

Bản án số: 1025/2020/KDTM-ST  
Ngày: 30-9-2020  
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**

***Với Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Ánh Phương

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1/- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

2/- Bà Nguyễn Thị Xuyên

*Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thủy Trang – Thư ký 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 Nguyễn Thị Thương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 609/2016/TLST-KDTM ngày 06 tháng 6 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 117/2020/QĐXXST-KDTM ngày 04/8/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 212/2020/QĐXXST-KDTM ngày 03/9/2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 213/2020/QĐXXST-KDTM ngày 03 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Công ty CP DL AVN (Có mặt)

Trụ sở: Số 11 HTC, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Bà N.T.X.L, là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền. (Theo Giấy ủy quyền ngày 06/7/2017).

***2. Bị đơn:*** Công ty TNHH MTV TM DV AM (Vắng mặt)

Trụ sở: Số 71, đường HTC, Phường T, Quận B, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Bị đơn là: Ông H.Đ.M – Giám đốc, là Người đại diện hợp pháp theo pháp luật.

HKTT: Số 110, đường THĐ, Phường PNL, Quận M, TP. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 80A, đường VVT, Phường S, Quận B, TP. Hồ Chí Minh.

***3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

***3.1/. Ông V.H.L (Vắng mặt)***

Địa chỉ: Số 102/8 đường P, phường BN, Quận M, TP. Hồ Chí Minh.

***3.2/. Bà M.T.H.H (Vắng mặt)***

Địa chỉ: Số 159/44/22, đường TVĐ, Phường MM, Quận B, TP. Hồ Chí Minh.

3.3/. Ông N.V.G (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 11, đường HTC, Phường T, Quận B, TP. Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong Đơn khởi kiện đề ngày 25/5/2016, Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 24/12/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Công ty CP DL AVN có bà N.T.X.L là Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 09/8/2010, Công ty TNHH MTV TM DV AM (gọi tắt là “Công ty AM”) có ký Hợp đồng thuê nhà (số công chứng 16481, quyền số 8 được công chứng bởi Phòng Công chứng số 6) với ông H.Đ.M để thuê toàn bộ căn nhà số 49 HTC, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là “Căn nhà thuê”) của ông M. Theo nội dung Hợp đồng thuê nhà này, giá thuê nhà là 500.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 10 (mười) năm, tính từ ngày 09/8/2010, đồng thời, trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty AM có quyền cho thuê lại căn nhà thuê nếu được ông H.Đ.M đồng ý bằng văn bản.

Ngày 21/3/2013, thông qua Hợp đồng thuê nhà số HĐKT/TN/2013/001, Công ty AM cho Công ty CP DL AVN (gọi tắt là Công ty AVN) thuê lại Căn nhà thuê nói trên với giá thuê là 92.246.000 (Chín mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi sáu ngàn) đồng, tương đương 4.400 (Bốn ngàn bốn trăm) Đô – la Mỹ mỗi tháng (giá thuê đã bao gồm VAT) trong thời hạn là 05 (năm) năm, tính từ ngày 01/4/2013 đến ngày 01/4/2018.

Để đảm bảo việc ký kết và thực hiện Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty AVN và Công ty AM, Công ty AVN đã đặt cọc cho Công ty AM số tiền: 251.530.000 (Hai trăm năm mươi một triệu, năm trăm ba mươi ngàn) đồng tương đương 12.000 Đô – la Mỹ chia làm 02 đợt:

- Đợt 1: Ngày 21/3/2013, Công ty AVN ủy quyền cho ông N.V.G - là Giám đốc hành chính nhân sự của Công ty thanh toán cho Công ty AM số tiền cọc: 41.930.000 đồng. *(Theo Biên nhận tiền cọc và Phiếu chi ngày 21/3/2013)*

- Đợt 2: Ngày 27/3/2013, Công ty AVN thanh toán số tiền cọc còn lại cho Công ty AM bằng chuyển khoản. *(Theo Ủy nhiệm chi ngày 27/3/2013)*

Lần lượt vào ngày 16/12/2015 và ngày 13/02/2016, Công ty AVN nhận được Thông báo về việc thi hành án số 2887/TB-CTHA và Thông báo về việc giao tài sản số 4798/TB-CTHA của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là “Cục THADS”).

