



Số: 73/KTXD

Tp. HCM, ngày 17 tháng 10 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- Quý Cổ đông Công ty.

- Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**
- Mã chứng khoán : PNT
- Trụ sở chính : Lầu 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, Số 48 đường Hoa Sứ, Phường 7, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (028) 3517 3674 / 3517 3675 Fax: (028) 3517 2490
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **NGÔ NHƯ HÙNG**
- Chức vụ : Người đại diện theo Pháp luật.

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

❖ Nội dung thông tin công bố:

Ngày 17 tháng 10 năm 2024, Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận có nhận được các hồ sơ từ tòa án quận Bình Thạnh và Tòa án Quận 10 Tp. HCM gồm:

1. Bản án số 1403/2024/KDTM-ST ngày 23/07/2024 của Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng tư vấn thiết kế bản vẽ thi công công trình (*bản án đã có hiệu lực thi hành*) giữa Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận và Công ty TNHH Vì Thế Giới Ngày Mai.

2. Bản án số 69/2023/KDTM-ST ngày 19/09/2023 của Tòa án nhân dân Quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà (*bản án đã có hiệu lực thi hành*) giữa Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận và Công ty TNHH Thương mại Giải trí Hòa Bình.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 17/10/2024 tại đường dẫn: <http://pntc.vn>.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đính kèm bản án
- Lưu.

**ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Ngô Như Hùng

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THẠNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1403/2024/KDTM-ST

Ngày 23 tháng 7 năm 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng tư vấn
thiết kế bản vẽ thi công công trình

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ĐÃ CÓ HIỆU LỰC

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thiệp Liên Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lâm Thị Hoàng Oanh

2. Ông Nguyễn Văn Hoàng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Xuân Trường, là Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:** Bà Hồ Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai đối với vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 1163/2023/TLST-KDTM ngày 13 tháng 6 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tư vấn thiết kế bản vẽ thi công công trình” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 325/2024/QĐXXST-KDTM ngày 30 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 251/2024/QĐST-KDTM ngày 25 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận**

Địa chỉ: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, 48 Hoa Sứ, Phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Như Hùng - Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn Bình (Giấy ủy quyền số 01/UQ-KTXD lập ngày 16 tháng 5 năm 2023)

Địa chỉ: F501 Chung cư A4 Phan Xích Long, Phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH

CTY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN
ĐẾN SỐ: 62
NGÀY: 27/10/2024

Bị đơn: **Công ty TNHH Vì Thế Giới Ngày Mai**

Trú tại: 602/104/6 Điện Biên Phủ, Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Bích - Giám đốc

Địa chỉ: 155 Bùi Viện, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Chi nhánh 2 Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận - Trung tâm Thiết kế Xây dựng An Gia**

Địa chỉ: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, 48 Hoa Sứ, Phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Quý Nhật Quang - Giám đốc

Địa chỉ: 0.06 Lô A1, Chung cư A3 - Phan Xích Long, Phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và các biên bản tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Chi nhánh 2 Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận - Trung tâm Thiết kế Xây dựng An Gia (sau đây gọi tắt là Chi nhánh An Gia) là đơn vị sản xuất kinh doanh hạch toán phụ thuộc trực thuộc Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là Công ty Phú Nhuận).

Ngày 24/3/2013, Chi nhánh An Gia và Công ty TNHH Vì Thế Giới Ngày Mai (sau đây gọi tắt là Công ty FFW) ký hợp đồng tư vấn thiết kế bản vẽ thi công công trình phần kết cấu, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước và dự toán công trình số 06/03/FFW-AG/2013. Theo nội dung hợp đồng, Chi nhánh An Gia nhận tư vấn thiết kế bản vẽ thi công công trình phần kết cấu, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước và dự toán công trình của Dự án BMC-Vinh Plaza tại địa điểm ngã tư Vinh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Tổng giá trị hợp đồng là 4.729.348.800 (bốn tỷ, bảy trăm hai mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi tám ngàn, tám trăm) đồng.

Sau khi hợp đồng có hiệu lực, Công ty FFW phải tạm ứng cho Chi nhánh An Gia số tiền là 472.934.880 (bốn trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm tám mươi) đồng theo quy định tại điểm c Điều 9 của hợp đồng số 06/03/FFW-AG/2013. Nhưng đến ngày 10/7/2013, Công ty FFW chỉ tạm ứng cho Chi nhánh An Gia số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, Chi nhánh An Gia vẫn thực hiện đúng hợp đồng đã ký, không để xảy ra các sai sót trên tinh thần hợp tác, tin tưởng nhau để đôi bên cùng có lợi.

Ngày 20/12/2013, Chi nhánh An Gia và Công ty FFW đã ký biên bản số 09/BBNT/TKAG nghiệm thu giai đoạn hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phần cọc và dự

toán công trình (phần cọc) xác nhận khối lượng đạt 10% giá trị của hợp đồng số 06/03/FFW-AG/2013 ký ngày 24/3/2013 tương đương với số tiền là 472.934.880 (bốn trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm tám mươi) đồng.

