

**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: 2549/2021/DS-ST
Ngày: 21/12/2021
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 Lê Thị Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lượng
2. Ông Huỳnh Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – 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 21 tháng 12 năm 2021, 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 345/2021/TLST-DS ngày 07/5/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5264/2021/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5773/2021/QĐST-DS ngày 30/11/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty A (Có mặt)

Trụ sở: Số B đường C, phường D, Thành phố E, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Hương G (Giấy ủy quyền số 01/GUQ-DVCI ngày 31/3/2021)

- Bị đơn: Bà Trần Thị Thu M (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số F đường G, phường I, Thành phố E, Thành phố Hồ Chí Minh;

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 A có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Hương G trình bày:

Ngày 24/4/2006, Công ty A (gọi tắt: Công ty) có ký với bà Trần Thị Thu M hợp đồng cho thuê nhà ngắn hạn số 10/HĐ-Cty-QLN. Theo hợp đồng, Công ty cho bà M thuê căn nhà tại địa chỉ số Số F đường G, phường I, Thành phố E, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích sử dụng căn nhà là 83.17 m², giá cho thuê 106.666 đồng/tháng,

thời hạn hợp đồng tính từ ngày ký cho đến hết ngày 31/12/2006. Mặc dù thời hạn thuê đã hết nhưng hai bên vẫn chưa tiến hành ký biên bản thanh lý hợp đồng hay biên bản gia hạn hợp đồng thuê. Bà M vẫn sử dụng nhà nhưng không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ tháng 02/2010 cho đến nay.

Công ty đã khởi kiện bà M ra Toà án vào năm 2013 để yêu cầu bà M phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Theo Bản án số 93/2013/DS-ST ngày 30/9/2013 của Toà án nhân dân quận Thủ Đức, bà M phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ tháng 02/2010 đến tháng 7/2013 số tiền là 22.373.568 đồng. Nay nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu bà M phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền thuê nhà còn nợ tạm tính từ ngày 01/8/2013 đến ngày 30/11/2021 số tiền là 143.582.380 đồng.

* Bà Trần Thị Thu M đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản để tham gia tố tụng tại Toà nhưng vẫn vắng mặt nên Toà án không thể lấy lời khai của bà được.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng:

Toà án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Do bà M vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng mà không được sự đồng ý của nguyên đơn nên là căn cứ để Công ty khởi kiện ra toà yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán thuê. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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, 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 tòa 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 F đường G, phường I, Thành phố E, Thành phố Hồ Chí Minh nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà 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.

Bà Trần Thị Thu M đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà M.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 01/8/2013 đến ngày 30/11/2021 là 143.582.380 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Toà án thu thập thể hiện: Căn nhà tại địa chỉ số 3 Số F đường G, phường I, Thành phố E, Thành phố Hồ Chí Minh mà nguyên đơn cho bà M thuê là tài sản của nhà nước do Công ty quản lý. Giữa Công ty và bà Trần Thị Thu M có ký Hợp đồng thuê nhà ngắn hạn số 10/HĐ- Cty - QLN ngày 24/4/2006. Nội dung hợp đồng thể hiện diện tích cho thuê là 83.17 m², giá cho thuê 106.666 đồng/tháng, thời hạn thuê tính từ ngày ký hợp đồng cho đến hết ngày 31/12/2006. Mặc dù hợp đồng thuê đã hết hạn nhưng các bên vẫn không tiến hành ký hợp đồng mới. Tại Điều VI của hợp đồng thuê nhà có quy định: ...Thời hạn hợp đồng chưa hết mà có sự thay đổi giá cả do nhà nước quy định thì bên cho thuê sẽ thu thêm khoản tiền chênh lệch do nhà nước thay đổi giá mới. Vì vậy, trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê, giá thuê nhà đã được Công ty điều chỉnh tăng theo các quyết định sau: Quyết định số 09/2010/QĐ-UBND ngày 03/02/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành bảng giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa cải tạo, xây dựng lại, và Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 02/7/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Tính từ ngày 01/8/2013 đến ngày 30/11/2021, số tiền thuê nhà mà bà M chưa thanh toán cho nguyên đơn là 143.582.380 đồng.

Khoản 2 Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: Nghĩa vụ của bên thuê là phải thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thoả thuận trong hợp đồng. Việc bà M chậm thực hiện thanh toán tiền thuê mặt bằng gây ảnh hưởng rất lớn đến nguồn thu của ngân sách nhà nước.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử đồng quan điểm với đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ tính đến ngày xét xử là: 143.582.380 đồng.

[3] Về án phí sơ thẩm:

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

Bà Trần Thị Thu M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền bà phải thanh toán cho nguyên đơn.

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 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- 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 yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Buộc bà Trần Thị Thu M phải thanh toán cho Công ty A tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 01/8/2013 cho đến ngày 30/11/2021 là 143.582.380 đồng.

Kể từ khi Công ty A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Thu M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty A được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã đóng 3.331.775 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0059126 ngày 07/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Thị Thu M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 7.179.119 đồng.

4. Về quyền kháng cáo:

Công ty A được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bà Trần Thị Thu M được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 TOÀN**

Lê Thị Minh

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

