

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 04/2022/DS-ST

Ngày: 12-01-2022

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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Huệ Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Xuân Mai

2. Ông Hoàng Văn Định

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Dung – 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 Đỗ Thị Thu Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 233/2021/QĐXXST-DS ngày 25/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 253/2021/QĐST-DS ngày 20/12/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lương Quốc P, sinh năm 1984 (Có mặt)

Thường trú: số 526 đường N, Phường B, Quận C, TP. H.

Địa chỉ liên lạc: số 239 đường L, Phường G, Quận T, TP. H

2. Bị đơn: Công ty TNHH D

Trụ sở: số 08 đường C, phường B, Quận 1, TP. H.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Vương Hữu L – là người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 25/01/2021 (Có mặt).

Địa chỉ liên lạc: số 25/69 đường A, Phường I, Quận M, TP. H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 28/12/2020; Bản tự khai; các Biên bản hòa giải; Biên bản không tiến hành hòa giải được, nguyên đơn ông Lương Quốc P trình bày:

Vào ngày 03/6/2019, nguyên đơn ông Lương Quốc P và bị đơn Công ty TNHH D có ký Hợp đồng thuê nhà tại số 526 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh. Với nội dung bị đơn thuê nhà của nguyên đơn với thời hạn là 05 năm; Giá thuê từ 03/7/2019 đến ngày 02/7/2020 là 75.000.000 đồng/tháng; Từ 03/7/2020 đến ngày 02/7/2024 là 80.000.000 đồng/tháng; Tiền cọc là 225.000.000 đồng; Phương thức thanh toán: Chuyển khoản từ ngày 03 đến ngày 07 hàng tháng.

Quá trình thuê nhà, bị đơn thanh toán không đầy đủ và đúng thời hạn như các bên thỏa thuận. Đến nay, tiền thuê nhà bị đơn mới thanh toán được 275.000.000 đồng. Mặc dù, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu việc thanh toán đủ số tiền thuê nhà nhưng bị đơn vẫn không thực hiện đúng theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên.

Ngày 26/5/2020, sau khi sự việc tranh chấp xảy ra thì nguyên đơn và bị đơn đã ra Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận 3 để hòa giải và bị đơn đã cam kết thực hiện việc trả tiền thuê nhà theo Bảng cam kết thanh toán tiền nhà ngày 26/5/2020, nhưng sau đó bị đơn cũng không thực hiện đúng như đã cam kết.

Để đảm bảo quyền L của nguyên đơn, nay nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu gồm:

1. Tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà do Công ty TNHH D đã vi phạm hợp đồng.
2. Buộc Công ty TNHH D trả lại nhà thuê số 526 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
3. Buộc Công ty TNHH D mất tiền cọc là 225.000.000 đồng
4. Buộc Công ty TNHH D thanh toán số tiền nhà thuê còn thiếu (tạm tính từ tháng 05/2020 đến tháng 01/2021 là 485.000.000 đồng

Yêu cầu thanh toán ngay làm 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 02/3/2021 bị đơn đã thực hiện việc bàn giao cho nguyên đơn nhà thuê số 526 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, do tiền điện tháng 02/2021 bị đơn vẫn chưa thanh toán cho Công ty Điện Lực. Nên ngày 03/3/2021 nguyên đơn có Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, theo đó yêu cầu bị đơn phải trả tiền điện chưa thanh toán là 11.022.826 đồng theo Thông báo của Công ty Điện lực Sài Gòn về việc thanh toán phí hóa đơn tiền điện tháng 02/2021.

Bị đơn Công ty TNHH D có ông Vương Hữu L là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ông xác nhận ngày 03/6/2019 bị đơn Công ty TNHH D có ký với nguyên đơn Hợp đồng thuê nhà số 526 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng bị đơn thuê nhà thời hạn là 05 năm; Giá thuê từ 03/7/2019 đến ngày 02/7/2020 là 75.000.000 đồng/tháng; Từ 03/7/2020 đến ngày 02/7/2024 là 80.000.000

đồng/tháng; Tiền cọc bị đơn đã chuyển khoản cho nguyên đơn là 225.000.000 đồng; Việc thanh toán tiền thuê nhà bằng hình thức chuyển khoản từ ngày 03 đến ngày 07 hàng tháng.

