

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 3645/2022/KDTM-ST

Ngày: 22-9-2022

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 THỦ ĐỨC – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Bùi Quang Chính

2/ Bà Trần Thị Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Thu – 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, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Phong – Kiểm sát viên sơ cấp.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại phòng xử B Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2021/TLST-KDTM ngày 11 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 6010/2022/QĐXXST-KDTM ngày 24 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần dịch vụ G.

Địa chỉ: 405/15 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 24, quận B.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Trường G

(Văn bản ủy quyền số 0106/UQ-GHN/2022 ngày 01/6/2022)

Bị đơn: Công ty cổ phần tập đoàn X

Địa chỉ: 154 đường D1, khu dân cư Nam Long, phường P, thành phố Thủ Đức.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lục Văn T – Tổng Giám đốc (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đồng Ván, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30/3/2021 và lời khai tại tòa, đại diện ủy quyền nguyên đơn ông Chu Trường G trình bày:

Ngày 15/11/2018, Công ty cổ phần dịch vụ G (gọi tắt Công ty G) và Công ty cổ phần tập đoàn X (gọi tắt Công ty X) ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 2011Q9-2018/HĐTMB/GHN với nội dung Công ty X cho Công ty G thuê mặt bằng tại đường 8, phường L, Quận 9 với thời hạn từ ngày 20/11/2018 đến hết ngày 19/11/2020. Công ty G đặt cọc cho Công ty X số tiền 80.000.000 đồng.

Ngày 01/6/2020 hai bên ký Phụ lục Hợp đồng số 2 với nội dung điều chỉnh thời gian Công ty X hoàn lại tiền cọc, cụ thể: đợt 1 hoàn trả 40.000.000 đồng chậm nhất ngày 25/8/2020; đợt 2 hoàn trả 40.000.000 đồng chậm nhất ngày 25/9/2020.

Tại khoản 1.1 Điều 1 Phụ lục hợp đồng số 2 có nội dung: “ Trong trường hợp Công ty X chậm hoàn trả thì Công ty X phải chịu phạt lãi suất chậm trả 0,05%/số tiền cọc/ngày chậm trả”.

Tuy nhiên đến nay Công ty X chưa trả tiền cọc cho Công ty G. Công ty G kiện yêu cầu Công ty X trả tiền cọc 80.000.000 đồng và lãi chậm trả 0,05%/số tiền cọc/ngày chậm trả.

Bị đơn Công ty X đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý, triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa án để trình bày và tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cọc 80.000.000 đồng và tiền lãi do chậm trả với lãi suất 0,05%/ngày từ ngày chậm thanh toán đến ngày Tòa án xét xử (ngày 22/9/2022).

Bị đơn Công ty X vắng mặt.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử từ ngày thụ lý vụ án đến ngày đưa vụ án ra xét xử có vi phạm thời hạn theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự, người đại diện ủy quyền có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, văn bản ủy quyền đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ kiện : Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung đơn khởi kiện, Công ty cổ phần dịch vụ G tranh chấp tiền cọc từ hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty cổ phần tập đoàn X. Xét tranh chấp giữa đôi bên phát sinh trong hoạt động kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng theo qui định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và bị đơn là Công ty X có trụ sở tại phường P, thành phố Thủ Đức nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn X (Đại diện theo pháp luật ông Lục Văn T – Tổng Giám đốc) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo qui định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

Theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 2011Q9-2018/HĐTMB/GHN ngày 15/11/2018 thì Công ty G có thuê mặt bằng của Công ty X từ ngày 20/11/2018 đến ngày 19/11/2020 và đặt cọc số tiền 80.000.000 đồng.

Theo Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 01/6/2020 có nội dung điều chỉnh Điều 4.2 Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 15/11/2018 về hoàn trả tiền cọc. Cụ thể tiền cọc sẽ được Công ty X hoàn trả cho Công ty G thành 2 đợt, mỗi đợt 40.000.000 đồng (đợt 1 chậm nhất đến ngày 25/8/2020, đợt 2 chậm nhất đến ngày 25/9/2020), lãi suất chậm trả 0,05%/số tiền cọc/ngày chậm trả.

Theo trình bày của nguyên đơn thì đến nay Công ty X chưa trả phần tiền cọc nào cho nguyên đơn. Ngày 11/11/2021, Tòa án thụ lý vụ tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng do Công ty cổ phần dịch vụ G kiện yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn X trả tiền cọc và lãi chậm thanh toán. Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý, giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bị đơn Công ty X hợp lệ nhưng bị đơn không đến Tòa án để làm bản khai, hòa giải và không có văn bản trình bày ý kiến về việc đã trả số tiền cọc và lãi chậm thanh toán cho nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trên và lời khai của đại diện nguyên đơn có cơ sở xác định Công ty X có nhận tiền cọc 80.000.000 đồng từ Công ty G nhưng đến nay chưa trả tiền cọc. Xét việc Công ty X chưa trả cọc là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của Công ty G, do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Công ty G buộc Công ty X trả ngay số tiền cọc 80.000.000 đồng.

[4]. Về yêu cầu đòi tiền lãi chậm trả với lãi suất 0,05%/ngày trên số tiền chậm trả 80.000.000 đồng.

Theo Điều 306 Luật Thương mại qui định “*Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp lý khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*”.

Căn cứ khoản 1.1 Điều 1 Phụ lục hợp đồng số 2 có nội dung: “ Trong trường hợp Công ty X chậm hoàn trả thì Công ty X phải chịu phạt lãi suất chậm trả 0,05%/số tiền cọc/ngày chậm trả”.

Xét các bên có thỏa thuận trả cọc thành 2 đợt, mỗi đợt 40.000.000 đồng vào ngày 25/8/2020 và ngày 25/9/2020, cùng lãi chậm trả với lãi suất 0,05%/ngày trên số tiền chậm thanh toán nên số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn được tính như sau:

- Từ ngày 26/8/2020 đến ngày 25/9/2020: 40.000.000 đồng x 0,05%/ngày x 30 ngày = 600.000 đồng.

- Từ ngày 26/9/2020 đến ngày 22/9/2022: 80.000.000 đồng x 0,05%/ngày x 01 năm 11 tháng 26 ngày (tương đương 721 ngày) = 28.840.000 đồng.

Tổng số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 29.440.000 đồng.

[5]. Án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ , nên theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, Công ty cổ phần tập đoàn X phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại là (109.440.000 đồng x 5%) = 5.472.000 đồng.

Công ty cổ phần dịch vụ G không phải chịu án phí. Hoàn lại cho Công ty cổ phần dịch vụ G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0024624 ngày 05/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những nhận định và phân tích trên, xét đề nghị của kiểm sát viên về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;

- Áp dụng Điều 328, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Công ty cổ phần tập đoàn X có trách nhiệm trả cho Công ty cổ phần dịch vụ G số tiền cọc 80.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán 29.440.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 23/9/2022 đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí: Công ty cổ phần tập đoàn X phải nộp án phí 5.472.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Công ty cổ phần dịch vụ G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0024624 ngày 05/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong 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 quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM
- VKSND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THA thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự ;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Phương Thảo