

Bản án số: 15/2019/KDTM-ST
Ngày: 18/10/2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH XUÂN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thu Hà**

Các Hội thẩm nhân dân : **Ông Đào Văn Hoan**

Ông Đặng Như Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Tuyền - Là thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Xuân tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2018/TLST-KDTM ngày 01 tháng 10 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 244/2019/QĐXXST-KDTM ngày 06 tháng 9 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2019/QĐST-KDTM ngày 27 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H

Địa chỉ: Số nhà 34 phố Hai Bà Trưng, phường T, quận H, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tử Q- Phó tổng giám đốc Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số 2542/UQ-TCT ngày 17/10/2019). Có mặt.

Bị đơn: Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV

Địa chỉ: Số 68, phố Nguyễn Tuân, phường T, quận T, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Xuân B- Chủ tịch Hội đồng quản trị; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 10/10/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/5/2018 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H do Nguyễn Tử Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận cho thuê diện tích tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội tại Văn bản số 2412/UBND-XD ngày 06/4/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Ngày 19/9/2011, Sở xây dựng Hà Nội có văn bản số 6724/SXD-PTN gửi Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà Hà Nội hướng dẫn về việc lập hợp đồng cho các đơn vị được thuê địa điểm kinh doanh dịch vụ tại nhà B10A Nam Trung Yên.

Ngày 18/4/2012, Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV đã ký Hợp đồng thuê nhà số 59/2012/HĐTN/XD cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy; diện tích: 423,68m²; thời hạn thuê từ ngày 01/6/2012 đến ngày 01/6/2015 (thời điểm này Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà Hà Nội là đơn vị được Thành phố giao quản lý vận hành khai thác các tòa nhà chung cư tái định cư toàn Thành phố, trong đó có khu Nam Trung Yên). Do đó đơn vị được Thành phố giao cho ký Hợp đồng cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ, trong đó có Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV.

Ngày 09/01/2013, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có Quyết định số 150/QĐ-UBND giao cho Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H tiếp nhận lại từ Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà Hà Nội và chịu trách nhiệm quản lý sử dụng, khai thác vận hành, bảo trì 18 tòa nhà chung cư tái định cư khu đô thị Nam Trung Yên. Do có thay đổi về đơn vị quản lý, thay đổi về chủ thể ký hợp đồng cho thuê nên ngày 09/01/2014, Sở xây dựng Hà Nội có Văn bản số 165/SXD-PTN về việc hướng dẫn, quản lý, ký hợp đồng cho các đơn vị thuê tại các diện tích kinh doanh dịch vụ khu đô thị Nam Trung Yên, trong đó có Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV thuộc biểu số IV - Danh sách các đơn vị được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cho phép thuê đã ký hợp đồng thuê, hợp đồng còn thời hạn. Căn cứ “Khoản 6 Điều I quy định tại Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 26/9/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đơn giá thuê ghi trong hợp đồng được ổn định trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ký. Vì vậy đối với trường hợp này đề nghị Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H ký lại Hợp đồng thuê cho các đơn vị theo thời hạn còn lại của hợp đồng thuê cũ. Đơn giá áp dụng theo quy định tại Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 26/9/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Khi hết thời hạn theo quy định của hợp đồng thuê, đề nghị Tổng công ty ký hợp đồng thuê theo đơn giá mới quy định tại Quyết định số 5469/QĐ-UBND ngày 10/9/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố”.

Ngày 31/12/2014, Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H và Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV đã tiến hành ký Hợp đồng thuê nhà số 150/HĐTN/SXD, đơn giá thuê áp dụng theo Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 26/9/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và đã được Sở xây dựng Hà Nội đăng ký, kiểm tra. Địa điểm thuê: tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị

Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, thời hạn thuê: từ ngày 01/7/2013 đến ngày 01/6/2015 (là thời hạn còn lại của Hợp đồng thuê nhà số 59/2012/HĐTN/XD ngày 18/4/2012 ký giữa Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV); diện tích thuê: 423,68m²; tổng giá trị hợp đồng 772.894.003 đồng. Ngày 08/01/2016, Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV đã thanh toán 200.000.000 đồng và ngày 18/8/2016 đã thanh toán 100.000.000 đồng. Sau khi đối trừ, tổng số tiền Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV còn nợ là 472.894.003 đồng.

