

**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: 21/2025/KDTM-ST

Ngày: 27/5/2025

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 Nguyễn Hoài Nam Phương

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Xuyên

2. Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Nhật Vi Phương – 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 Nguyễn Thị Thương – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2025 và ngày 27 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 129/2024/TLST-KDTM ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 10/2025/QĐXXST-KDTM ngày 17 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2025/QĐST-KDTM ngày 17 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 96/2025/QĐST-KDTM ngày 14 tháng 4 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 141/2025/QĐST-KDTM ngày 09 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H.

Trụ sở: T, Phường V, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trương Trọng T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn D/ông Nguyễn Hoàng G – Theo Giấy ủy quyền số 703/QLKDN-TCKT ngày 08/5/2025.

(ông D và ông G có mặt)

- **Bị đơn:** Công ty Cổ phần Đ.

Trụ sở: 451B – 453 Hai Bà Trưng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Đức N – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Giáp D – Theo giấy ủy quyền ngày 08/01/2025.

Địa chỉ: C U, Phường B, quận B, Thành phố H.

(ông D1 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 12/7/2024, các lời khai và các Biên bản không tiến hành hòa giải được trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H có ông Nguyễn Quang T/ông Nguyễn Hoàng G là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Nhà, đất số D - D H, phường V, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H quản lý đã giải quyết cho Công ty Cổ phần Đ thuê sử dụng làm văn phòng giao dịch theo Hợp đồng thuê nhà số 77/HĐTN-QLKDN-KD ngày 25/03/2020, Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 129/PLĐC-QLKDN-KD ngày 13/04/2021 và Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 85/PLĐC-QLKDN-KD ngày 21/07/2023 với giá thuê từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 là 83.000.000 đồng/tháng, thời hạn hợp đồng đến 31/12/2023 hết hạn.

Căn cứ Thông báo số 663/TB-QLKDN ngày 13/05/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H về giá thuê nhà số D - D H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

Giá thuê: 83.000.000 đồng/tháng.

Thời điểm áp dụng: từ 01/01/2024.

Bị đơn thực tế sử dụng mặt bằng đến ngày 14/5/2024 mới bàn giao lại cho phía Nguyên đơn.

Căn cứ Biên bản thu hồi nhà số D - D H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty Cổ phần Đ đã trả lại nhà, đất trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H vào ngày 14/05/2024.

Tính đến 14/05/2024 Công ty Cổ phần Đ còn nợ như sau:

+ Tiền thuê nhà từ 01/01/2023 đến 14/05/2024 (giá thuê 83.000.000 đồng/tháng x 16 tháng 14 ngày) là 1.365.483.871 đồng (Một tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi một đồng).

+ Tiền lãi phạt do chậm trả tính đến ngày 14/5/2024 là 90.561.300 đồng (Chín mươi triệu năm trăm sáu mươi một nghìn ba trăm đồng).

Tổng nợ là 1.456.045.171 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi sáu triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn một trăm bảy mươi một đồng).

Nguyên đơn đề xuất cân trừ số tiền ký quỹ là 66.000.000 đồng theo hợp đồng và số tiền ngày 13/9/2024, bị đơn đã trả là: 4.600.000 đồng nên số tiền nợ còn: 1.385.445.171 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn một trăm bảy mươi một đồng).

Từ ngày ký lại hợp đồng thuê nhà, Công ty Cổ phần Đ không thanh toán tiền thuê nhà, phần nợ như đã liệt kê ở trên cho đến nay đơn vị chưa có kế hoạch để trả. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H đã nhắc nợ nhiều lần, nhưng đơn vị vẫn chưa thực hiện.

Xét thấy Công ty Cổ phần Đ sử dụng nhà của Nhà nước đã khai thác nhưng lại không có trách nhiệm thanh toán đủ tiền thuê nhà cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H, trong khi đó Nguyên đơn vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước đối với căn nhà trên.

