TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2022/KDTM-ST
Ngày: 25/03/2024
V/v "Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN Quận N, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phan Thị Thanh Trang

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Trần Nguyệt Mai
2/ Ông Lâm Văn Vô

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Hoàng Thị Cẩm Vân - Cán bộ Toà án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân Quận N xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 14/2022/TLST-KDTM ngày 20 tháng 4 năm 2022, về việc "Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 254/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2024/QĐHPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Trọng T. Chức vụ: Giám Đốc.
Địa chỉ: 49 đường T, Phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Phương Trúc M sinh năm 1987 hoặc bà Lê Thị Thuỳ Dương sinh năm 1982; địa chỉ liên lạc: 49 đường T, Phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 756/QLKDN-KD ngày 22/04/2021).

Bị đơn: Công ty TNHH Xây dựng V
Địa chỉ: 168-170 đường Đ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật là ông Lô Ky N, sinh ngày 1947. Chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Địa chỉ thường trú: 465-467 đường T, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1/ Ông Lâm Chấn C, sinh năm 1956
Tạm trú: 86 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.
1/ Bà Pe Siu M1, sinh năm 1951 (xin vắng mặt)
2/ Bà Lô Khi H, sinh năm 1992 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: 168-170 đường Đ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 4 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty TNHH Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh (do bà Huỳnh Phương Trúc M hoặc bà Lê Thị Thuỳ D đại diện ủy quyền) trình bày:

Nhà, đất toạ lạc tại số 170 (Trệt + lửng) đường Đ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định của UBND Thành phố về việc xác lập quyền sở hữu nhà của nhà nước số 38395/QĐ-UB ngày 15/8/1994 và theo Quyết định thu hồi nhà số 31/QĐ-6 ngày 19/11/1990 của Sở nhà đất giao cho nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh quản lý (gọi tắt Công ty Quản lý Kinh doanh nhà).

Ngày 21/5/2019, nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD với bị đơn Công ty TNHH Xây dựng V . Theo nội dung hợp đồng, nguyên đơn cho bị đơn thuê căn nhà số 170 (Trệt + lửng) đường đường Đ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khuôn viên chung 94,1 m^2, diện tích sử dụng là 156 m^2; Mục đích sử dụng: Văn phòng. Thời hạn thuê bắt đầu thuê từ 01/4/2018, ngày hết hạn thuê: 31/12/2019; Giá thuê là 19.000.000 đồng/ tháng (Mười chín triệu đồng/tháng).

Ngày 12/6/2020, Công ty TNHH Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 1025/TB-QLKDN về việc thu tiền thuê nhà số 170 (trệt+ lửng) đường đường Đ, Phường B, Quận N đối với Công ty TNHH Xây dựng V với nội dung sau: Giá thuê là 19.000.000 đồng/tháng; Thời diểm áp dụng ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020.

Do bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê nhà nên Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh nộp đơn khởi kiện tại TAND Quận N. Ngày 30/9/2020, Toà án nhân dân Quận N đã ban hành quyết định số 44/2020/QĐST-KDTM ngày 30/09/2020 về việc công nhận sự thoả thuận giữa Công ty TNHH Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Xây dựng V đối với nhà đất trên với nội dung như sau:

"- Công ty TNHH Xây dựng V có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh toàn bộ số nợ tiền thuê nhà từ tháng 04/2018 đến tháng 09/2020 là 622.023.900 đồng với phương án sau:

+ Từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2020: Mỗi tháng Công ty TNHH Xây dựng V sẽ thanh toán cho Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 150.000.000 đồng.

+ Tháng 01/2021: Công ty TNHH Xây dựng V sẽ thanh toán cho Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh số tiền còn lại là 172.023.900 đồng.

Trường hợp Công ty TNHH Xây dựng V vi phạm nghĩa vụ thanh toán ở bất kỳ thời điểm nào thì Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự thi hành toàn bộ số nợ còn lại mà Công ty TNHH Xây dựng V chưa thực hiện."

Tuy nhiên, Công ty TNHH Xây dựng V đã không thực hiện thanh toán số nợ tiền thuê nhà nêu trên đúng hạn định, vì vậy Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh đã có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự Quận N giải quyết việc thu hồi số nợ tiền thuê nhà trên. Tuy nhiên, hiện nay đơn vị chưa có điều kiện để thi hành án đối với Công ty TNHH Xây dựng V theo Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án số 09/QĐ-CCTHADA ngày 23/4/2021.

