

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 79/2020/DS-ST

Ngày: 01 – 9 – 2020

*V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê
mặt bằng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Cúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trương Vĩnh Mai

2. Ông Bùi Trọng Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Không tham gia.

Ngày 01 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 476/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 131/2020/QĐXXST-DS ngày 17/8/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn M;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Li Wei Y – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Địa chỉ: xxx Đ, phường x, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị T (Có mặt)

Địa chỉ: xxx đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn T (Có mặt)

Địa chỉ: xx đường X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Trong đơn khởi kiện, tại bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:**

Ngày 16/4/2018 Công ty TNHH M có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng số: 107/2018/HĐTMB để thuê một phần diện tích căn nhà tại địa chỉ số x đường X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của ông Võ Văn T. Thời gian thuê được tính từ ngày 2/5/2018 – 2/5/2020 Giá thuê là 6.000.000 đồng/ tháng, giá thuê chưa bao gồm chi phí điện, nước, giá điện nước được tính theo giá hiện hành của nhà nước. Để đảm

bảo việc thực hiện hợp đồng phía Công ty M phải cọc số tiền là: 12.000.000 đồng tương đương với 2 tháng tiền thuê nhà cho ông Võ Văn T. Sau khi nhận bàn giao mặt bằng và được sự đồng ý của ông Võ Văn T, Công ty M tiến hành đầu tư sửa chữa xây dựng lại mặt bằng đã thuê, tổng chi phí sửa chữa là: 37.063.486 đồng. Ngày 29/10/2018 Công Ty TNHH M chuyển giao hợp đồng thuê mặt bằng số: 107/2018/HĐTMB cho Công ty TNHH M – Chi nhánh Tây Nguyên kể từ ngày 02/11/2018. Chi nhánh Tây Nguyên sẽ tiếp tục thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty M trong hợp đồng thuê mặt bằng số: 107/2018/HĐTMB. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển giao phía Chi nhánh Tây Nguyên nghi ngờ ông Võ Văn T thu tiền điện sử dụng hàng tháng cao hơn so với thực tế mà Công ty đã sử dụng và so với giá điện của nhà nước hiện hành. Chi nhánh Tây Nguyên có nhiều lần yêu cầu ông T cung cấp hóa đơn tiền điện để đối chiếu với số tiền điện ông T thu của Công ty nhưng ông T luôn vòng vo và không đồng ý cho. Phía Chi nhánh Tây Nguyên phải tự tra trên hệ thống điện lực và phát hiện được hành vi thu tiền điện vượt mức so với thực tế trên hóa đơn mà Công ty đã sử dụng. Ngày 18/3/2019 Công ty TNHH M – Chi nhánh Tây Nguyên có gửi thông báo cho ông Võ Văn T về hành vi thu vượt mức tiền điện mà Công ty đã sử dụng, đề nghị ông T chi trả lại số tiền thời gian qua đã thu vượt mức của Công ty và khắc phục tình trạng nêu trên. Tuy nhiên, ông T không những không khắc phục mà ngày 22/3/2019 ông T lại tiếp tục gửi văn bản yêu cầu Công ty đóng tiền điện tháng 3/2019 số tiền đó vượt quá so với số tiền điện thể hiện trên hóa đơn mà cả gia đình ông T và Công ty sử dụng. Với hành vi vi phạm hợp đồng của ông T. Ngày 26/3/2019 phía Chi nhánh Tây Nguyên gửi thông báo chấm dứt hợp đồng, yêu cầu ông T hoàn trả lại 02 tháng tiền cọc thuê nhà và chi trả lại khoản tiền mà Công ty đã đầu tư xây dựng là: 37.063.486 đồng. Không nhận được phản hồi từ phía ông T, đại diện chi nhánh Tây Nguyên trực tiếp xuống làm việc với ông T về vấn đề chấm dứt hợp đồng, ông T có đồng ý ngày 16/4/2019 phía Công ty xuống sẽ làm thủ tục thanh lý hợp đồng bàn giao mặt bằng và hoàn trả tiền cọc. Ngày 16/4/2019 đại diện chi nhánh Tây Nguyên theo lời hẹn xuống làm việc với ông T về vấn đề thanh lý hợp đồng thì ông T không hợp tác và không ký biên bản thanh lý, hoàn trả tiền cọc cho Công ty. Ngày 17/4/2019 Công ty gửi thông báo lần cuối yêu cầu ông Võ Văn T phải hoàn trả lại tiền cọc thuê mặt bằng, chi trả chi phí đầu tư và số tiền điện thu vượt mức của Công ty trước ngày 22/4/2019. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Công ty chưa nhận được bất cứ phản hồi nào từ phía ông T.

