

Bản án số: 12/2023/KDTM-ST
Ngày: 22 / 05 / 2023
V/v tranh chấp Hợp đồng thuê
nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẦU GIẤY, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Lưu Văn Thiêm

2/ Bà Bùi Thị Minh Hoa

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy: Không tham gia

Ngày 22 tháng 05 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 15/2023/TLST - KDTM ngày 13/03/2023 về tranh chấp Hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2023/QĐXX - KDTM ngày 21/04/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần T Hà Nội

Địa chỉ: số 4 dãy A lô TT3 khu đô thị mới Tây Nam Đ, phường L, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Đinh Hoàng Q - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Anh ngữ APAX

Trụ sở theo ĐKKD: số 149 T, phường H, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
Địa chỉ hiện nay: Tầng 2 tòa nhà 25T1 T, phường H, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Ngọc T – Chủ tịch Hội đồng quản trị. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Công ty cổ phần T Hà Nội là chủ sở hữu 04 sàn thương mại tại Tòa nhà chung cư cao tầng khối A1 lô CT2 Khu đô thị mới Tây Nam Đ, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội theo các Hợp đồng mua bán sàn thương mại với Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Phát triển nhà Xã hội –

HUD.VN. Đến tháng 5/2022, ông được Công ty ủy Q đứng tên chủ tài sản của các sản phẩm thương mại này trên Giấy chứng nhận, nhưng đây vẫn là tài sản của Công ty.

Ngày 27/05/2019, Công ty cổ phần T Hà Nội và Công ty cổ phần Anh ngữ APAX (là người thuê nhà) do ông Nguyễn Mạnh P – Phó tổng giám đốc làm đại diện theo ủy Q đã ký kết Hợp đồng thuê tài sản trên đất số: 27.05/2019/HN - APAX, về việc cho thuê 04 sản phẩm thương mại nêu trên (có tổng diện tích 597,16m²) để làm Trung tâm tiếng Anh. Thời hạn thuê 05 năm, với giá thuê là 250.000.000 đồng/tháng; thanh toán 03 tháng/lần/kỳ trong thời hạn 10 ngày đầu tiên của kỳ thanh toán. Nếu chậm nộp sau ngày thứ 10 của kỳ hạn, bên thuê nhà phải nộp lãi suất phạt chậm trả tương đương lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm chậm nộp/số tiền chậm nộp/ số ngày chậm nộp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty APAX đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán dù đã được Công ty cổ phần T nhiều lần nhắc nhở. Để tạo điều kiện cho người thuê, hai bên đã thống nhất để Công ty APAX trả lại các sản phẩm tầng 1, 2, 3; giữ lại diện tích sản phẩm thương mại tầng 4 để tiếp tục kinh doanh. Vì vậy ngày 01/04/2022, Công ty cổ phần T Hà Nội đã giao cho ông Đinh Hoàng Q lấy tư cách cá nhân và đại diện Công ty APAX đã ký Hợp đồng số 01.04/2022/HĐTTS để chốt lại giá thuê của diện tích 342,2 m² sản phẩm tầng 4 là 140.000.000 đồng/tháng, kể từ ngày 01/04/2022 đến 30/03/2023.

Từ khi ký Hợp đồng, Công ty APAX luôn vi phạm điều khoản thanh toán ghi trong Điều 4 của Hợp đồng, cố tình chiếm dụng vốn không trả tiền thuê. Theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 10/10/2022, đại diện hai bên đã xác nhận, Công ty APAX đã trả các mặt bằng tầng 1, 2, 3 ngày 25/07/2022; tính đến ngày 30/09/2022 còn nợ Công ty T tiền nhà và tiền lãi phạt chậm trả theo quy định của Hợp đồng 27.05/2019/HN - APAX tổng cộng là 3.440.601.880 đồng, tiền nhà và tiền lãi phạt chậm trả theo quy định của Hợp đồng 01.04/2022/HĐTTS tổng cộng là 444.226.266 đồng; từ ngày 01/10/2022, Công ty APAX phải tiếp tục chịu phạt chậm nộp theo mức 16,5%/năm đối với số nợ nêu trên cho đến ngày trả hết nợ.