Do vậy, để có thể thu hồi nợ tiền thuê nhà trên cho Ngân sách Nhà nước, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H đề nghị Tòa án nhân dân Quận 3 - Thành phố Hồ Chí Minh xem xét hồ sơ vụ việc buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán toàn bộ số nợ 1.385.445.171 đồng. (một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn một trăm bảy mươi một đồng) cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ có ông Phạm Giáp D là đại diện theo pháp ủy quyền trình bày tại biên bản hòa giải ngày 08/01/2025:

Công ty Cổ phần Đ có ký thuê nhà và đất số 451B – D H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà số 77/HĐTN-QLKDN-KD ngày 25/03/2020, Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 129/PLĐC-QLKDN-KD ngày 13/04/2021 và Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 85/PLĐC-QLKDN-KD ngày 21/07/2023 với giá thuê từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 là 83.000.000 đồng/tháng, thời hạn hợp đồng đến 31/12/2023.

Căn cứ Thông báo số 663/TB-QLKDN ngày 13/05/2024 của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H về giá thuê nhà số D - D H Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

- Giá thuê: 83.000.000 đ/tháng.
- Thời điểm áp dụng: từ 01/01/2024.

Thực tế bị đơn sử dụng mặt bằng thuê đến ngày 14/05/2024 và đã bàn giao nhà thuê cho nguyên đơn theo biên bản thu hồi nhà số D - D H, phường V, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/5/2024.

Bị đơn xác định tính đến 14/05/2024 Công ty Cổ phần Đ còn nợ của nguyên đơn như sau:

Nợ từ 01/01/2023 đến 14/05/2024 (giá thuê 83.000.000 đồng/tháng x 16 tháng 14 ngày) là 1.365.483.871 đồng (Một tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi một đồng).

Nợ tiền lãi phạt do chậm trả là 90.561.300 đồng (Chín mươi triệu năm trăm sáu mươi một nghìn ba trăm đồng).

Tổng nợ là 1.456.045.171 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi sáu triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn một trăm bảy mươi một đồng).

Đồng ý căn trừ số tiền ký quỹ là 66.000.000 đồng (sáu mươi sáu triệu đồng) vào số tiền nợ do đó xác nhận hiện còn nợ số tiền 1.385.445.171 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn một trăm bảy mươi một đồng).

Về cách thức thanh toán, do tình hình kinh tế khó khăn nên đề nghị bắt đầu thanh toán số tiền nêu trên cho nguyên đơn từ tháng 06/2025 mỗi tháng sẽ thanh toán số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H có ông Nguyễn Văn Dũng/ông Nguyễn Hoàng G là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền có mặt trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán:

+ Tiền thuê nhà từ 01/01/2023 đến 14/05/2024 (giá thuê 83.000.000 đồng/tháng x 16 tháng 14 ngày) là 1.365.483.871 đồng (Một tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi một đồng). (1)

+ Nợ tiền lãi phạt do chậm trả là 90.561.300 đồng (Chín mươi triệu năm trăm sáu mươi một nghìn ba trăm đồng). (2)

+ Cấn trừ số tiền ký quỹ là 66.000.000 đồng (sáu mươi sáu triệu đồng) (3)

+ Cấn trừ số tiền bị đơn có thanh toán cho nguyên đơn: 4.600.000 đồng (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) (4).

Tổng cộng: (1) + (2) – (3) – (4) = 1.385.445.171 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn một trăm bảy mươi một đồng). Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ có ông Phạm Giáp D1 đại diện trình bày:

Bị đơn thay đổi các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Đồng ý hiện nay bị đơn còn nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 là: 83.000.000 đồng x 12 tháng = 996.000.000 đồng. (chín trăm chín mươi sáu triệu đồng)

- Đồng ý việc cấn trừ: số tiền đã thanh toán là 4.600.000 đồng (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) và số tiền ký quỹ ghi nhận tại hợp đồng là: 66.000.000 đồng (sáu mươi sáu triệu đồng) cho khoản nợ của bị đơn đối với nguyên đơn.