Vì vậy, Công ty TNHH M làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết những vấn đề cụ thể sau:

1. Tuyên hợp đồng thuê mặt bằng Số 107/2018/HĐTMB ký ngày 16/4/2019 hết hiệu lực kể từ ngày 16/4/2019 do ông Võ Văn T vi phạm hợp đồng.

2. Yêu Cầu ông Võ Văn T hoàn trả lại số tiền cọc là: 12.000.000 đồng, chi trả lại chi phí đầu tư sửa chữa là: 37.063.486 đồng và số tiền điện mà ông T đã thu vượt mức Công ty đã sử dụng từ trước đến nay là: 2.062.000 đồng.

Đến ngày 14/01/2020 Công ty đã nộp đơn khởi kiện bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Chúng tôi đề nghị rút một phần yêu cầu chi trả khoản tiền

mà công ty đã đầu tư sửa chữa ban đầu là 37.063.486 đồng thành 15.584.180 đồng và buộc ông Thuận phải trả số tiền nêu trên. Yêu cầu bổ sung thêm đơn khởi kiện:

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột buộc ông Võ Văn T phải thanh toán thêm một khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng tương ứng số tiền đặt cọc là 12.000.000 đồng. *(Căn cứ theo theo điểm c, khoản 2, điều 7 về phạt vi phạm và bồi thường hợp đồng của hợp đồng thuê mặt bằng số: 107/2018/HĐTMB)*

Tuy nhiên, đến ngày 28/5/2020 do trong quá trình xác minh chi phí đầu tư sửa chữa gặp nhiều khó khăn, như mời đơn vị xây dựng tham gia vào vụ việc và thẩm định tài sản nên phía Công ty có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Rút yêu cầu bồi thường đầu tư sửa chữa. Đồng thời theo công văn giải trình về số tiền điện thu vượt mức ngày 30/7/2020 của bà T trình bày tiền điện này dựa vào việc công ty và ông T sử dụng chung đồng hồ điện, vì vậy phía công ty tạm tính tiền điện hàng tháng sẽ được chia đôi dựa vào hóa đơn tiền điện. Tuy nhiên, do quá trình lưu giữ giấy tờ không đầy đủ nên công ty chỉ tính được số tiền chênh lệch dựa trên giấy tờ còn lưu giữ. Đồng thời do có sai sót nên số tiền bị chênh lệch so với đơn khởi kiện là 2.137.481 đồng nhưng công ty chỉ yêu cầu ông T trả đúng số tiền theo đơn khởi kiện là 2.062.000 đồng.

Từ những nội dung trên công ty yêu cầu tòa án giải quyết:

1. Tuyên hợp đồng thuê mặt bằng Số 107/2018/HĐTMB ký ngày 16/4/2019 hết hiệu lực kể từ ngày 16/4/2019 do ông Võ Văn T vi phạm hợp đồng.

2. Yêu Cầu ông Võ Văn T hoàn trả lại số tiền cọc là: 12.000.000 đồng, và số tiền điện mà ông T đã thu vượt mức Công ty đã sử dụng từ trước đến nay là: 2.062.000 đồng.

3. Buộc ông Võ Văn T phải thanh toán thêm một khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng tương ứng số tiền đặt cọc là 12.000.000 đồng.