Xuất phát từ việc ông M không thực hiện thanh toán các khoản nợ vay cho Ngân hàng TMCP SGTT nên Cục THADS đã tiến hành kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở đối với Căn nhà thuê nói trên để thi hành Bản án số 134/2013/KDTM-PT ngày 18/7/2013 của Tòa Phúc thẩm – Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì vậy, Cục THADS thông báo cho Công ty AVN để Công ty tự chuyển tài sản và bàn giao Căn nhà thuê để Chấp hành viên Cục THADS bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá tài sản vào ngày 26/02/2016.

Sau khi nhận được các Thông báo nói trên, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình, ngày 22/02/2016, Công ty AVN gửi Công văn yêu cầu Công ty AM hoàn trả lại toàn bộ tiền đặt cọc, tiền thuê nhà đã trả trước chưa được sử dụng và bồi thường cho Công ty AVN do việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước thời hạn của Công ty AM.

Ngày 23/02/2016, Công ty AM có văn bản phúc đáp cho rằng không nhận được các thông báo của Cục THADS nên không thể sắp xếp và giải quyết các vấn đề liên quan tới việc thuê nhà của Công ty AVN. Đồng thời yêu cầu Công ty AVN duy trì Hợp đồng thuê nhà để Công ty AM thương lượng với người mua trúng đấu giá – ông V.H.L để tiếp tục duy trì Hợp đồng thuê.

Đến ngày 26/02/2016 – khi Cục THADS tiến hành bàn giao căn nhà 49 HTC cho ông V.H.L, Công ty AM vẫn không liên hệ với ông V.H.L để thương lượng tiếp tục Hợp đồng thuê cũng như không có bất kỳ một phương án nào để giải quyết dứt điểm các yêu cầu của Công ty AVN. Công ty AVN rất bức xúc vì vẫn tin tưởng Công ty AM sẽ liên hệ thương lượng với ông V.H.L để cho Công ty AVN tiếp tục thuê nhà, vì vậy ngày 26/02/2016 bên thi hành án tới thực hiện nhiệm vụ khiến chúng tôi rất bất ngờ.

Ngày 10/3/2016, ông V.H.L bán căn nhà 49 HTC cho bà M.T.H.H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC700274 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/3/2016 (số vào sổ cấp GCN: CS14921) đã được cập nhật đổi sang tên bà H.

Trước sự việc như trên, Công ty AVN không thể thu xếp di dời văn phòng để bàn giao Căn nhà thuê cho Cục THADS nên bà H đã đồng ý để Công ty AVN tiếp tục thuê 02 tháng từ ngày 11/03/2016 đến ngày 11/5/2016 với giá thuê là: 122.500.000 đồng/tháng theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 08/4/2016 tại Văn phòng Công chứng Đầm Sen.

Ngày 25/5/2016, Công ty AVN có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 3 xem xét, giải quyết buộc Công ty AM phải:

- Hoàn trả lại toàn bộ tiền đặt cọc thuê nhà cho Công ty AVN số tiền: 251.530.000 (Hai trăm năm mươi một triệu, năm trăm ba mươi ngàn) đồng;
- Hoàn trả lại toàn bộ số tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng (tính đến ngày 26/02/2016) cho Công ty AVN là: 98.956.000 (Chín mươi tám triệu, chín trăm năm mươi sáu ngàn) đồng;
- Bồi thường thiệt hại cho Công ty AVN do việc chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn với số tiền 534.000.000 (Năm trăm ba mươi bốn triệu) đồng, tương đương 24.000 Đô – la Mỹ.

Tổng cộng số tiền Công ty Apex yêu cầu Công ty AM thanh toán là: 884.486.000 đồng.