Ngày 08/4/2015, Sở xây dựng Hà Nội có Văn bản số 2887/SXD-QLN về việc bổ sung diện tích tại tầng 01, 02 nhà B10A Nam Trung Yên theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội, trong đó thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà, không đồng ý cho thuê tiếp khi hợp đồng thuê hết thời hạn là ngày 31/5/2015 và truy thu tiền thuê nhà còn nợ đọng tính đến thời điểm thu hồi và thanh lý hợp đồng thuê nhà, thu hồi diện tích nhà theo quy định. Tuy nhiên, khi hết hạn hợp đồng và sau khi Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H có thông báo tại Văn bản số: 543a/TCT-XNQLN ngày 15/4/2015 nhưng Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV vẫn không phối hợp thanh lý hợp đồng và hoàn trả mặt bằng cho Tổng công ty công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội để Tổng công ty bàn giao cho Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội.

Ngày 13/8/2015, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có Văn bản số 5670/UBND-TNMT về việc bổ sung diện tích trụ sở làm việc cho Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội tại tầng 1, 2 nhà B10A Nam Trung Yên.

Ngày 21/12/2015, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có Văn bản số 9119/UBND-TNMT gửi Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H yêu cầu truy thu tiền thuê nhà của Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV đối với các diện tích thuê sử dụng tại B10A Nam Trung Yên đến thời điểm bàn giao cho Thành phố.

Do Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV không bàn giao toàn bộ mà chỉ bàn giao từng phần nên việc thu hồi diện tích cho thuê phải thực hiện trong 3 đợt tương ứng với số tiền thuê Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV sử dụng phải thanh toán. Cụ thể như sau:

* Đối với phần diện tích 205,92 m² tại tầng 2: Thời gian sử dụng: Từ ngày 02/06/2015 đến ngày 09/10/2015 (04 tháng 07 ngày). Số tiền Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán: 115.068.096 đồng.

* Đối với phần diện tích 102,83 m² tại tầng 2: Thời gian sử dụng: Từ ngày 02/06/2015 đến ngày 03/02/2016 (08 tháng 01 ngày). Số tiền Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán: 109.040.932 đồng.

* Đối với phần diện tích 114,93m² tại tầng 1: Thời gian sử dụng: Từ ngày 02/06/2015 đến ngày 31/8/2016 (14 tháng 28 ngày). Số tiền Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán: 339.825.024 đồng.

Tổng số tiền Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán do sử dụng diện tích vượt quá thời hạn thuê của Hợp đồng số 150/HĐTN/SXD ngày 31/12/2014 là 563.934.052 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán là: 472.894.003 đồng + 563.934.052 đồng = 1.036.828.055 đồng.

Ngày 20/7/2017, Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H đã tổ chức cuộc họp với Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV về việc thanh quyết toán số tiền thuê nhà còn nợ đọng theo hợp đồng thuê số 150/HĐTN/XD ngày 31/12/2014. Tại cuộc họp Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV có ý kiến xin kiểm tra lại số công nợ và có công văn gửi Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H về kế hoạch thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ đọng trước ngày 15/8/2017. Ngày 16/8/2017, Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H nhận được Văn bản số 05/CV-ĐV ngày 11/8/2017 của Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV, trong nội dung văn bản không nêu rõ kế hoạch thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ đọng. Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H, Xí nghiệp quản lý và dịch vụ đô thị đã nhiều lần có thông báo, mời họp và đề nghị Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV thanh toán dứt điểm số tiền còn nợ đọng nêu trên. Tuy nhiên, Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV thường xuyên né tránh, có biểu hiện trây ỳ, không có ý thức trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Ngày 11/9/2017, Sở Xây dựng Hà Nội có Công văn số 8474/SXD-QLN về việc thực hiện hợp đồng thuê của Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV và chấp thuận việc khởi kiện Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV để thu hồi tiền thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1,2 nhà B10A Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy. Nay Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân yêu cầu Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV thanh toán tiền thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy nêu trên là thực hiện đúng nhiệm vụ do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giao tại Quyết định số 150/QĐ-UBND ngày 09/01/2013. Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H yêu cầu Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán các khoản tiền như sau:

1. Đối với khoản nợ gốc: Yêu cầu Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán khoản nợ gốc tiền thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy là 1.036.828.055 đồng.