- Không đồng ý với việc tính lãi phạt của nguyên đơn đối với số tiền nợ. Đề nghị Tòa án xem xét thỏa thuận về lãi phạt giữa nguyên đơn và bị đơn là 0,03%/ngày có phù hợp với quy định của pháp luật không.

- Không đồng ý việc nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ 01/01/2024 đến ngày 14/5/2024 vì các lý do sau: giữa nguyên đơn và bị đơn không có xác lập hợp đồng thuê nhà cũng như phụ lục hợp đồng về giá thuê nhà trong thời gian này. Đồng thời bị đơn đã nhiều lần yêu cầu trả mặt bằng nhưng do nguyên đơn không giải quyết nên thời gian bàn giao kéo dài đến ngày 14/5/2024.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và 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. Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn:

+ Tiền thuê nhà từ 01/01/2023 đến 14/05/2024 (giá thuê 83.000.000 đồng/tháng x 16 tháng 14 ngày) là 1.365.483.871 đồng (Một tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi ba ngàn tám trăm bảy mươi một đồng). (1)

+ Nợ tiền lãi phạt do chậm trả là 90.561.300 đồng (Chín mươi triệu năm trăm sáu mươi một nghìn ba trăm đồng). (2)

+ Cấn trừ số tiền ký quỹ là 66.000.000 đồng (sáu mươi sáu triệu đồng) (3)

+ Cấn trừ số tiền bị đơn có thanh toán cho nguyên đơn: 4.600.000 đồng (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) (4).

Tổng cộng: (1) + (2) – (3) – (4) = 1.385.445.171 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn một trăm bảy mươi một đồng). Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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:

Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H khởi kiện tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà với bị đơn Công ty Cổ phần Đ có trụ sở tại Quận C. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án Kinh doanh thương mại “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3.

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

[2.1] Về yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà:

Quá trình hòa giải, thu thập tài liệu chứng cứ, và lời khai trình bày tại phiên tòa các đương sự cùng thống nhất: Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng thuê nhà số 77/HĐTN-QLKDN-KD ngày 25/03/2020; Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 129/PLĐC-QLKDN-KD ngày 13/04/2021 và Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 85/PLĐC-QLKDN-KD ngày 21/07/2023 với nội dung: cho thuê đối với nhà và đất số D - D H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H quản lý; giá thuê từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 là 83.000.000 đồng/tháng, thời hạn hợp đồng đến 31/12/2023 hết hạn. Thực tế bị đơn sử dụng mặt bằng thuê đến ngày 14/05/2024 và đã bàn giao nhà thuê cho nguyên đơn theo biên bản thu hồi nhà số D - D H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/5/2024.

Xét Hợp đồng thuê nhà số 77/HĐTN-QLKDN-KD ngày 25/03/2020, Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 129/PLĐC-QLKDN-KD ngày 13/04/2021 và Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 85/PLĐC-QLKDN-KD ngày 21/07/2023;:: đủ cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn đã gia hạn hợp đồng thuê nhà đến ngày 31/12/2023 với

giá thuê là 83.000.000 đồng/tháng. Bị đơn cũng thừa nhận năm 2023 chưa thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

Đối với tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2024 đến 14/5/2024 bị đơn không đồng ý thanh toán do giữa nguyên đơn và bị đơn không xác lập hợp đồng thuê nhà, phụ lục gia hạn cũng như nhiều lần bị đơn đã yêu cầu được trả nhà nhưng nguyên đơn kéo dài nên mãi đến ngày 14/5/2024 hai bên mới bàn giao mặt bằng.

Tuy nhiên: Căn cứ Điều 8 Hợp đồng thuê nhà số: 77/HĐTN-QLKDN-KD ngày 25/3/2020 có nội dung:

“8.2 Nghĩa vụ của bên B:

h. Trong tất cả các trường hợp thu hồi nhà (do bên B không có nhu cầu sử dụng, thu hồi do bên B vi phạm hợp đồng thuê nhà hoặc thu hồi theo chỉ đạo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...), bên B có trách nhiệm giao trả trống cho bên A theo hiện trạng kể cả phần sửa chữa cải tạo mà không đòi bồi hoàn, giữ nguyên các trang thiết bị gắn với tường khi giao trả nhà và phải thanh toán tiền thuê nhà, điện, nước, điện thoại đến ngày bàn giao nhà.