*** Tại bản tự khai ngày 22/10/2019 và tại phiên tòa bị đơn ông Võ Văn T trình bày:** Công ty trách nhiệm hữu hạn M, địa chỉ x đường Đ, phường 15, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh đã vi phạm hợp đồng cho thuê mặt bằng số 107/2018 ngày 16/4/2018. Công ty tự chấm dứt hợp đồng và đòi tôi phải hoàn trả số tiền cọc 12.000.000 đồng và chi phí đầu tư sửa chữa 37.063.486 đồng, số tiền điện vượt thu mức 2.062.000 đồng là bất hợp lý.

Tiền cọc 12.000.000 đồng khi vi phạm hợp đồng sẽ không thanh toán.

Tiền đầu tư 37.063.486 đồng là tiền mua sắm, sửa chữa của công ty chúng tôi không thể chấp nhận.

Tiền thu tiền điện vượt mức 2.062.000 đồng chúng tôi thu theo chỉ số điện kế và thu theo giá hiện tại của công ty cung cấp điện.

Đồng thời do số điện công ty cho rằng chúng tôi thu là vi phạm hợp đồng là không đúng, bởi lẽ chỉ số điện là do chúng tôi đã mắc riêng cho công ty một đồng hồ riêng, và hàng tháng chúng tôi thu theo chỉ số điện kế của công ty sử dụng. Về giá thì

do giá nhà nước quy định là theo lũy kế, và chúng tôi thu theo đúng giá của nhà nước quy định.

Ông T cho rằng phía công ty đã vi phạm hợp đồng tự ý chấm dứt hợp đồng và bỏ đi nên ông không đồng ý theo quan điểm trả lại tiền của Công ty M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng, đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng thuê*”. Bị đơn hiện cư trú tại thành phố Buôn Ma Thuột. Theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về vi phạm hợp đồng: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng các hóa đơn thu tiền điện giữa ông T với điện lực là hóa đơn tổng, công ty khi thuê là dùng chung đồng hồ điện với chủ nhà, hàng tháng ông T chỉ đưa một tờ giấy ghi số điện và nước, yêu cầu công ty phải thanh toán cho bên ông T. Các giấy tờ gốc đó công ty hiện không còn giữ. Nguyên đơn không cung cấp được các chứng từ gốc cho Tòa án, chỉ cung cấp các mặt giấy A4 bản phô tô, không có chữ ký xác nhận của ông T về việc đã nhận thu tiền điện nước của từng tháng theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Bị đơn ông T cho rằng đối với đồng hồ điện thì ông T có mắc riêng cho công ty một đồng hồ điện riêng, hàng tháng ông T đã tính theo chỉ số công ty sử dụng bao nhiêu thì ông T tính tiền trên số điện công ty đã sử dụng, giá điện thì ông T tính theo giá nhà nước quy định, theo mức lũy kế của nhà nước của từng thang bậc. Hiện nay hiện trạng thuê của công ty đã không còn vì ông T đã sửa sang cho người khác thuê sau khi phía công ty tự ý chấm dứt không thuê nữa. Việc hiện trạng của tài sản hiện không còn như lúc các bên ký hợp đồng thuê, nguyên đơn không đưa ra các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình về số điện thu là thu vượt mức so với giá nhà nước đưa ra, phía bị đơn không đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn.

Do đó Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ xác định ông T có vi phạm hợp đồng thuê hay không để buộc ông T trả lại số tiền điện thu vượt mức cũng như trả tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng.