Tuy Công ty APAX cam kết trả nợ nhưng thực tế không thực hiện, Trung tâm ngoại ngữ không mở cửa hoạt động và ông không thể liên lạc với người đại diện để giải quyết. Cho đến ngày 21/02/2023, khi ông yêu cầu Văn phòng thừa phát lại lập Vi bằng ghi nhận hiện trạng của diện tích sản phẩm thương mại Công ty APAX đang quản lý để tiến hành thu hồi theo quy định của hợp đồng thì người đại diện của Công ty APAX mới xuất hiện và ký Biên bản giao nhận tài sản còn lại của Công ty tại đây.

Công ty cổ phần Anh ngữ APAX đã thuê nhà mà không nộp tiền thuê từ năm 2020 đến nay, gây thiệt hại lớn cho Công ty, nên ngày 27/02/2023 Công ty cổ phần T Hà Nội đã có Đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần Anh ngữ APAX phải thanh toán các khoản sau:

1/ Khoản tiền nợ theo Hợp đồng 27.05/2019/HN - APAX tạm tính đến ngày 20/02/2023 là: 3.668.830.777 đồng.

2/ Khoản tiền nợ theo Hợp đồng 01.04/2022/HĐTTS tạm tính đến ngày 20/02/2023 là: 1.166.106.054 đồng.

Tổng cộng là : 4.834.936.831 đồng.

Công ty cổ phần Anh ngữ APAX phải chịu lãi chậm trả cho đến ngày trả hết nợ cả gốc và lãi cho Công ty cổ phần T Hà Nội.

- Bị đơn là Công ty cổ phần Anh ngữ APAX: Dù đã được tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng nhưng đại diện hợp pháp không đến Tòa án theo lệnh triệu tập và không gửi văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và không cử người tham gia phiên tòa.

Ngày 08/05/2023, Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy đã có công văn số 13/CV-VKS thông báo về việc vụ án không thuộc trường hợp kiểm sát viên phải tham gia phiên tòa theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Đinh Hoàng Q đại diện nguyên đơn có đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày tổng số nợ của Công ty APAX đến thời điểm 30/4/2023 là 4.936.240.080 đồng, bao gồm tổng số nợ cũ tính đến ngày nguyên đơn thu hồi nhà ngày 20/02/2023 và lãi chậm trả của 2 giao đoạn từ 21/02/2023 đến 31/03/2023 và 31/03/2023 đến 30/04/2023. Do ông Q bị tai biến, đang trong quá trình điều trị nên không thể tham gia phiên tòa, nên xin được xét xử vắng mặt. Đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

Sau khi xem xét, đánh giá khách quan toàn diện những tài liệu chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về quan hệ pháp luật và thẩm Q:** Ngày 07/02/2023, Công ty cổ phần T Hà Nội do ông Đinh Hoàng Q làm đại diện theo pháp luật có Đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Anh ngữ APAX thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu và lãi chậm trả do vi phạm Hợp đồng cho thuê tài sản trên đất tại Tòa nhà chung cư cao tầng khối A1 lô CT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Do bị đơn có trụ sở theo Đăng ký kinh doanh tại số 149 T, phường Y, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, vì vậy vụ án thuộc thẩm Q giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đại diện bị đơn tại phiên tòa, xét thấy đây là lần vắng mặt thứ hai của người đại diện hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa dù đã được tổng đạt trực tiếp văn bản tố tụng. Đối với đại diện nguyên đơn đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 1 và các điểm a, b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với đại diện hợp pháp của bị đơn.

[2] **Về nội dung:** Công ty cổ phần T Hà Nội là chủ sở hữu của các sàn thương mại tầng 1 – 4 Tòa nhà chung cư cao tầng khối A1 lô CT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Được sự ủy Q của thành viên công ty, nên ông Đinh Hoàng Q đã đứng tên chủ sở hữu đối với diện tích 342,2 m² sàn thương mại tầng 4 và đại diện Công ty ký Hợp đồng thuê tài

sản trên đất số: 27.05/2019/HN-APAX; đồng thời lấy tư cách các nhân để ký Hợp đồng số 01.04/2022/ HĐTTS cho Công ty cổ phần Anh ngữ APAX thuê nhà làm Trung tâm dạy ngoại ngữ. Xét Hợp đồng do đại diện hợp pháp của các bên ký kết, thực hiện theo ngành nghề được cấp phép của mỗi bên, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm vì vậy Hợp đồng có giá trị pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thi hành. Trình bày tại Tòa, ông Q khẳng định tài sản so cá nhân ông đứng tên theo Giấy chứng nhận Q sử dụng đất, Q sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 216742 cấp ngày 16/05/2022 là tài sản của Công ty cổ phần THà Nội, nên đề nghị Tòa án buộc Công ty cổ phần Anh ngữ APAX phải trả tiền thuê nhà còn thiếu của Hợp đồng số 01.04/2022/ HĐTTS cho Công ty cổ phần THà Nội. Xét yêu cầu này là sự tự nguyện của đương sự, nên cần chấp nhận.

Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ trên các thỏa thuận của hợp đồng và các bên bản đối chiếu nợ giữa Công ty cổ phần THà Nội và Công ty cổ phần Anh ngữ APAX, việc bên thuê nhà không thanh toán tiền thuê đã vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần Anh ngữ APAX phải thanh toán tiền thuê và lãi chậm trả là đúng theo quy định của hợp đồng. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T Hà Nội như sau:

1. Yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà và lãi chậm trả theo Hợp đồng thuê tài sản trên đất số 27.05/2019/HN-APAX: Căn cứ Biên bản đối chiếu ngày 10/10/2022, đại diện hợp pháp của các bên đã xác nhận số nợ tính đến ngày 30/9/2022 là 3.440.601.880 đồng và Công ty cổ phần Anh ngữ APAX phải tiếp tục chịu lãi suất chậm trả với mức 16,5%/năm (0,04521%/ngày) trong thời gian chưa thanh toán hết nợ. Như vậy ngoài khoản tiền nợ 3.440.601.880 đồng , Công ty cổ phần Anh ngữ APAX còn phải chịu khoản lãi chậm trả từ ngày 01/10/2022 đến ngày xét xử 22/05/2023 là 232 ngày như sau: $3.440.601.880 \text{ đồng} \times 0,04521\%/\text{ngày} \times 232 \text{ ngày} = 360.875.097 \text{ đồng}$.

Tổng cộng: là 3.801.476.977 đồng.

2. Yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà và lãi chậm trả theo Hợp đồng số 01.04/2022/ HĐTTS: Căn cứ Biên bản đối chiếu ngày 10/10/2022, đại diện hợp pháp của các bên đã xác nhận số nợ tính đến ngày 30/9/2022 là 444.226.266 đồng (1) và Công ty cổ phần Anh ngữ APAX phải tiếp tục chịu lãi suất chậm trả với mức 16,5%/năm (0,04521%/ngày) từ ngày 01/10/2022 đến ngày xét xử 22/05/2023 là 232 ngày như sau: $444.226.266 \text{ đồng} \times 0,04521\%/\text{ngày} \times 232 \text{ ngày} = 46.493.649 \text{ đồng}$ (2).

Kể từ ngày 01/10/2022 cho đến ngày Công ty cổ phần THà Nội thu hồi nhà (ngày 20/02/2023), Công ty cổ phần Anh ngữ APAX phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà theo quy định của hợp đồng là 140.000.000 đồng/tháng và phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo quy định tại mục 4.1 Điều 4 Hợp đồng kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ đến thời điểm xét xử, cụ thể như sau:

- Tiền thuê nhà của kỳ thanh toán Quý IV năm 2022 từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 là $140.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 3 \text{ tháng} = 420.000.000 \text{ đồng}$. (3)

- Tiền lãi chậm thanh toán của kỳ thanh toán Quý IV năm 2022 từ ngày 11/10/2022 đến ngày xét xử 22/05/2023 là 221 ngày: $420.000.000 \text{ đồng} \times 0,04521\%/\text{ngày} \times 221 \text{ ngày} = 41.963.922 \text{ đồng}$. (4)

- Tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2023 đến ngày 20/02/2023 (1 tháng 21 ngày) là $140.000.000 \text{ đồng}/\text{tháng} \times 1 \text{ tháng} 21 \text{ ngày} = 236.333.320 \text{ đồng}$. (5)

- Tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê nhà năm 2023 từ ngày 11/01/2023 đến ngày xét xử 22/05/2023 là 131 ngày: $236.333.320 \text{ đồng} \times 0,04521\%/\text{ngày} \times 131 \text{ ngày} = 13.996.687 \text{ đồng}$. (6)

Tổng cộng các khoản tiền thuê nhà Công ty cổ phần Anh ngữ APAX phải trả cho Công ty cổ phần THà Nội theo Hợp đồng số 01.04/2022/HĐTT, gồm (1) + (3) + (5) = 1.100.559.586 đồng.