....

m. Trong thời gian hết hạn hợp đồng, bên B thực tế sử dụng nhà mà các bên chưa ký hợp đồng mới hoặc chưa gia hạn hợp đồng thuê nhà thì bên B có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Giá thuê tính theo quy định.”

Căn cứ Công văn số: 015- FCC/2024 ngày 19/4/2024 của Công ty CP Đ và biên bản thu hồi nhà số D H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: *“Công ty CP Đ liên hệ để thanh toán tiền thuê nhà trong tháng 6/2024 theo giá thuê tại thông báo số 663/TB-QLKDN ngày 13/5/2024”.*

Xét nội dung thông báo số 663/TB-QLKDN ngày 13/5/2024: Công ty TNHH MTV QLKD Nhà Thành phố H thông báo giá thuê năm 2024 của nhà số D H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Giá thuê nhà 83.000.000 đồng (tám mươi ba triệu đồng) thời điểm áp dụng 01/01/2024.

Như vậy mặc dù khoảng thời gian từ ngày 01/01/2024 đến ngày hai bên bàn giao mặt bằng là ngày 14/5/2024 hai bên không ký thêm phụ lục hợp đồng nhưng giữa hai bên đã thống nhất việc nếu hai bên chưa ký gia hạn hợp đồng thì bên thuê vẫn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho phía nguyên đơn tương ứng với thời gian thực tế sử dụng mặt bằng. Về giá thuê thì tại biên bản trả mặt bằng thì giá thuê các bên đề cập tại Thông báo 663/TB-QLKDN ngày 13/5/2024 là: 83.000.000 đồng/tháng cho khoảng thời gian bắt đầu từ ngày 01/01/2024. Ngoài ra bị đơn không xuất trình được các chứng cứ chứng minh cho việc đã nhiều lần gửi công văn cho nguyên đơn về việc trả lại mặt bằng.

Do đó việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2023 đến 14/5/2024 với giá thuê là 83.000.000 đồng (tám mươi ba triệu đồng)/tháng là phù hợp với thỏa thuận giữa hai bên.

Căn cứ Điều 4 Hợp đồng thuê nhà số 77/HĐTN-QLKDN-KD ngày 25/3/2020 thì bị đơn có ký quỹ cho nguyên đơn số tiền 66.000.000 đồng. Đồng thời nguyên đơn và bị đơn xác nhận ngày 13/9/2024, bị đơn có thanh toán tiền thuê nhà số tiền: 4.600.000 đồng (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng). Bị đơn cũng thống nhất căn trừ hai số tiền này vào số tiền bị đơn còn nợ là phù hợp nên chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu thanh toán tiền phạt:

Khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng thuê nhà số 77/HĐTN-QLKDN-KD ngày 25/3/2020: “Trường hợp bên B chậm thanh toán theo khoản 6.1 nêu trên thì bên B phải thanh toán thêm cho bên A khoản tiền lãi phạt do chậm thanh toán bằng 0.03% trên tiền thuê tháng cho mỗi ngày chậm thanh toán.”

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà số 77/HĐTN-QLKDN-KD ngày 25/03/2020, Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 129/PLĐC-QLKDN-KD ngày 13/04/2021 và Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 85/PLĐC-QLKDN-KD ngày 21/07/2023 thì thời hạn cho thuê đến ngày 31/12/2023 với giá thuê nhà là 83.000.000 đồng (tám mươi ba triệu đồng).

Điều 306 Luật Thương mại quy định: “*Quyền yêu cầu tiền lãi do chậm thanh toán: 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*”.

