tài sản để bên cho thuê thu hồi nợ. Ngày 30/3/2022, bên cho thuê ra thông báo số 38/TB-KH-02 về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê tại lầu 5 – Cao ốc H2.

Tại đơn khởi kiện ngày 17/5/2022, Công ty TNHH MTV D1 yêu cầu Công ty TNHH M1 thanh toán số nợ là 14.192.406 đồng (trong đó, nợ gốc là 13.031.037 đồng và nợ lãi phát sinh từ ngày 02/02/2021 đến 31/3/2022 là 1.161.369 đồng). Tại Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 14/9/2023, Công ty TNHH MTV D1 yêu cầu Công ty TNHH M1 thanh toán số nợ là 13.327.896 đồng (trong đó, nợ gốc là 13.031.037 đồng và nợ lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính đến hết tháng 11/2021 là 296.859 đồng).

Bị đơn Công ty TNHH M1 đã được Tòa án tổng đạt Thông báo về việc

thụ lý vụ án số 24/TB-TLVA ngày 03/10/2022, nhưng Công ty TNHH M1 không có ý kiến. Tòa án đã triệu tập Công ty TNHH M1 đến tòa để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần thứ nhất vào ngày 16/6/2023, lần thứ hai vào ngày 12/7/2023 nhưng Công ty TNHH M1 đều vắng mặt không có lý do. Do đó, trong hồ sơ vụ án không có ý kiến của Công ty TNHH M1 về yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV D1.

Tại phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu U, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Công ty TNHH MTV D1 yêu cầu Công ty TNHH M1 thanh toán số tiền còn thiếu là 13.327.896 đồng (trong đó, nợ gốc là 13.031.037 đồng và nợ lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính đến tháng 11/2021 là 296.859 đồng) như Đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 14/9/2023.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Qua kiểm sát việc tuân theo pháp luật tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV D1, buộc Công ty TNHH M1 thanh toán số tiền còn nợ là 13.031.037 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 296.859 đồng. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên phần yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Công ty TNHH một thành viên D1 khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH M1 có trách nhiệm thanh toán tiền còn thiếu theo Hợp đồng thuê văn phòng số 18/2020/HĐ, phụ lục A ngày 16/12/2020. Bị đơn có trụ sở tại Quận D nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 4 theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu U có mặt. Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH M1 đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

3.1. Hợp đồng thuê văn phòng số 18/2020/HĐ, phụ lục A ngày 16/12/2020; Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 16/8/2021 và Biên bản làm việc ngày 24/02/2022:

Về hình thức hợp đồng: đúng quy định pháp luật

Về người đại diện ký kết hợp đồng: Công ty TNHH một thành viên D1 có ông Trần Văn N1, chức vụ Phó giám đốc (Giấy ủy quyền số 02/UQ-DVCI4 ngày 06/01/2020). Công ty TNHH M1 có bà Kha Tịnh T, chức vụ Giám đốc là

người đại diện theo pháp luật (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH M1 thay đổi lần thứ 1 ngày 28/10/2020) cùng tham gia ký kết Hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

3.2. Biên bản thỏa thuận về việc thanh toán các khoản chi phí còn nợ tại Lầu 5 – Cao ốc H2 ngày 24/11/2021: Ngày 24/11/2021, Công ty TNHH MTV D1 có ông Trần Văn N1, chức vụ Phó giám đốc là người đại diện theo ủy quyền và bà Kha Tịnh T là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH M1 cùng ký Biên bản (Biên bản có đóng dấu và giáp lai của Công ty TNHH Q1). Vào thời điểm này, Công ty TNHH M1 có bà Đào Thị Tuyết D là người đại diện theo pháp luật và bà Kha Tịnh T là chủ sở hữu công ty (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH M1 thay đổi lần thứ 2 ngày 12/11/2021). Như vậy, Biên bản thỏa thuận ngày 24/11/2021 không được người đại diện theo pháp luật của công ty ký nhưng được bà Kha Tịnh T là chủ sở hữu Công ty xác nhận.

3.3. Biên bản làm việc ngày 24/02/2022: Công ty TNHH một thành viên D1 và Công ty TNHH M1 cùng xác nhận: “Việc giải quyết những nội dung liên quan đến thanh lý các hợp đồng thuê như: thời điểm thanh lý, xử lý tiền cọc, giải quyết công nợ và các nội dung khác liên quan đến mặt bằng thuê đại diện bên cho thuê sẽ thông tin hướng giải quyết cụ thể đến bên thuê sau khi xin ý kiến chỉ đạo của Ban lãnh đạo công ty, đồng thời bên thuê thực hiện việc thanh lý tài sản, giao trả mặt bằng thuê theo như kết luận ở trên”. Ngày 30/3/2022, bên cho thuê ra thông báo số 38/TB-KH-02 về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê tại lầu 5 – Cao ốc H2 căn cứ vào Điều 9 Hợp đồng. Theo đó, Công ty TNHH M1 nợ tiền thuê, tiền điện và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến mặt bằng thuê vượt quá số tiền cọc, tổng số ngày nợ phải lớn hơn 60 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán. Nên đến ngày 30/3/2022, Công ty TNHH một thành viên D1 ra thông báo số 38/TB-KH-02 về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê tại lầu 5 – Cao ốc H2 kể từ ngày 31/3/2022 là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên. Như vậy, Hợp đồng thuê văn phòng số 18/2020/HĐ, phụ lục A ngày 16/12/2020 giữa Công ty TNHH một thành viên D1 và Công ty TNHH M1 chấm dứt từ ngày 31/3/2022.