Tổng cộng các khoản lãi chậm trả tiền thuê nhà Công ty cổ phần Anh ngữ APAX phải trả cho Công ty cổ phần THà Nội theo Hợp đồng số 01.04/2022/HĐTT, gồm (2) + (4) + (6) = 102.454.258 đồng.

3. Như vậy, tính đến ngày 22/05/2023, tổng cộng các khoản nợ theo Hợp đồng thuê tài sản trên đất số 27.05/2019/HN-APAX và Hợp đồng số 01.04/2022/HĐTT, Công ty cổ phần Anh ngữ APAX phải trả cho Công ty cổ phần THà Nội là: $3.801.476.977 \text{ đồng} + 1.203.013.844 \text{ đồng} = 5.004.490.821 \text{ đồng}$.

Công ty cổ phần THà Nội khai trong quá trình thu hồi diện tích cho thuê, đại diện Công ty cổ phần Anh ngữ APAX chỉ bàn giao chìa khóa mà không nhận tài sản còn lại nên Công ty cổ phần THà Nội đã thanh lý tài sản thu được 50.000.000 đồng và đề nghị được khấu trừ khoản tiền này vào số nợ phải thu. Vì vậy Công ty cổ phần Anh ngữ APAX còn phải thanh toán là: $5.004.490.821 \text{ đồng} - 50.000.000 \text{ đồng} = 4.954.490.821 \text{ đồng}$.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

[4] **Về án phí:** Công ty cổ phần Anh ngữ APAX phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: $112.000.000 \text{ đồng} + [(4.954.490.821 \text{ đồng} - 4.000.000.000 \text{ đồng}) \times 0.1\%] = 112.954.490 \text{ đồng}$.

Công ty cổ phần THà Nội không phải chịu án phí và được hoàn lại khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 472, Điều 478, Điều 481 và Điều 482 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 147, khoản 1 và các điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty cổ phần T Hà Nội đối với Công ty cổ phần Anh ngữ APAX.

2. Tính đến ngày 22/05/2023, Công ty cổ phần Anh ngữ APAX phải thanh toán cho Công ty cổ phần THà Nội các khoản sau:

- Tiền thuê nhà theo Hợp đồng thuê tài sản trên đất số 27.05/2019/HN–APAX là 3.440.601.880 đồng

- Tiền lãi chậm trả theo Hợp đồng thuê tài sản trên đất số 27.05/2019/HN–APAX kể từ ngày 01/10/2022 đến ngày 22/05/2023 là 360.875.097 đồng

- Tiền thuê nhà theo Hợp đồng số 01.04/2022/ HĐTT là 1.100.559.586 đồng

- Tiền lãi chậm trả của tiền nhà theo Hợp đồng số 01.04/2022/ HĐTT là 102.454.258 đồng.

Tổng cộng là 5.004.490.821 đồng.

3. Khấu trừ khoản tiền 50.000.000 đồng Công ty cổ phần T Hà Nội thu được từ việc thanh lý tài sản của Công ty cổ phần Anh ngữ APAX khi thu hồi diện tích cho thuê, Công ty cổ phần Anh ngữ APAX có nghĩa vụ phải thanh toán cho Công ty cổ phần THà Nội số tiền là 4.954.490.821 đồng. *(Bốn tỷ, chín trăm năm mươi tư triệu, bốn trăm chín mươi nghìn, tám trăm hai mươi một đồng)*

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với trường hợp cơ quan thi hành án có thẩm quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về án phí: Công ty cổ phần Anh ngữ APAX phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.954.490 đồng.

Công ty cổ phần T Hà Nội không phải chịu án phí và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 56.418.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy (Biên lai thu số 19258 ngày 10/03/2023).

□n xử công khai sơ thẩm, vắng mặt đại diện hợp pháp của các bên đương sự.

Các bên đương sự có Q kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự ;
- VKSND quận Cầu Giấy + HN ;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy ;
- Tòa án NDTP Hà Nội ;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hồng Vân