Ngày 24/12/2013, Chi nhánh An Gia đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng mẫu số 01GTKT3/002, ký hiệu PN/11T, số 0000078 với giá trị là 472.934.880 (bốn trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm tám mươi) đồng tương đương với khối lượng công việc nghiệm thu như trên và làm thủ tục yêu cầu Công ty FFW thanh toán số tiền này.

Sau khi khấu trừ số tiền tạm ứng là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, ngày 02/01/2014, Chi nhánh An Gia và Công ty FFW đã ký biên bản đối chiếu công nợ, Công ty FFW xác nhận còn nợ Chi nhánh An Gia số tiền là 372.934.880 (ba trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm tám mươi) đồng. Đến ngày 22/01/2014, Công ty FFW thanh toán 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Như vậy, tổng số tiền nợ gốc mà Công ty FFW còn nợ là 272.934.880 (hai trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm tám mươi) đồng (chưa bao gồm lãi chậm thanh toán).

Chi nhánh An Gia đã nhiều lần nhắc nhở, gửi các văn bản đến Công ty FFW đề nghị thanh toán nhưng vẫn không có kết quả, cụ thể công văn số 01/TKAG ngày 08/3/2022, công văn số 12/TKAG ngày 31/5/2022, công văn số 18/TKAG ngày 11/8/2022 và công văn số 20/TKAG ngày 03/10/2022.

Ngày 20/9/2022, Công ty FFW có văn bản số 18/HĐ/06/03/FFW-AG gửi Chi nhánh An Gia. Theo nội dung công văn, Công ty FFW thừa nhận số nợ chưa thanh toán và cam kết sẽ thanh toán trước số tiền thuế giá trị gia tăng là 24.812.262 (hai mươi bốn triệu, tám trăm mười hai ngàn, hai trăm sáu mươi hai) đồng. Tuy nhiên, đến nay Công ty FFW vẫn không thực hiện việc thanh toán.

Nay, Công ty Phú Nhuận yêu cầu Công ty FFW phải thanh toán các khoản tiền sau:

- Số tiền nợ gốc là 272.934.880 (hai trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm tám mươi) đồng.

- Khoản tiền lãi tính từ ngày 02/01/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc còn nợ theo từng giai đoạn với mức lãi suất là 10%/năm như sau:

- + Số tiền lãi tạm tính từ ngày 02/01/2014 đến ngày 21/01/2014 trên số tiền nợ gốc là 372.934.880 đồng là 1.941.305 (một triệu, chín trăm bốn mươi một ngàn, ba trăm lẻ năm) đồng.

+ Số tiền lãi tạm tính từ ngày 22/01/2014 đến ngày 23/5/2024 trên số tiền nợ gốc là 272.934.880 đồng là 282.207.188 (hai trăm tám mươi hai triệu, hai trăm lẻ bảy ngàn, một trăm tám mươi tám) đồng.

Bị đơn - Công ty FFW vắng mặt suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ kiện mặc dù Tòa án đã thực hiện thủ tục triệu tập và niêm yết hợp lệ. Công ty FFW cũng không gửi văn bản phản hồi đến Tòa.

Theo các bản tự khai và các biên bản tại Tòa án, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chi nhánh An Gia đồng ý với tất cả các ý kiến mà Công ty Phú Nhuận đã trình bày như trên. Chi nhánh An Gia cũng đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Phú Nhuận về việc yêu cầu Công ty FFW thanh toán các khoản tiền sau:

- Số tiền nợ gốc là 272.934.880 (hai trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm tám mươi) đồng.

- Khoản tiền lãi tính từ ngày 02/01/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc còn nợ theo từng giai đoạn với mức lãi suất là 10%/năm như sau:

+ Số tiền lãi tạm tính từ ngày 02/01/2014 đến ngày 21/01/2014 trên số tiền nợ gốc là 372.934.880 đồng là 1.941.305 (một triệu, chín trăm bốn mươi một ngàn, ba trăm lẻ năm) đồng.

+ Số tiền lãi tạm tính từ ngày 22/01/2014 đến ngày 23/5/2024 trên số tiền nợ gốc là 272.934.880 đồng là 282.207.188 (hai trăm tám mươi hai triệu, hai trăm lẻ bảy ngàn, một trăm tám mươi tám) đồng.

Ngoài ra, Chi nhánh An Gia không còn ý kiến nào khác.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như trên, yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 23/7/2024 là 561.644.751 (năm trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm bốn mươi bốn ngàn, bảy trăm năm mươi một) đồng, trong đó:

- Số tiền nợ gốc là 272.934.880 (hai trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm tám mươi) đồng.

- Khoản tiền lãi tính từ ngày 02/01/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc còn nợ theo từng giai đoạn với mức lãi suất là 10%/năm như sau:

+ Số tiền lãi tạm tính từ ngày 02/01/2014 đến ngày 21/01/2014 trên số tiền nợ gốc là 372.934.880 đồng là 1.941.305 (một triệu, chín trăm bốn mươi một ngàn, ba trăm lẻ năm) đồng.