Nguyên đơn đã đưa chỉ tính tiền lãi phạt trên số tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023 là phù hợp với thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn. Mặc dù thực tế đến ngày 14/5/2024 bị đơn mới trả nhà cho nguyên đơn nhưng hai bên chỉ thống nhất giá thuê nhà cho thời gian từ ngày 01/01/2024 đến ngày 14/5/2024 chứ không ký phụ lục hợp đồng nên cách thức thanh toán tiền thuê nhà trong thời điểm này không bị điều chỉnh bởi nội dung lãi phạt theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà số 77/HĐTN-QLKDN-KD ngày 25/03/2020. Mặc dù cho đến ngày xét xử bị đơn vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu tính tiền lãi phạt đến ngày 14/5/2024 là phù hợp cho bị đơn nên chấp nhận cách tính này của nguyên đơn.

Căn cứ Khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thuê nhà số 77/HĐTN-QLKDN-KD ngày 25/3/2020 có nội dung: “Thời hạn thanh toán: Thanh toán theo quý, tiền thuê nhà được thanh toán chậm nhất vào ngày 15 thứ 2 trong quý” thì số tiền lãi phạt mà bị đơn phải chịu là:

Quý	Thời gian thuê		Số tiền	THỜI GIAN TÍNH PHẠT			Tiền phạt
	Từ ngày	Đến ngày		Từ ngày	Đến ngày	Số ngày	
1	1/1/2023	3/31/2023	249.000.000	2/16/2023	5/14/2024	1 năm 2 tháng 28 ngày	33.465.600
2	4/1/2023	6/30/2023	249.000.000	5/16/2023	5/14/2024	11 tháng 28 ngày	26.742.600
3	7/1/2023	9/30/2023	249.000.000	8/16/2023	5/14/2024	8 tháng 28 ngày	20.019.600
4	10/1/2023	12/31/2023	249.000.000	11/16/2023	5/14/2024	5 tháng 28 ngày	13.296.600
Tổng cộng							93.524.400

Tuy nhiên nguyên đơn chỉ yêu cầu tiền lãi phạt do chậm thanh toán là: 90.561.300 đồng (Chín mươi triệu năm trăm sáu mươi một nghìn ba trăm đồng) là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

[2.3] Về thời hạn thanh toán:

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đề nghị được thanh toán mỗi tháng 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Tuy nhiên, hai bên đã bàn giao mặt bằng và kết thúc thời hạn cho thuê và giữa hai bên không có thỏa thuận gia hạn cho việc thanh toán. Do đó nguyên đơn yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận toàn bộ.

[3] 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 Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H được chấp nhận nên bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải chịu toàn bộ án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. H lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 472, Điều 474, Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 306 Bộ luật Thương mại.

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự;

Căn cứ 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải có trách nhiệm trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H cụ thể:

+ Tiền thuê nhà từ 01/01/2023 đến 14/05/2024 (giá thuê 83.000.000 đồng/tháng x 16 tháng 14 ngày) là 1.365.483.871 đồng (một tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi ba ngàn tám trăm bảy mươi một đồng) (1)

+ Tiền lãi phạt do chậm trả là 90.561.300 đồng (Chín mươi triệu năm trăm sáu mươi một nghìn ba trăm đồng). (2)

+ Cấn trừ số tiền ký quỹ là 66.000.000 đồng (sáu mươi sáu triệu đồng) (3)

+ Cấn trừ số tiền bị đơn đã thanh toán là: 4.600.000 đồng (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) (4).

Tổng cộng: (1) + (2) – (3) – (4) = 1.385.445.171 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn một trăm bảy mươi một đồng).

Việc thực hiện thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn về việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi đối với 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 theo quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại.

2. Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí là: 53.563.355 đồng (năm mươi ba triệu năm trăm sáu mươi ba ngàn ba trăm năm mươi lăm đồng).

Hoàn trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H số tiền án phí đã tạm nộp là: 27.840.678 đồng (hai mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi ngàn sáu trăm bảy mươi tám đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ

phí tòa án số: 0040600 ngày 04/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn và bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) 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 quy 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 TP. HCM;
- VKSND Quận 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Dương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoài Nam Phương