Đến nay, ông xác nhận bị đơn đã thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn số tiền 275.000.000 đồng. Số tiền thuê nhà tính tới tháng 01/2021 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 485.000.000 đồng. Nay, do bị đơn kinh doanh khó khăn nên đề nghị bàn giao nhà cho nguyên đơn vào 14 giờ ngày 02/3/2021. Về số tiền nợ thuê nhà 485.000.000 đồng thì đề nghị dùng tiền đặt cọc này để cân trừ tiền thuê nhà còn thiếu. Số tiền thuê nhà còn thiếu đề nghị nguyên đơn cho bị đơn thời gian trả dần dần.

Về số tiền điện sử dụng tại nhà thuê chưa thanh toán số tiền 11.022.826 đồng thì sẽ về trao đổi với Công ty về vấn đề này.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn ông Lương Quốc P trình bày:

Do mặt bằng căn nhà số 526 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh bị đơn đã thực hiện bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn ngày 02/3/2021. Hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Nên, nguyên đơn xin rút yêu cầu buộc bị đơn bàn giao lại mặt bằng và rút yêu cầu phạt cọc số tiền 225.000.000 đồng, đồng ý dùng tiền cọc để cân trừ vào tiền thuê nhà.

Các yêu cầu nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết gồm:

1. Đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà được ký ngày 03/6/2019 kể từ ngày 02/3/2021.

2. Buộc bị đơn Công ty TNHH D phải:

- Thanh toán số tiền nhà thuê còn thiếu (tính từ tháng 05/2020 đến hết tháng 02/2021) số tiền 565.000.000 đồng. Nguyên đơn cân trừ đi tiền cọc 225.000.000 đồng như vậy số tiền bị đơn còn phải thanh toán là 340.000.000 đồng

- Tiền điện bị đơn sử dụng đến ngày 25/02/2021 chưa trả số tiền 11.022.826 đồng

Tổng số tiền là 351.022.086 đồng. Yêu cầu trả ngay làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty TNHH D có ông Vương Hữu L đại diện trình bày:

Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc thì bị đơn không có ý kiến.

Đối với tiền sử dụng điện là 11.022.826 đồng. Bị đơn xác nhận có sử dụng điện nên đồng ý việc trả tiền điện này.

Giữa bị đơn và nguyên đơn đã bàn giao nhà vào tháng 3/2021 nên việc bàn giao nhà đã thực hiện xong và đồng ý việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà kể từ ngày bàn giao.

Đối với số tiền thuê nhà còn thiếu 340.000.000 đồng. Do tình hình dịch bệnh nên

bị đơn đang rất khó khăn, hiện nay bị đơn chỉ đề thương hiệu chứ không thực tế hoạt động và không có L nhuận. Vì vậy, đề nghị nguyên đơn nếu giảm tiền thuê nhà phải trả là 150.000.000 đồng, thì sau này bị đơn hoạt động làm ăn được sẽ hoàn trả tiền thuê nhà lại cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký là đúng thủ tục tố tụng quy định. Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu 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 thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Lương Quốc P khởi kiện bị đơn Công ty TNHH D về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số 26 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

[2] Về các yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Đối với yêu cầu Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với bị đơn.

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 03/6/2019. Căn cứ biên bản bàn giao nhà ngày 02/3/2021. Căn cứ lời trình bày thống nhất giữa nguyên đơn và bị đơn về việc bàn giao nhà và chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Nên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 03/6/2019 kể từ ngày 02/3/2021.

2.2. Đối với yêu cầu bị đơn phải trả số tiền thuê nhà còn thiếu.

Bị đơn và nguyên đơn đều thống nhất bị đơn đã thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn số tiền 275.000.000 đồng. Tiền thuê nhà còn thiếu tính tới tháng 02/2021 là 340.000.000 đồng.

Căn cứ theo Hợp đồng thuê nhà thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định tại mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng: “2.2 Thời hạn thanh toán: Thanh toán 01 (một) tháng một lần trong thời gian từ ngày 03 đến ngày 07 hàng tháng”

Theo khoản 1 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận.*”

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bị đơn đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán 01 (một) tháng một lần trong thời gian từ ngày 03 đến ngày 07 hàng tháng.