+ Số tiền lãi tạm tính từ ngày 22/01/2014 đến ngày 23/7/2024 trên số tiền nợ gốc là 272.934.880 đồng là 288.709.871 (hai trăm tám mươi tám triệu, bảy trăm lẻ chín ngàn, tám trăm bảy mươi một) đồng.

Bị đơn vắng mặt không lý do mặc dù đã được Tòa triệu tập xét xử hợp lệ và cũng không gửi văn bản ý kiến đến phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đồng ý với toàn bộ ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phần tranh luận,

Nguyên đơn không có ý kiến tranh luận.

Bị đơn vắng mặt không có ý kiến tranh luận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến tranh luận.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1.1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này, thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Cụ thể:

- Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết của Tòa án, xác định vụ kiện thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dịch vụ, bị đơn có địa chỉ trụ sở tại quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Thẩm phán có thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát theo đúng quy định từ Điều 170 đến Điều 181 Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng quy định tại Điều 208, Điều 209, Điều 210, Điều 211 Bộ luật tố tụng dân sự. tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng quy định của Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Đối với nguyên đơn: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, bị đơn đã không thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định tại các Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp kinh doanh thương mại về Hợp đồng tư vấn thiết kế bản vẽ thi công công trình. Bị đơn có địa chỉ tại quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Tòa đã tổng đạt xét xử hợp lệ triệu tập bị đơn tham gia phiên tòa sơ thẩm lần 1 mở ngày 25/6/2024 và lần 2 mở ngày 23/7/2024 nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Xét hợp đồng tư vấn thiết kế bản vẽ thi công công trình phần kết cấu, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước và dự toán công trình số 06/03/FFW-AG/2013 (sau đây gọi tắt là hợp đồng số 06/03) được ký kết ngày 24/3/2013 giữa Công ty TNHH Vi Thế Giới Ngày Mai và Chi nhánh 2 Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận - Trung tâm Thiết kế Xây dựng An Gia: Các bên tham gia giao kết hợp đồng là các chủ thể có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên căn cứ

Điều 74 Luật thương mại năm 2005 thì hợp đồng này có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán khoản tiền nợ gốc

Căn cứ biên bản số 09/BBNT/TKAG nghiệm thu giai đoạn hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công (phần cọc) và dự toán công trình (phần cọc) của Dự án BMC-Vinh Plaza tại Ngã tư ga Vinh - Tp. Vinh các bên đã chấp nhận khối lượng thực hiện đạt 10% giá trị của hợp đồng số 06/03 ký ngày 24/3/2013 tương đương số tiền là 472.934.880 (bốn trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm tám mươi) đồng.

Công ty Phú Nhuận xác nhận Công ty FFW đã thanh toán được 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Đồng thời tại văn bản số 18/HĐ/06/03/FFW-AG ngày 20/9/2022, Công ty FFW cũng thừa nhận đã thanh toán cho Công ty Phú Nhuận số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng nên có đủ cơ sở để xác định Công ty FFW còn nợ Công ty Phú Nhuận số tiền gốc là 272.934.880 (hai trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm tám mươi) đồng nhưng đến nay Công ty FFW vẫn chưa thanh toán số tiền nêu trên cho Công ty Phú Nhuận là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu của Công ty Phú Nhuận về việc buộc Công ty FFW thanh toán khoản tiền nợ gốc là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 85 Luật thương mại năm 2005.

[3.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán khoản tiền lãi cho chậm thanh toán

Theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng 06/03 ký ngày 24/3/2013, sau khi hợp đồng có hiệu lực (ngày hợp đồng có hiệu lực là ngày 24/3/2013), Công ty FFW phải tạm ứng cho Công ty Phú Nhuận số tiền là 472.934.880 (bốn trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm tám mươi) đồng. Đồng thời, tại biên bản số 09/BBNT/TKAG ngày 20/12/2013 nghiệm thu giai đoạn hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công (phần cọc) và dự toán công trình (phần cọc) của Dự án BMC-Vinh Plaza tại Ngã tư ga Vinh - Tp. Vinh các bên đã chấp nhận khối lượng thực hiện đạt 10% giá trị của hợp đồng số 06/03 ký ngày 24/3/2013 tương đương số tiền là 472.934.880 (bốn trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm tám mươi) đồng. Nhưng cho đến ngày 22/01/2014 thì Công ty FFW chỉ mới thanh toán cho Công ty Phú Nhuận được số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, cụ thể ngày 10/7/2013, thanh toán 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và ngày 22/01/2014, thanh toán 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Công ty FFW cũng đã thừa nhận việc chậm