2. Đối với phần tiền lãi: Yêu cầu Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV thanh toán khoản lãi phát sinh trên khoản nợ gốc tiền thuê nhà còn nợ đọng 1.036.828.055 đồng với lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tương ứng với thời gian phát sinh các khoản tiền thuê nhà còn nợ đọng tính đến ngày có bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm. Tạm tính từ ngày 01/7/2013 đến ngày 30/4/2018 là 426.941.389 đồng.

Bị đơn là Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV đã được Tòa án niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy báo, thông báo cung cấp tài liệu, chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV là ông Dương Xuân B đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy báo, thông báo cung cấp tài liệu, chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Ông Dương Xuân B có đến Tòa án nhưng không làm bản tự khai, không ký biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và biên bản hòa giải. Ông Dương Xuân B đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn là Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán khoản nợ gốc tiền thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy là 1.036.828.055 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất cơ bản quy định tại quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/năm tính từ ngày 02/6/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm 18/10/2019.

Bị đơn là Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Xuân tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của bị đơn chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật. nên vụ án bị kéo dài thời hạn xét xử vi phạm Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H đối với Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV. Buộc Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán trả cho Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H số tiền thuê nhà là 1.035.709.540 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo quy định pháp luật. Về án phí: Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Ngày 16/10/2019, ông Dương Xuân B là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do chưa thu thập đủ tài liệu, chứng cứ. Tòa án đã tạo điều kiện cho ông Dương Xuân B được sao chụp tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nhưng ông Dương Xuân B không thực hiện. Đơn xin hoãn phiên tòa ngày 16/10/2019 của ông Dương Xuân B là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần tư

vấn bất động sản ĐV không có lý do chính đáng, vì vậy không có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn là Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chính đáng. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV.

Theo Quyết định số 150/QĐ-UBND ngày 09/01/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có nội dung: “Giao Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H tiếp nhận quản lý, vận hành, khai thác, bảo trì các tòa nhà chung cư tái định cư các hạng mục phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật trong khuôn viên ô đất của các nhà chung cư tái định cư tại khu đô thị tái định cư Nam Trung Yên gồm: 18 tòa nhà chung cư tái định cư (B3:ABCD, B11:ABCD, A6:ABCD, B10:ABC, B6:ABC) tại khu đô thị Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy, Hà Nội bao gồm toàn bộ quỹ nhà ở (kể cả quỹ nhà trống), các trang thiết bị và các hạng mục công trình phụ trợ của các tòa nhà (các diện tích: nhà để xe, sinh hoạt cộng đồng, kinh doanh dịch vụ, bảo vệ...) do Công ty TNHH một thành viên quản lý và phát triển nhà Hà Nội đang quản lý; hạng mục hạ tầng kỹ thuật trong ô đất xây dựng nhà chung cư, sân, hè, đường nội bộ...” và căn cứ Công văn số 3337/UBND-ĐT ngày 05/8/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thì: “Việc Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân yêu cầu Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV thanh toán tiền thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy là thực hiện đúng nhiệm vụ do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giao tại Quyết định số 150/QĐ-UBND ngày 09/01/2013”. Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội là tài sản của Nhà nước giao cho Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H quản lý, vận hành, khai thác và bảo trì, do vậy tư cách khởi kiện của Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 18/4/2012, Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV đã ký Hợp đồng thuê nhà số 59/2012/HĐTN/XD cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy; diện tích thuê: 423,68m² sàn; thời hạn thuê từ ngày 01/6/2012 đến ngày 01/6/2015.

Ngày 09/01/2013, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có Quyết định số 150/QĐ-UBND giao cho Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H tiếp nhận lại từ Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà Hà Nội và chịu trách nhiệm quản lý sử dụng, khai thác vận hành, bảo trì 18 tòa nhà chung cư tái định cư khu đô thị Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy nên ngày 31/12/2014, Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H (bên cho thuê) và Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV (bên thuê) đã ký Hợp đồng thuê nhà số 150/HĐTN/SXD theo đó Cổ phần tư vấn bất động sản Đại Việt thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà

B10A khu đô thị Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy; diện tích thuê 423,68m² sàn; thời hạn thuê 23 tháng từ ngày 01/7/2013 đến ngày 01/6/2015; giá tiền thuê trong 01 tháng là 33.555.456đồng/1tháng; tiền thuê 01 quý (03 tháng) là 100.666.368 đồng; bên thuê trả tiền thuê theo từng quý (03 tháng); quá thời hạn thanh toán số tiền nợ chưa trả sẽ phải cộng thêm lãi suất ngân hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà số 150/HĐTN/SXD ngày 31/12/2014, Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV chưa thanh toán được bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào cho Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H.