Từ tháng 3/2020 bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Đến ngày 26/5/2020 thì bị đơn cam kết thanh toán tiền thuê nhà ngày 01/6/2020 bị đơn mới thanh toán số tiền 75.000.000 đồng tiền thuê nhà của tháng 3/2020 và sau đó tiếp tục vi phạm theo tại bản cam kết này.

Căn cứ khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp”*

Xét, tại Biên bản hòa giải ngày 02/3/2021 thể hiện tính tới tháng 01/2021 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 485.000.000 đồng và tiền thuê nhà tháng 02/2021 chưa thanh toán số tiền 80.000.000 đồng. Như vậy, số tiền thuê nhà còn thiếu tính đến tháng 01/2021 và số tiền chưa trả của tháng 02/2021 = 485.000.000 đồng + 80.000.000 đồng = 565.000.000 đồng thì bị đơn đề nghị căn trừ vào số tiền cọc 225.000.000 đồng. Như vậy, số tiền thuê nhà còn thiếu là 340.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn xác nhận tiền thuê nhà còn thiếu là 340.000.000 đồng nhưng hiện nay do bị đơn đang rất khó khăn nên không có khả năng thanh toán.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà còn thiếu là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng)

2.3. Nguyên đơn xin rút yêu cầu về việc buộc bị đơn bàn giao nhà thuê số 526 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh. Do các bên đã thực hiện bàn giao nhà vào ngày 02/3/2021. Xét, việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.4. Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 225.000.000 đồng. Do nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này và việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.5. Đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền điện còn thiếu tính đến ngày 25/02/2021 số tiền 11.022.826 đồng.

Căn cứ Thông báo của Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Sài Gòn ngày 25/02/2021 về việc thanh toán hóa đơn tiền điện tháng 02/2021. Căn cứ giấy nộp tiền ngày 09/3/2021 của nguyên đơn cho Công ty Điện lực Sài Gòn số tiền 11.022.826 đồng.

Xét Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà quy định: *“Tiền điện và tiền nước dùng của bên B (Bên B là Công ty TNHH D) sẽ do bên B thanh toán theo hóa đơn của đơn vị cung cấp điện, đơn vị cung cấp nước gửi đến vào mỗi tháng”*.

Bị đơn cũng xác nhận việc sử dụng điện và đồng ý trả số tiền điện 11.022.826 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải trả tiền điện chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền 11.022.826.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn không phải chịu án phí.

Bị đơn Công ty TNHH D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là: 17.551.141 đồng (Mười bảy triệu, năm trăm năm mươi một ngàn, một trăm bốn mươi một đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 208, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 266, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 328; Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Luật Thi hành án Dân sự;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phạt cọc số tiền 225.000.000 đồng và yêu cầu bàn giao nhà thuê.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lương Quốc P.

2.1 Tuyên bố chấp dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 03/6/2019 kể từ ngày 02/3/2021.

2.2 Buộc bị đơn Công ty TNHH D có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Lương Quốc P số tiền 351.022.826 đồng (Ba trăm năm mươi một triệu không trăm hai mươi hai ngàn tám trăm hai mươi sáu đồng) gồm: Tiền thuê nhà còn thiếu (tính từ tháng 5/2020 đến tháng 02/2021) số tiền 340.000.000 đồng; Tiền sử dụng điện tháng 02/2021 số tiền 11.022.826 đồng. Thực hiện làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn thi hành án của nguyên đơn ông Lương Quốc P cho đến khi thi hành án xong, bị đơn Công ty TNHH D 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty TNHH D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 17.551.141 đồng (Mười bảy triệu, năm trăm năm mươi một ngàn, một trăm bốn mươi một đồng).

Hoàn trả cho ông Lương Quốc P số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp là 14.900.000 đồng (Mười bốn triệu, chín trăm ngàn đồng) theo biên lai số AA/2019/0032768 ngày 30/12/2020 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số AA/2019/0032915 ngày 08/3/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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;
- Đường sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Huệ Chi