thanh toán tại công văn số 18/HĐ/06/03/FFW-AG ngày 20/9/2022 nên căn cứ Điều 306 Luật thương mại 2005: “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 thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.” thì yêu cầu của Công ty Phú Nhuận về việc yêu cầu Công ty FFW thanh toán tiền lãi phát sinh chậm thanh toán trên số tiền nợ gốc còn nợ theo từng thời điểm tính từ ngày 02/01/2014 là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ công văn số 156/CV-BTH.24 ngày 09/4/2024 của Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu - Chi nhánh Bình Thạnh, mức lãi suất cho vay áp dụng đối với doanh nghiệp hiện nay: tối thiểu 7,5%/năm, tối đa 15%/năm, mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Căn cứ công văn số 156/CV-BTH.24 ngày 12/4/2024 của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Bình Thạnh, mức lãi suất cho vay áp dụng đối với doanh nghiệp hiện nay: vay trung hạn từ 10,5% đến 11,3%, vay dài hạn từ 11% đến 11,8%, nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Căn cứ công văn số 01/SPL ngày 06/3/2024 của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á - Chi nhánh Đinh Tiên Hoàng - Phòng giao dịch Saigon Peal, mức lãi suất cho vay áp dụng đối với doanh nghiệp đối với khoản vay trên 12 tháng từ 8,8% đến 9,3% cộng biên độ tại kỳ điều chỉnh, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Mức lãi suất mà Công ty Phú Nhuận yêu cầu là 10%/năm, thấp hơn mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường, có lợi cho Công ty FFW nên có căn cứ chấp nhận. Tiền lãi được tính như sau:

- Tiền lãi từ ngày 02/01/2014 đến ngày 21/01/2014: $372.934.880 \text{ đồng} \times 19 \text{ ngày} \times 10\%/năm = 1.941.305$ (một triệu, chín trăm bốn mươi một ngàn, ba trăm lẻ năm) đồng.

- Tiền lãi từ ngày 22/01/2014 đến ngày 23/7/2024: $272.934.880 \text{ đồng} \times 3.835 \text{ ngày} \times 10\%/năm = 286.768.566$ (hai trăm tám mươi sáu triệu, bảy trăm sáu mươi tám ngàn, năm trăm sáu mươi sáu) đồng.

Tổng số tiền lãi mà Công ty FFW phải thanh toán là 288.709.871 (hai trăm tám mươi tám triệu, bảy trăm lẻ chín ngàn, tám trăm bảy mươi một) đồng.

Tổng số tiền gốc và lãi mà Công ty FFW phải thanh toán là 561.644.751 (năm trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm bốn mươi bốn ngàn, bảy trăm năm mươi một) đồng.

[4] Về án phí:

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, án phí dân sự sơ thẩm là 26.465.790 (hai mươi sáu triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn, bảy trăm chín mươi) đồng, bị đơn phải chịu do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ.

Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.201.000 (mười ba triệu, hai trăm lẻ một ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027920 ngày 01/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 74, khoản 1 Điều 85, Điều 306 Luật thương mại 2005;

Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào 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. Buộc Công ty TNHH Vì Thế Giới Ngày Mai thanh toán cho Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận số tiền là 561.644.751 (năm trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm bốn mươi bốn ngàn, bảy trăm năm mươi một) đồng, trong đó:

- Nợ gốc là 272.934.880 (hai trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm tám mươi) đồng.

- Tiền lãi là 288.709.871 (hai trăm tám mươi tám triệu, bảy trăm lẻ chín ngàn, tám trăm bảy mươi một) đồng.

Kể từ ngày Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH Vì Thế Giới Ngày Mai chưa thi hành khoản tiền nêu thì Công ty TNHH Vì Thế Giới Ngày Mai còn phải trả tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với thời gian chậm trả.

Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí: Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 26.465.790 (hai mươi sáu triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn, bảy trăm chín mươi) đồng, Công ty TNHH Vì Thế Giới Ngày Mai phải nộp.

Hoàn lại cho Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.201.000 (mười ba triệu, hai trăm lẻ một ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027920 ngày 01/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án xử công khai. Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày niêm yết hoặc tổng đạt hợp lệ bản án.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND quận Bình Thạnh;
- Chi Cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu VP; Hồ sơ

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



Nguyễn Thiện Liên Hương

Bản án số: 69/2023/KDTM-ST
Ngày: 19/9/2023.
V/v: “tranh chấp hợp đồng
thuê nhà”

CÓ HIỆU LỰC PHÁP LUẬT

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Minh Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Vũ Ngọc Tiến
- Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2022/TLST-KDTM ngày 22 tháng 3 năm 2022 về việc “ Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 157/2023/QĐXXST-KDTM ngày 25 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 135/2023/QĐST-KDTM ngày 22/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận

Địa chỉ: Lầu 2 Lô C Cao ốc Pntechcons - số 48 Hoa Sứ, Phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn Bình, sinh năm 1973

Địa chỉ: Lầu 2 Lô C Cao ốc Pntechcons - số 48 Hoa Sứ, Phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình

Địa chỉ trụ sở chính: 34 Đồng Nai, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Trọng Nghĩa, sinh năm 1987

Địa chỉ thường trú: 206 Lô Q Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 206 Lô Q Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/01/2011 Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận (bên cho thuê) và Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình (bên thuê) có ký Hợp đồng số: 01 cho thuê căn nhà số 45 Hoa Lan, phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 1+1B+1C Lô C9, đường Hoa Lan, phường 2, quận Phú Nhuận). Thời hạn thuê là 10 (mười) năm.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thì Công ty Phú Nhuận đã thực hiện đúng nghĩa vụ giao kết của Hợp đồng thuê nhà.