[2.2] Về yêu cầu trả số tiền đặt cọc 12.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng thuê mặt bằng số 107/2018/HĐTMB ngày 16/4/2018 hai bên thỏa thuận để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, bên thuê sẽ đặt cọc cho bên cho thuê, tiền đặt cọc thuê là 12.000.000 đồng. Khi xảy ra tranh chấp nguyên đơn đã làm thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê với bên bị đơn và gửi cho ông T theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng (có các phiếu báo phát kèm theo). Đồng thời tới lập biên bản thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng với bên ông T. Nội dung xác nhận bên A đã nhận lại

phần nhà cho thuê và trả lại tiền cọc là 12.000.000 đồng. Bên B đã thanh toán đủ tiền thuê nhà cho bên A đến thời điểm thanh lý hợp đồng. Tuy nhiên bên ông T không hợp tác cũng như không đồng ý ký vào biên bản thanh lý hợp đồng. Tại thời điểm đó có bà T và ông Tạ Quang H trưởng bưu cục X xác nhận làm người làm chứng ký vào biên bản. Sau đó bên nguyên đơn đã thanh lý hợp đồng và dọn đi. Tại phiên tòa ông T xác nhận khi ký kết hợp đồng thuê với công ty thì hai bên có thỏa thuận nội dung đặt cọc số tiền 12.000.000 đồng là để bảo tồn cho hợp đồng được thực hiện. Bên công ty tự ý chấm dứt hợp đồng bỏ đi, không tiến hành lập biên bản với ông T, ông T xác định khi công ty dọn đi thì có làm hư hại một số đồ vật nhưng do giá trị nhỏ nên ông không yêu cầu công ty bồi thường chi phí nào đối với gia đình ông. Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ mục 4 Điều 4 hợp đồng thuê “Để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng trong vòng 5 ngày bên thuê sẽ thực hiện đặt cọc cho bên cho thuê là 12 triệu. Tiền đặt cọc sẽ được giữ nguyên trong suốt thời hạn thuê.” thiệt hại khi công ty dọn đi không bàn giao với ông T là nhỏ, không đáng kể, ông không có yêu cầu gì đối với công ty, hiện nay ông đã cho đơn vị khác thuê lại mặt bằng sau 4 tháng công ty dời đi. Do đó đồng nghĩa với việc các bên không thực hiện hợp đồng thuê nữa thì ông T phải có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc đã nhận của công ty theo đúng thỏa thuận hợp đồng thuê hai bên đã ký kết việc đặt cọc là để đảm bảo thực hiện hợp đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do chấp nhận một phần nội dung đơn khởi kiện nên ông Võ Văn T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng.

- Do bác một phần nội dung đơn khởi kiện nên Công ty TNHH M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không chấp nhận và phải chịu 703.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 1.878.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH M đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0002149 ngày 05/8/2019 và biên lai số AA/2019/0005714 ngày 14/01/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khấu trừ Công ty TNHH M được nhận lại số tiền 1.175.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm d khoản 1 Điều 138, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 1 Điều 328, Điều 422 Bộ Luật dân sự;

Khoản 1, khoản 4 Điều 26 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 một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH M.

Buộc ông Võ Văn T phải có nghĩa vụ trả cho công ty TNHH M số tiền cọc 12.000.000 đồng.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Võ Văn T trả lại số tiền chi phí đầu tư sửa chữa là 37.063.486 đồng.

Bác một phần nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH M đối với yêu cầu Tuyên hợp đồng thuê mặt bằng Số 107/2018/HĐTMB ký ngày 16/4/2019 hết hiệu lực kể từ ngày 16/4/2019 do ông Võ Văn T vi phạm hợp đồng; và số tiền điện mà ông T đã thu vượt mức Công ty đã sử dụng từ trước đến nay là: 2.062.000 đồng; Buộc ông Võ Văn T phải thanh toán thêm một khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng tương ứng số tiền đặt cọc là 12.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Về án phí:

- Ông Võ Văn T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng.

- Công ty TNHH M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không chấp nhận và phải chịu 703.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 1.878.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH M đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0002149 ngày 05/8/2019 và biên lai số AA/2019/0005714 ngày 14/01/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khấu trừ Công ty TNHH M được nhận lại số tiền 1.175.000 đồng.

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 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT; tỉnh;
- Chi cục THADS TP. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VT.

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

Phạm Thị Kim Cúc