Ngày 15/4/2015, Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H có thông báo số 543a/TCT-XNQLN ngày 15/4/2015 về việc chấm dứt và thanh lý hợp đồng thuê nhà tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy cho Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV. Ngày 21/12/2015, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có Văn bản số 9119/UBND-TNMT gửi Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H yêu cầu truy thu tiền thuê nhà của Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV đối với các diện tích thuê sử dụng tại B10A Nam Trung Yên đến thời điểm bàn giao cho Thành phố.

Ngày 08/01/2016, Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV thanh toán số tiền 200.000.000 đồng và ngày 18/8/2016 thanh toán số tiền 100.000.000 đồng cho Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H.

Hợp đồng thuê nhà số 150/HĐTN/SXD ngày 31/12/2014 được ký kết giữa Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H và Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV là hoàn toàn tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật, nên là hợp đồng thuê nhà hợp pháp, có hiệu lực đối với các bên tham gia. Việc Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV không trả tiền thuê nhà và tiền lãi chậm thanh toán như đã thỏa thuận là vi phạm hợp đồng. Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV thanh toán khoản tiền thuê nhà và tiền lãi chậm thanh toán là đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Về số tiền thuê nhà: Căn cứ Hợp đồng thuê nhà số 150/HĐTN/SXD ngày 31/12/2014, thời gian thuê 23 tháng (từ ngày 01/7/2013 đến ngày 01/6/2015), Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán trả số tiền thuê nhà là 771.775.488 đồng.

Số tiền Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán do sử dụng diện tích vượt quá thời hạn thuê của Hợp đồng số 150/HĐTN/SXD ngày 31/12/2014 là 563.934.052 đồng, cụ thể: Đối với phần diện tích 205,92 m² tại tầng 2: Thời gian từ ngày 02/06/2015 đến ngày 09/10/2015 là 04 tháng 07 ngày, số tiền thuê nhà là 115.068.096 đồng. Đối với phần diện tích 102,83 m² tại tầng 2: Thời gian từ ngày 02/06/2015 đến ngày 03/02/2016 là 08 tháng 01 ngày, số tiền thuê nhà là 109.040.932 đồng. Đối với phần diện tích 114,93m² tại tầng 1: Thời gian từ ngày 02/06/2015 đến ngày 31/8/2016 là 14 tháng 28 ngày, số tiền thuê nhà là 339.825.024 đồng.

Ngày 08/01/2016, Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV thanh toán số tiền 200.000.000 đồng và ngày 18/8/2016 thanh toán số tiền 100.000.000 đồng cho Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H.

Như vậy, Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán trả cho Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H số tiền thuê nhà là 1.035.709.540 đồng.

Về số tiền lãi chậm thanh toán: Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H căn cứ vào điểm 3.3 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà số 150/HĐTN/SXD ngày 31/12/2014 đề nghị tính lãi chậm thanh toán theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/năm là không trái quy định pháp luật, nên chấp nhận.

Tiền lãi cụ thể như sau:

* Đối với thời gian thuê nhà 23 tháng (từ ngày 01/7/2013 đến ngày 01/6/2015) theo Hợp đồng thuê nhà số 150/HĐTN/SXD ngày 31/12/2014. Số tiền thuê nhà là 771.775.488 đồng.

- Tiền lãi tính từ ngày 02/6/2015 đến ngày 08/01/2016 là 216 ngày được tính lãi trên số tiền gốc là 571.775.488 đồng, lãi suất 9%/năm; cụ thể: $571.775.488 \text{ đồng} \times 9\% : 365 \times 216 \text{ ngày} = 30.452.919 \text{ đồng}$.