Ngược lại, Công ty Hòa Bình đã vi phạm hợp đồng về thời hạn thanh toán và nghĩa vụ thanh toán tại Điều 3 của hợp đồng, cụ thể: Công ty Hòa Bình chưa thanh toán tiền thuê nhà các tháng 3, tháng 4, tháng 5, tháng 6, tháng 7 và tháng 8 năm 2021. Tổng số tiền 6 tháng là 486.346.440 đồng (Bốn trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi sáu ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng).

Công ty Phú Nhuận đã nhiều lần nhắc nhở, gửi nhiều văn bản đề nghị thanh toán với Công ty Hòa Bình nhưng không đạt kết quả, Công ty Hòa Bình cố tình né tránh nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng đã ký kết.

Ngày 14/06/2021, Công ty Phú Nhuận gửi Văn bản thông báo đến Công ty Hòa Bình cho biết ngày 31/08/2021 là ngày hết hạn hợp đồng thuê, Công ty Phú Nhuận không tái ký hợp đồng thuê với Công ty Hòa Bình. Yêu cầu Công ty Hòa Bình bàn giao nhà vào ngày 01/09/2021.

Đến ngày 01/09/2021 Công ty Hòa Bình không trả nhà cho Công ty Phú Nhuận và chiếm dụng nhà cho đến ngày 12/11/2021 thì Công ty Hòa Bình mới trả lại nhà (bàn giao chìa khóa cửa) cho Công ty Phú Nhuận. Thời gian chiếm dụng nhà 02 tháng 12 ngày. Căn cứ vào tình hình thực tế và theo mục h, khoản 2, điều 5 của Hợp đồng số 01 thì số tiền thuê nhà trong thời gian 02 tháng 12 ngày là: 280.136.102 đồng (Hai trăm tám mươi triệu, một trăm ba mươi sáu ngàn, một trăm lẻ hai đồng).

Khi nhận chìa khóa nhà, Công ty Phú Nhuận không thể mở được cửa cuốn vì Công ty Hòa Bình đã không nộp tiền sử dụng điện nên Công ty Điện lực Gia Định đã cắt nguồn điện từ trước. Công ty Phú Nhuận phải liên hệ với Công ty Điện lực Gia Định để nộp tiền sử dụng điện thay cho Công ty Hòa Bình từ tháng 9 đến tháng 11/2021 với số tiền là : 27.324.113 đồng (Hai mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi bốn ngàn, một trăm mười ba đồng).

Qua quá trình kiểm tra hiện trạng nhà vào ngày 19/11/2021, Công ty Phú Nhuận phát hiện Công ty Hòa Bình đã không thanh toán tiền nước cho Công ty cấp nước từ tháng 4 đến tháng 9 và tháng 11/2021, Công ty Phú Nhuận phải liên hệ với Công ty cấp nước để nộp tiền sử dụng nước thay cho Công ty Hòa Bình với tổng số tiền là: 2.980.835 đồng (Hai triệu, chín trăm tám mươi ngàn, tám trăm ba mươi lăm đồng).

Vì vậy, Công ty Phú Nhuận kính đề nghị Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

-Buộc Công ty Hòa Bình phải trả cho Công ty Phú Nhuận 06 tháng tiền thuê nhà là 486.346.440 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là: 0,05%/ngày kể từ ngày phát sinh nợ đến ngày Công ty Hòa Bình thanh toán nợ cho Công ty Phú Nhuận. Tiền lãi tạm tính đến ngày 31/01/2022 là: 61.615.239 đồng

-Buộc Công ty Hòa Bình phải trả cho Công ty Phú Nhuận tiền thuê nhà trong thời gian chiếm dụng nhà 02 tháng 12 ngày là: 280.136.102 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là: 0,05%/ngày kể từ ngày phát sinh nợ đến ngày Công ty Hòa Bình thanh toán nợ cho Công ty Phú Nhuận. Tiền lãi tạm tính đến ngày 31/01/2022 là: 11.065.376 đồng.

-Buộc Công ty Hòa Bình phải trả lại cho Công ty Phú Nhuận tiền điện: 27.324.113 đồng, tiền nước: 2.980.835 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là: 0,05%/ngày kể từ ngày phát sinh nợ đến ngày Công ty Hòa Bình thanh toán nợ cho Công ty Phú Nhuận. Tiền lãi tạm tính đến ngày 31/01/2022 là: 1.140.555 đồng.

Tổng số tiền gốc của các khoản yêu cầu trên là: 796.976.837 đồng (bảy trăm chín mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi sáu ngàn, tám trăm ba mươi bảy đồng) và tổng số tiền lãi tạm tính đến ngày 31/01/2022 là: 73.821.171 đồng (bảy mươi ba triệu tám trăm hai mươi một ngàn một trăm bảy mươi một đồng).