Đến ngày 26/12/2016, Công ty AVN nộp cho Tòa án nhân dân Quận 3, Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 24/12/2016, theo đó Công ty AVN xin rút một phần yêu cầu khởi kiện với Công ty AM về việc: “Buộc Công

ty AM bồi thường thiệt hại cho Công ty AVN do việc chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn số tiền 534.000.000 đồng, tương đương 24.000 Đô – la Mỹ”. Bên cạnh đó, Công ty AVN vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại theo Đơn khởi kiện đề ngày 25/5/2016 về việc buộc Công ty AM phải:

- Hoàn trả lại toàn bộ tiền đặt cọc thuê nhà cho Công ty AVN số tiền: 251.530.000 (Hai trăm năm mươi một triệu, năm trăm ba mươi ngàn) đồng;

- Hoàn trả lại toàn bộ số tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng (tính đến ngày 26/02/2016) cho Công ty AVN là: 98.956.000 (Chín mươi tám triệu, chín trăm năm mươi sáu ngàn) đồng.

Tổng cộng: 350.486.000 (Ba trăm năm mươi triệu, bốn trăm tám mươi sáu ngàn) đồng.

### **Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn Công ty CP DL AVN có bà N.T.X.L là Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa buộc Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn số tiền 350.486.000 (Ba trăm năm mươi triệu, bốn trăm tám mươi sáu ngàn) đồng làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn không yêu cầu Bị đơn phải trả lãi.

- Bị đơn Công ty TNHH MTV TM DV AM: Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V.H.L, bà M.T.H.H: Vắng mặt; riêng ông N.V.G có đơn xin vắng mặt.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến:* Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân Quận 3, quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án, nhận thấy: Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn Công ty CP DL AVN (gọi tắt là Công ty AVN) khởi kiện bị đơn Công ty TNHH MTV TM DV AM (gọi tắt là Công ty AM) yêu cầu Tòa buộc bị đơn Công ty AM phải hoàn trả lại toàn bộ tiền đặt cọc thuê nhà cho Công ty AVN và hoàn trả lại toàn bộ số tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng (tính đến ngày 26/02/2016) cho Công ty AVN, nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” thuộc tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận, được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền: Do Công ty AM, có trụ sở tại số 71, đường HTC, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt: Bị đơn Công ty AM đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập để trình bày ý kiến, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Riêng Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N.V.G có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào điểm b và điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Quận 3 tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V.H.L, bà M.T.H.H, sau khi xem xét nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông V.H.L, bà M.T.H.H không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến nội dung Hợp đồng thuê nhà số HĐKT/TN/2013/001 ngày 21/3/2013 giữa Công ty AVN và Công ty AM nên quyết định không đưa ông L, bà H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, không cần thiết phải thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông L và bà H.

[3]. Về đường lối giải quyết vụ án: Do Công ty AVN và Công ty AM đã ký kết một Hợp đồng thuê nhà số HĐKT/TN/2013/001 vào ngày 21/3/2013 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào những quy định của Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14-6-2005 và Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005 để giải quyết.

[4]. Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Quá trình Tòa án hòa giải, thu thập tài liệu chứng cứ, thống nhất các tình tiết sau:

Giữa Nguyên đơn và Bị đơn có ký kết một Hợp đồng thuê nhà số HĐKT/TN/2013/001 vào ngày 21/3/2013, đối với căn nhà số 49 HTC, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, trong thời gian 05 năm (01/4/2013 – 01/4/2018).

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy các tình tiết này không phải chứng minh.

[4.1]. Về yêu cầu buộc Bị đơn phải hoàn trả lại toàn bộ tiền đặt cọc thuê nhà cho Công ty AVN số tiền: 251.530.000 (Hai trăm năm mươi một triệu, năm trăm ba mươi ngàn) đồng:

Xét, Hợp đồng thuê nhà số HĐKT/TN/2013/001 vào ngày 21/3/2013 giữa 02 bên gồm: Bên A (Bên cho thuê nhà) - Công ty AM và Bên B (Bên thuê nhà) Công ty AVN, Hội đồng xét xử xét thấy: Về nội dung, Công ty AM cho Công ty AVN thuê toàn bộ căn nhà số 49 HTC, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông HDM với giá thuê là 92.246.000 đồng, tương đương 4.400 Đô – la Mỹ mỗi tháng (giá thuê đã bao gồm VAT) trong thời hạn là 05 năm, tính từ ngày 01/4/2013 đến ngày 01/4/2018. Để đảm bảo việc ký kết và thực hiện Hợp đồng thuê nhà, Công ty AVN đã đặt cọc cho Công ty AM số tiền:

251.530.000 đồng tương đương 12.000 Đô – la Mỹ. Công ty AM đã nhận đủ số tiền cọc nói trên.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, vào ngày 16/12/2015 và ngày 13/02/2016, Công ty AVN nhận được Thông báo về việc thi hành án số 2887/TB-CTHA và Thông báo về việc giao tài sản số 4798/TB-CTHA của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Nên ngày 22/02/2016, Công ty AVN gửi Công văn yêu cầu Công ty AM hoàn trả lại toàn bộ tiền đặt cọc, tiền thuê nhà đã trả trước chưa được sử dụng và bồi thường cho Công ty AVN do việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước thời hạn của Công ty AM. Ngày 23/02/2016, Công ty AM có văn bản phúc đáp cho rằng không nhận được các thông báo của Cục THADS nên không thể sắp xếp và giải quyết các vấn đề liên quan tới việc thuê nhà của Công ty AVN. Đồng thời yêu cầu Công ty AVN duy trì Hợp đồng thuê nhà để Công ty AM thương lượng với người mua trúng đấu giá – ông V.H.L để tiếp tục duy trì Hợp đồng thuê. Đến ngày 26/02/2016 – khi Cục THADS tiến hành bàn giao căn nhà 49 HTC cho ông V.H.L, Công ty AM vẫn không liên hệ với ông V.H.L để thương lượng tiếp tục Hợp đồng thuê cũng như không có bất kỳ một phương án nào để giải quyết dứt điểm các yêu cầu của Công ty AVN.

Căn cứ Điều 7.2 Hợp đồng thuê nhà số HĐKT/TN/2013/001 ngày 21/3/2013 các bên có thỏa thuận về việc Bị đơn cam kết trong bất kỳ trường hợp nào làm thay đổi chủ sở hữu của căn nhà thì Hợp đồng thuê nhà vẫn có hiệu lực và các quyền, nghĩa vụ của Nguyên đơn vẫn được bảo đảm. Như vậy, ngày 26/02/2016, Chi Cục THADS tiến hành bàn giao căn nhà thuê cho ông V.H.L và đến ngày 10/3/2016, ông V.H.L bán căn nhà thuê nêu trên cho bà M.T.H.H, việc Nguyên đơn phải ký Hợp đồng thuê nhà với bà M.T.H.H trong thời gian 02 tháng từ ngày 11/03/2016 đến ngày 11/5/2016 đã xác định rõ Bị đơn không đưa ra được giải pháp nào để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Như vậy, tại thời điểm ngày 26/02/2016, Hợp đồng thuê nhà số HĐKT/TN/2013/001 đã bị chấm dứt, do đối tượng của Hợp đồng thuê nhà là căn nhà cho thuê không còn thuộc quyền quản lý của bên cho thuê, như vậy, Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến Hợp đồng thuê nhà không thể tiếp tục thực hiện.

Tại Điều 11 của Hợp đồng, các bên thỏa thuận như sau: “.. *Hợp đồng thuê nhà được chấm dứt trong những điều kiện sau: 11.1b Nhà cho thuê bị tiêu hủy hoặc bị phá dỡ do bị hư hỏng nặng có nguy cơ sụp đổ hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền... Hậu quả pháp lý: đối với những trường hợp chấm dứt hợp đồng do lỗi của bên B theo điều 11.1c,d và e, f (nếu do bên B vi phạm pháp luật) thì bên B sẽ phải mất tiền đặt cọc hợp đồng, mất tiền đầu tư vào căn nhà nói trên*”.