3.4. Về yêu cầu thanh toán tiền thuê và các chi phí khác:

Căn cứ Hợp đồng thuê văn phòng số 18/2020/HĐ, phụ lục A ngày 16/12/2020; Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 16/8/2021, hai bên thỏa thuận: Diện tích thuê: 10m², thời hạn thuê: từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 25/8/2021, giá hạn tiền cọc: 9.700.000 đồng, tiền thuê và phí quản lý mỗi tháng : 3.257.800 đồng.

Căn cứ Biên bản thỏa thuận về việc thanh toán các khoản chi phí còn nợ tại Lầu 5 – Cao ốc H2 ngày 24/11/2021 thể hiện Công ty TNHH M1 xác nhận còn nợ số tiền tính đến tháng 10/2021 tổng cộng là 16.866.997 đồng.

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 24/02/2022 thể hiện Hợp đồng thuê văn phòng số 18/2020/HĐ, phụ lục A ngày 16/12/2020 giữa Công ty TNHH một thành viên D1 và Công ty TNHH M1 chấm dứt từ ngày 31/3/2022. Theo chứng từ thanh toán số 21.12/0009 ngày 01/12/2021 thể hiện Công ty TNHH M1 đã thanh toán cho Công ty TNHH một thành viên D1 tiền thuê văn phòng tháng

11/2021 là 3.257.800 đồng. Như vậy, Công ty TNHH M1 chưa thanh toán cho Công ty TNHH một thành viên D1 tiền thuê mặt bằng tháng 12/2021, tháng 01, tháng 02 và tháng 03/2022 là 13.031.200 đồng (04 tháng x 3.257.800 đồng).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý trừ tiền đặt cọc vào tiền thuê là 9.700.000 đồng. Do tình hình dịch bệnh, nguyên đơn chủ động điều chỉnh giảm 20% tiền thuê tháng 10/2021 là 651.560 đồng, miễn tiền thuê tháng 02/2022 là 3.257.800 đồng.

Căn cứ vào Điều 3 của Hợp đồng thuê văn phòng số 18/2020/HĐ ngày 16/12/2020, hai bên thỏa thuận Công ty TNHH M1 có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê văn phòng và các chi phí khác. Do đó, yêu cầu của Công ty TNHH MTV D1 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận: Buộc Công ty TNHH M1 có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH một thành viên D1 tiền thuê văn phòng là 13.031.037 đồng [16.866.997 đồng (tiền thuê tính đến tháng 11/2021) + 13.031.200 đồng (tiền thuê tháng 12/2021, tháng 01, tháng 02 và tháng 3/2022) - 9.700.000 đồng (tiền đặt cọc) - 651.560 đồng (giảm 20% tiền thuê tháng 10/2021) - 3.257.800 đồng (tiền thuê tháng 11/2021 đã thanh toán) - 3.257.800 đồng (miễn tiền thuê tháng 02/2022)].

3.5. Về yêu cầu trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán:

Căn cứ Biên bản thỏa thuận về việc thanh toán các khoản chi phí còn nợ tại Lầu 5 – Cao ốc H2 ngày 24/11/2021 thể hiện Công ty TNHH M1 xác nhận còn nợ số tiền lãi chậm thanh toán là 296.859 đồng.

Căn cứ Khoản 3 Điều 9 của Hợp đồng thuê văn phòng số 18/2020/HĐ ngày 16/12/2020, hai bên thỏa thuận: "...trong trường hợp Bên B còn nợ quá hạn chưa thanh toán tiền thuê, phí quản lý hay các chi phí khác (và cho dù Bên A có yêu cầu chính thức về việc thanh toán hay không) Bên B phải thanh toán cho Bên A tiền lãi phạt với lãi suất 20%/năm đối với khoản tiền Bên B còn nợ tương ứng với số tiền với thời gian vi phạm...".

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu tính tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến tháng 11/2021 (như xác nhận tại Biên bản thỏa thuận ngày 24/11/2021) và không yêu tính tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán phát sinh sau tháng 11/2021.

Như vậy, yêu cầu của Công ty TNHH MTV D1 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận: Buộc Công ty TNHH M1 có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH một thành viên D1 tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 296.859 đồng (hai trăm chín mươi sáu nghìn, tám trăm năm mươi chín đồng).

[4] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Công ty TNHH M1 phải chịu toàn bộ án phí là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

[5] Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu (nguyên đơn đã nộp đủ theo biên bản giao nhận ngày 12/5/2023 của Tòa án nhân dân Quận 4).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 476, 481, 482 Bộ luật Dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2006

- Căn cứ Điều 306 và Luật thương mại năm 2005 sửa đổi bổ sung năm 2017, năm 2019;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV D1:

Buộc Công ty TNHH M1 có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH MTV D1 số tiền tổng cộng là 13.327.896 đồng (trong đó: Tiền thuê văn phòng và các chi phí khác là 13.031.037 đồng và tiền lãi cho chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 296.859 đồng).

Kể từ ngày Công ty TNHH MTV D1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH M1 không trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 306 và Luật thương mại năm 2005 sửa đổi bổ sung năm 2017, năm 2019.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí:

2.1. Công ty TNHH M1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

2.2. H lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) cho Công ty TNHH MTV D1 theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0009107 ngày 29/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 4.

3. Về quyền kháng cáo: Công ty TNHH MTV D1 được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty TNHH M1 được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Quyền kháng nghị: Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án 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 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:

- Các đương sự;
- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 4;
- Chi cục THADS Quận 4;
- Lưu: Vp, hồ sơ

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

Trương Thị Kiều

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân Hội thẩm nhân dân Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