2. Ngày 20/7/2023 nguyên đơn Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận có đơn đề nghị thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình phải thanh toán tiền thuê nhà còn nợ từ tháng 3/2021 đến tháng 8/2021 là 486.346.440 đồng cho Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận số tiền thuê nhà cụ thể :

Tháng 3/2021:	58.362.000 đồng
Tháng 4/2021:	97.269.480 đồng
tháng 5/2021:	68.088.000 đồng
tháng 6/2021:	68.088.000 đồng
tháng 7/2021:	97.269.480 đồng
tháng 8/2021:	97.269.480 đồng
Tổng cộng:	486.346.440 đồng

Và yêu cầu tính tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật trên số tiền chậm trả tính từ ngày Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình phải trả cho Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận tiền thuê nhà trong thời gian chiếm dụng từ ngày 01/9/2021 đến ngày 04/11/2021 nhà 02 tháng 04 ngày là: 97.269.480 đồng/ tháng x 2 tháng 04 ngày = 207.508.224 đồng. Yêu cầu tính tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật trên số tiền chậm trả tính từ ngày Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình vi

phạm nghĩa vụ thanh toán đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

-Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình phải trả lại cho Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận tiền điện từ tháng 9 năm 2021, tháng 10 năm 2021 với số tiền là 14.238.337 đồng và tiền nước: từ tháng 4 đến tháng 9 năm 2021 là 2.912.490 đồng. Yêu cầu tính tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật trên số tiền chậm trả tính từ ngày Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

2/Bị đơn-người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến:

-Về thủ tục tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc giải quyết vụ án. Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự.

Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn theo quy định khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa ngày hôm nay bị đơn vắng mặt đến lần thứ 2 mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

-Về nội dung:

Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà số 01 ngày 26/01/2011, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp giữa hai bên là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”. Xét bị đơn có trụ sở tại Quận 10, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí

Minh, theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn theo quy định khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến trình bày gì cả. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn vắng mặt đến lần thứ 2 mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

Xét thời hạn hai bên thỏa thuận bắt đầu thực hiện Hợp đồng thuê nhà từ ngày 01/9/2011, kết thúc Hợp đồng thuê là ngày 31/8/2021; căn cứ điểm b khoản 1 điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử áp dụng quy định Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Xét yêu cầu buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình phải thanh toán tiền thuê nhà còn nợ từ tháng 3/2021 đến tháng 8/2021 là 486.346.440 đồng và yêu cầu tính tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật trên số tiền chậm trả.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 1 và khoản 1 Điều 2 Hợp đồng thuê nhà số 01 ngày 26/01/2011 và Điều 2 Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐTN ngày 15/8/2011 ký kết giữa Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận (gọi tắt là công ty Phú Nhuận) và Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình (gọi tắt là công ty Hòa Bình): cho thuê căn nhà số 45 Hoa Lan, phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê là 10 (mười) năm, thời hạn kết thúc Hợp đồng thuê là ngày 31/8/2021. Công ty Hòa Bình thanh toán tiền thuê nhà đến hết tháng 02/2021 thì ngưng thanh toán nên phát sinh tranh chấp tiền thuê nhà 06 tháng, từ tháng 3/2021 đến tháng 8/2021.

Căn cứ Phụ lục 09 ngày 24/8/2020, hai bên thỏa thuận: “giá thuê nhà từ 01/9/2020 đến 31/8/2021 là 97.269.480 đồng”. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của dịch covid 19 nên nguyên đơn có điều chỉnh giảm tiền thuê nhà để hỗ trợ bị đơn, cụ thể: Tại Phụ lục 10 ngày 20/3/2021: “giá thuê nhà tháng 3/2021 là 58.362.000 đồng”. Tại Phụ lục 11 ngày 28/4/2021 “giá thuê nhà từ ngày 01/5/2021 đến hết ngày 30/6/2021 là 68.088.000 đồng Các tháng 4,7,8 tiền thuê nhà giữ nguyên như thỏa thuận tại Phụ lục 09”. Do đó số tiền thuê nhà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn như sau:

Tiền thuê tháng 3/2021:	58.362.000 đồng
Tiền thuê tháng 4/2021:	97.269.480 đồng
Tiền thuê tháng 5/2021:	68.088.000 đồng
Tiền thuê tháng 6/2021:	68.088.000 đồng
Tiền thuê tháng 7/2021:	97.269.480 đồng
Tiền thuê tháng 8/2021:	97.269.480 đồng

Tổng cộng: 486.346.440 đồng

Căn cứ vào điểm c khoản 3 điều 3 của Hợp đồng cho thuê nhà số 01 hai bên ký kết: “ kỳ thanh toán : Tiền thuê được thanh toán 03 (ba) tháng một lần, thanh toán trong vòng 05(năm) ngày đầu của mỗi kỳ thanh toán”.

Căn cứ khoản 1 Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận*”. Từ tháng 03 năm 2021 bị đơn ngưng không đóng tiền nhà cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận tại hợp đồng, vi phạm pháp luật về nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán 486.346.440 đồng tiền thuê nhà kể từ ngày 01/3/2021 đến ngày 31/8/2021 là có cơ sở phù hợp với quy định pháp luật vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Xét yêu cầu bị đơn trả tiền lãi chậm trả;

Xét căn cứ vào điểm c khoản 3 điều 3 của Hợp đồng cho thuê nhà số 01 hai bên ký kết: “ kỳ thanh toán : Tiền thuê được thanh toán 03 (ba) tháng một lần, thanh toán trong vòng 05(năm) ngày đầu của mỗi kỳ thanh toán”; do đó bị đơn chậm trả tiền thuê nhà tính từ ngày 06/3/2021 của kỳ tháng 3, tháng 4 và tháng 5/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 19/9/2023 và bị đơn chậm trả tiền thuê nhà tính từ ngày 06/6/2021 của kỳ tháng 6, tháng 7 và tháng 8/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 19/9/2023 trên số tiền chậm trả của mỗi tháng là có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tính tiền lãi chậm trả của nguyên đơn.