- Tiền lãi tính từ ngày 09/01/2016 đến ngày 18/8/2016 là 219 ngày được tính lãi trên số tiền gốc là 471.775.488 đồng, lãi suất 9%/năm; cụ thể: $471.775.488 \text{ đồng} \times 9\% : 365 \times 219 \text{ ngày} = 25.475.876 \text{ đồng}$.

- Tiền lãi tính từ ngày 19/8/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 18/10/2019 là 03 năm 01 tháng 29 ngày = 1.154 ngày được tính lãi trên số tiền gốc là 471.775.488 đồng, lãi suất 9%/năm; cụ thể: $471.775.488 \text{ đồng} \times 9\% : 365 \times 1.154 \text{ ngày} = 134.242.745 \text{ đồng}$.

* Đối với số tiền Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán do sử dụng diện tích vượt quá thời hạn thuê của Hợp đồng số 150/HĐTN/SXD ngày 31/12/2014, cụ thể:

- Đối với phần diện tích 205,92 m² tại tầng 2: Thời gian từ ngày 02/06/2015 đến ngày 09/10/2015 là 04 tháng 07 ngày. Số tiền thuê nhà là 115.068.096 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 10/10/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm 18/10/2019 là 04 năm 09 ngày = 1.469 ngày được tính lãi trên số tiền gốc là 115.068.096 đồng, lãi suất 9%/năm; cụ thể: $115.068.096 \text{ đồng} \times 9\% : 365 \times 1.469 \text{ ngày} = 41.679.871 \text{ đồng}$.

- Đối với phần diện tích 102,83 m² tại tầng 2: Thời gian từ ngày 02/06/2015 đến ngày 03/02/2016 là 08 tháng 01 ngày. Số tiền thuê nhà là 109.040.932 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 04/02/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 18/10/2019 là 03 năm 08 tháng 15 ngày = 1.350 ngày được tính lãi trên số tiền gốc là 109.040.932 đồng, lãi suất 9%/năm; cụ thể: $109.040.932 \text{ đồng} \times 9\% : 365 \times 1.350 \text{ ngày} = 36.297.187 \text{ đồng}$.

- Đối với phần diện tích 114,93m² tại tầng 1: Thời gian từ ngày 02/06/2015 đến ngày 31/8/2016 là 14 tháng 28 ngày. Số tiền thuê nhà là 339.825.024 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 01/9/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 18/10/2019 là 03 năm 01 tháng 18 ngày = 1.143 ngày được tính lãi trên số tiền gốc là 339.825.024 đồng, lãi suất 9%/năm; cụ thể: 339.825.024 đồng x 9%: 365 x 1.143 ngày = 95.774.795 đồng.

Tổng cộng số tiền lãi chậm trả là 363.923.393 đồng.

Như vậy, Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán trả cho Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H số tiền thuê nhà là 1.035.709.540 đồng và tiền lãi chậm trả là 363.923.393 đồng. Tổng cộng 1.399.632.933 đồng.

Về án phí: Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải chịu 53.988.987 đồng án phí kinh doanh thương mại. Hoàn trả Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H số tiền 27.956.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 28, Điều 29, Điều 30, Điều 31, Điều 32, Điều 67, Điều 68, Điều 72 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006.

- Điều 305, Điều 494, Điều 495 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 26 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. Điểm d mục 1.4 phần II danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016).

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H đối với Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV.

2. Buộc Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải thanh toán trả cho Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H số tiền thuê nhà là 1.035.709.540 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm linh chín nghìn năm trăm bốn mươi đồng) và tiền lãi chậm thanh toán là 363.923.393 đồng (Ba trăm sáu mươi ba triệu chín trăm hai mươi ba nghìn ba trăm chín ba đồng). Tổng cộng 1.399.632.933 đồng (Một tỷ ba trăm chín mươi chín triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn chín trăm ba mươi ba đồng).

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 án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV phải chịu 53.988.987 đồng (Năm mươi ba triệu chín trăm tám mươi tám nghìn chín trăm tám mươi bảy đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H số tiền 27.956.000 đồng (Hai mươi bảy triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0005316 ngày 01/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

4. Án xử công khai sơ thẩm, Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty cổ phần tư vấn bất động sản ĐV có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

Nơi nhận:

- TANDTP Hà Nội;
- VKSND quận Thanh Xuân;
- THADS quận Thanh Xuân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hà