Do vậy, căn cứ điểm 11.1b Điều 11 của Hợp đồng thuê nhà số HĐKT/TN/2013/001, các bên thỏa thuận hợp đồng thuê nhà được chấm dứt khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Theo khoản 5 Điều 424 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: “*Chấm dứt Hợp đồng dân sự trong các trường hợp sau đây: .. 5. Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn và các bên có thể thỏa thuận thay thế đối tượng khác hoặc bồi thường thiệt hại;*”.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn khởi kiện Bị đơn yêu cầu phải hoàn trả lại toàn bộ tiền đặt cọc thuê nhà cho Nguyên đơn với số tiền 251.530.000 (Hai trăm năm mươi một triệu, năm trăm ba mươi ngàn) đồng là phù hợp với Điều 11 của Hợp đồng thuê nhà, phần hậu quả pháp lý và khoản 5 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005, là có cơ sở, nên cần chấp nhận.

[4.2]. Về yêu cầu buộc Bị đơn phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng (tính đến ngày 26/02/2016) cho Công ty AVN là 98.956.000 (Chín mươi tám triệu, chín trăm năm mươi sáu ngàn) đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo Hợp đồng thuê nhà số HĐKT/TN/2013/001 ngày 21/3/2013, giá thuê thỏa thuận trong 03 năm đầu là 92.246.000 đồng/tháng, từ năm thứ 4 trở đi sẽ được điều chỉnh 24 tháng 01 lần, mức điều chỉnh là +10% trên cơ sở giá đã điều chỉnh lần trước và thanh toán tiền thuê cho Công ty AM 03 tháng/lần. Ngày 11/01/2016, Công ty AVN thanh toán cho Công ty AM tiền thuê nhà Quý 1 (tháng 1, 2, 3) năm 2016 số tiền 296.884.500 đồng (*Phiếu hạch toán ngày 11/01/2016*).

Công ty AVN thuê nhà đến ngày 26/02/2016 thì phải bàn giao nhà cho ông V.H.L theo Thông báo về việc giao tài sản số 4798/TB-CTHA ngày 17/2/2016 nên Công ty AVN không thể sử dụng nhà thuê trong 01 tháng (từ ngày 26/02/2016 đến ngày 31/3/2016). Do đó, yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng (tính đến ngày 26/02/2016) cho Công ty AVN là 98.956.000 (Chín mươi tám triệu, chín trăm năm mươi sáu ngàn) đồng, là có căn cứ, cần chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn số tiền 350.486.000 (Ba trăm năm mươi triệu, bốn trăm tám mươi sáu ngàn) đồng làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Do Nguyên đơn không yêu cầu Bị đơn phải trả lãi đối với số tiền còn nợ lại nêu trên nên Hội đồng xét xử không xét đến.

[5]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b và điểm d khoản 2 Điều 227, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 424, 492, 493, 499 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014.

***Tuyên xử:***

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Công ty CP DL AVN:

Buộc bị đơn Công ty TNHH MTV TM DV AM phải trả cho Công ty CP DL AVN số tiền 350.486.000 (Ba trăm năm mươi triệu, bốn trăm tám mươi sáu ngàn) đồng, trong đó gồm: Tiền đặt cọc thuê nhà là 251.530.000 đồng và tiền thuê nhà đã trả trước chưa sử dụng (tính đến ngày 26/02/2016) là 98.956.000 đồng, thanh toán làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Việc thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Công ty CP DL AVN có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH MTV TM DV AM chậm thi hành án số tiền nêu trên thì hàng tháng Công ty TNHH MTV TM DV AM còn phải chịu 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.

2/. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Bị đơn Công ty TNHH MTV TM DV AM phải chịu án phí với số tiền là 17.524.300 (Mười bảy triệu, năm trăm hai mươi bốn ngàn, ba trăm) đồng.

- Hoàn trả cho Nguyên đơn Công ty CP DL AVN số tiền là 19.267.290 (Mười chín triệu, hai trăm sáu mươi bảy ngàn, hai trăm chín mươi) đồng theo Biên lai thu tiền số 0002334 ngày 06/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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, 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./.

***Nơi nhận:***

- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

**Trần Thị Ánh Phượng**