Căn cứ Điều 306 Luật thương mại 2005 quy định: “Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền ... 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...”. Qua tham khảo mức lãi suất cho vay đối với doanh nghiệp của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có lãi suất cho vay trung bình là 8%/ năm; Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam là 9%/năm và Ngân hàng TMCP TMCP ngoại thương Việt Nam là 6,6%/năm. Như vậy, mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường là 11,805%/năm, tương đương 0,98%/ tháng và tương đương 0,032%/ngày. Do đó, số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn được tính như sau:

- Tiền lãi của tháng 3/2021 : tính từ ngày 06/3/2021 đến ngày 19/9/2023 bị đơn chậm trả là 30 tháng 13 ngày tính trên số tiền thuê nhà 58.362.000 đồng là 17.401.185 đồng.

- Tiền lãi của tháng 4/2021 : tính từ ngày 06/3/2021 đến ngày 19/9/2023 bị đơn chậm trả là 30 tháng 13 ngày tính trên số tiền thuê nhà 97.269.480 đồng là 29.001.868 đồng.

-Tiền lãi của tháng 5/2021 : tính từ ngày 06/3/2021 đến ngày 19/9/2023 bị đơn chậm trả là 30 tháng 13 ngày tính trên số tiền thuê nhà 68.088.000 đồng là 20.301.084 đồng.

-Tiền lãi của tháng 6/2021 : tính từ ngày 06/6/2021 đến ngày 19/9/2023 bị đơn chậm trả là 27 tháng 13 ngày tính trên số tiền thuê nhà 68.088.000 đồng là 18.299.318 đồng.

-Tiền lãi của tháng 7/2021 : tính từ ngày 06/6/2021 đến ngày 19/9/2023 bị đơn chậm trả là 27 tháng 13 ngày tính trên số tiền thuê nhà 97.269.480 đồng là 26.142.145 đồng.

-Tiền lãi của tháng 8/2021 : tính từ ngày 06/6/2021 đến ngày 19/9/2023 bị đơn chậm trả là 27 tháng 13 ngày tính trên số tiền thuê nhà 97.269.480 đồng là 26.142.145 đồng.

Tổng số tiền lãi chậm trả bị đơn phải trả cho nguyên đơn trên số tiền thuê nhà từ tháng 3/2021 đến tháng 8/2021 là 137.287.745 đồng (một trăm ba mươi bảy triệu, hai trăm tám mươi bảy nghìn, bảy trăm bốn mươi lăm đồng).

[2.2] Xét yêu cầu buộc Công ty Hòa Bình phải trả cho Công ty Phú Nhuận tiền thuê nhà từ ngày 01/9/2021 đến ngày 04/11/2021 nhà 02 tháng 04 ngày là 207.508.224 đồng và yêu cầu tính tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật trên số tiền chậm trả tính từ ngày Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Xét căn cứ vào biên bản làm việc ngày 11/10/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận tại 2. mục III: “Hai bên sẽ tiến hành bàn giao mặt bằng vào ngày 20/10/2021” nhưng đến ngày 20/10/2021 bị đơn gửi công văn số 03/CV-GTHB ngày 20/10/2021 đề nghị gia hạn thêm 15 ngày nữa mới bàn giao nhà được vì bị đơn không thu dọn nhà để bàn giao dọn kịp và nguyên đơn đã có văn bản số 26/TB-KTXD ngày 21/10/2021 đồng ý gia hạn thời gian bàn giao nhà vào ngày 04/11/2021.

Căn cứ điểm h khoản 2 điều 5 của hợp đồng thuê nhà thỏa thuận : “ Sau khi hết hạn hoặc chấm dứt Hợp đồng và trong một thời hạn hợp lý được cả hai bên đồng ý. Nếu Bên B không giao trả nhà hoặc giao trả chậm, Bên B phải trả tiền thuê trong thời gian giao trả chậm theo giá thuê mới do Bên A ấn định nhưng không quá 120% giá thuê trước đó, và phải bồi thường thiệt hại cho Bên A do sự việc chậm trả gây nên”.

Hai bên không có biên bản bàn giao nhà, vì vậy căn cứ vào các thỏa thuận của hai bên nêu trên có cơ sở xác định bị đơn giao nhà vào ngày 04/11/2021; căn cứ các Điều 472, 473, 474, 481; khoản 1, 2, 4 và khoản 5 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 306 Luật thương mại 2005 yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị

đơn trả tiền thuê nhà từ ngày 01/9/2021 đến ngày 04/11/2021 nhà 02 tháng 04 ngày 207.508.224 đồng và tiền lãi chậm trả trên số tiền 207.508.224 đồng từ ngày 06/9/2021 đến ngày 19/9/2023 chậm trả 24 tháng 13 ngày; số tiền lãi chậm trả bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 49.669.146 đồng.

[2.3] Căn cứ vào Giấy nộp tiền điện ngày 17/11/2021 và giấy nộp tiền phí cắt điện tháng 09/2021 đã thể hiện nguyên đơn thanh toán tiền điện cho hóa đơn tiền điện tháng 09/2021 và thanh toán cho tiền điện tháng 10/2021 cho Công ty Điện lực Gia Định tiền điện tháng 9 năm 2021 và tháng 10 năm 2021 với tổng số tiền là 14.238.337 đồng.

Căn cứ vào Biên nhận thanh toán tiền nước ngày 18/11/2021 thu tiền nước từ tháng 4 đến tháng 9 năm 2021 là 2.912.490 đồng chứng minh Công ty Phú Nhuận đã nộp tiền nước cho công ty Hòa Bình vào ngày 18/11/2021 tại công ty cổ phần cấp nước Gia Định.

Xét căn cứ vào khoản 1 điều 3 của Hợp đồng thuê nhà thỏa thuận: “ Tiền thuê không bao gồm các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại, phí bảo vệ, phí vệ sinh và các dịch vụ khác ... Bên B sẽ thanh toán trực tiếp cho các đơn vị cung cấp dịch vụ nói trên”.

Xét căn cứ vào biên bản làm việc ngày 11/10/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận tại 2. mục III: “Hai bên sẽ tiến hành bàn giao mặt bằng vào ngày 20/10/2021” nhưng đến ngày 20/10/2021 bị đơn gửi công văn số 03/CV-GTHB ngày 20/10/2021 đề nghị gia hạn thêm 15 ngày nữa mới bàn giao nhà được vì bị đơn không thu dọn nhà để bàn giao dọn kịp và nguyên đơn đã có văn bản số 26/TB-KTXD ngày 21/10/2021 đồng ý gia hạn thời gian bàn giao nhà vào ngày 04/11/2021.

Căn cứ các điều 472, 473 và 474 Bộ luật dân sự; yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền điện, tiền nước và tiền lãi chậm trả là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn; buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền điện từ tháng 9 năm 2021, tháng 10 năm 2021 với số tiền là 14.238.337 đồng và tiền nước: từ tháng 4 đến tháng 9 năm 2021 là 2.912.490 đồng.

Tiền lãi chậm trả tiền điện từ ngày 17/11/2021 đến ngày 19/9/2023 là chậm 22 tháng 02 ngày vì vậy tiền lãi chậm trả tiền điện là 3.078.882 đồng.

Tiền lãi chậm trả tiền nước từ ngày 18/11/2021 đến ngày 19/9/2023 là chậm 22 tháng 01 ngày vì vậy tiền lãi chậm trả tiền nước là 628.855 đồng.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 244, khoản điều 227 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 116, 117, 118, 119, 120, 472, 473, 474, khoản 1 Điều 481; khoản 1, 2, 4 và khoản 5 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;

Căn cứ Điều 11 Nghị quyết số 01/2019/ NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 1 Điều 6; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình phải trả cho Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận tiền thuê nhà từ ngày 01/3/2021 đến ngày 31/8/2021 là 486.346.440 đồng (bốn trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi sáu ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng) và tiền lãi chậm trả là 137.287.745 đồng (một trăm ba mươi bảy triệu, hai trăm tám mươi bảy nghìn, bảy trăm bốn mươi lăm đồng).

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình phải trả cho Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận tiền thuê nhà từ ngày 01/9/2021 đến ngày 04/11/2021 nhà 02 tháng 04 ngày là 207.508.224 đồng và tiền lãi chậm trả là 49.669.146 đồng (bốn mươi chín triệu, sáu trăm sáu mươi chín ngàn, một trăm bốn mươi sáu đồng).

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình phải trả cho Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận tiền điện từ tháng 9 năm 2021, tháng 10 năm 2021 với số tiền là 14.238.337 đồng và tiền lãi chậm trả là 3.078.882 đồng.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình phải trả cho Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận tiền nước từ tháng 4 đến tháng 9 năm 2021 là 2.912.490 đồng và tiền lãi chậm trả là 628.855 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình phải trả cho Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận là 901.670.120 đồng (chín trăm lẻ một triệu, sáu trăm bảy mươi nghìn, một trăm hai mươi đồng). Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình chưa thi

hành khoản tiền trên, thì hàng tháng Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 Luật Thương mại năm 2005 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình phải chịu án phí là 39.050.104 đồng (ba mươi chín triệu, không trăm năm mươi nghìn, một trăm lẻ bốn đồng).

Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận số tiền tạm ứng án phí là 19.061.970 đồng (Mười chín triệu, không trăm sáu mươi một nghìn, chín trăm bảy mươi đồng), theo biên lai thu tiền số AA/2021/0018450 ngày 11/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 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.

3. Về thời hạn kháng cáo: Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận và Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ giải trí Hòa Bình có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.



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



Từ Thị Minh Tú

Từ Thị Minh Tú