Bị đơn vẫn đang sử dụng nhà nhưng không thực hiện thanh toán tiền thuê nhà. Phần nợ phát sinh sau Bản án trên tính từ ngày 01/10/2020 đến ngày 29/02/2024 là 866.132.500 đồng *(bằng chữ: Tám trăm sáu mươi sáu triệu một trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng)*, trong đó nợ gốc từ tháng 10/2020 đến tháng 2/2024 là 839.200.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2022 là 26.932.500 đồng, cụ thể:

- Tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến 12/2022: 19.000.000 đồng x 27 tháng = 513.000.000 đồng.

- Tiền thuê nhà từ tháng 1/2023 đến tháng 12/2023: 23.300.000 đồng x 12 tháng = 279.600.000 đồng

- Tiền thuê nhà từ 01/01/2024 đến 29/02/2024: 23.300.000 đồng x 2 tháng = 46.600.000 đồng.

- Tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 -> 12/2022: 26.932.500 đồng *(đính kèm bảng chiết tính – tạm tính đến 29/02/2024) (năm 2023 đến năm 2024 giữa 2 bên chưa ký HĐTN nên không phát sinh tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà).*

Ngày 19/4/2021, Công ty Q Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 725/TB-QLKDN với nội dung: giá thuê là 19.000.000 đồng/tháng, thời điểm áp dụng từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021. Ngày 23/4/2021, nguyên đơn nộp Đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận N.

Ngày 04/8/2023, Công ty Q Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 1997/TB-QLKDN nội dung: Giá thuê là 23.300.000 đồng/tháng, thời điểm áp dụng từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023.

Ngày 09/8/2023, nguyên đơn và bị đơn ký Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 134/PLĐC-QLKDN-KD gia hạn thời hạn cho thuê của Hợp đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD ngày 21 tháng 5 năm 2019 từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2022. Các điều khoản khác của Hợp đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD ngày 21 tháng 5 năm 2019 không thay đổi.

Nguyên đơn đã nhiều lần làm việc với bị đơn Công ty TNHH Xây dựng V đề nghị thanh toán tiền nợ tiền thuê nhà, đồng thời hỗ trợ chấp thuận cho đơn vị phân bổ thanh toán nợ tiền thuê nhà. Tuy nhiên, đơn vị đã không thực hiện thanh toán nợ tiền thuê nhà theo cam kết, đồng thời tiếp tục để phát sinh nợ mới.

Xét thấy Công ty TNHH Xây dựng V sử dụng nhà của Nhà nước để khai thác nhưng lại không có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty Q Thành phố Hồ Chí Minh, trong khi đó Công ty chúng tôi vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước đối với nhà, đất trên.

Vì vậy, căn cứ khoản 7.2, Điều 7 Hợp đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD ngày 21/05/2019 có ghi "*Nếu như thời gian chậm thanh toán vượt quá ba mươi (30 ngày) ngày, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà này, thu hồi lại phần diện tích đang cho thuê và bên B không có quyền đòi bồi thường dưới bất kỳ hình thức nào"*. Ngày 23/4/2021, nguyên đơn nộp Đơn khởi kiện, ngày 11/9/2023 nguyên đơn nộp Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Quận N xem xét giải quyết:

1/ Buộc bàn giao trống nhà, đất số 170 (trệt + lửng) đường đường Đ, Phường B, Quận N cho Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

2/ Công ty TNHH Xây dựng V có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số nợ từ 01/10/2020 đến ngày 29/02/2024 là 866.132.500 đồng *(bằng chữ: Tám trăm sáu mươi sáu triệu một trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng)*, trong đó nợ gốc từ tháng 10/2020 tháng 2/2024 là 839.200.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2022 là 26.932.500 đồng cho Công ty TNHH Một thành viên Q TP.HCM. *(năm 2023 đến năm 2024 giữa hai bên chưa ký HĐTN nên không phát sinh tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà).*

3/ Đồng thời đề nghị quý Tòa buộc Công ty TNHH Xây dựng V thanh toán tiếp tiền thuê nhà và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/03/2024 cho đến khi đơn vị bàn giao trống mặt bằng thuê trên cho Công ty TNHH Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, Công ty TNHH Xây dựng V còn phải chịu lãi phạt do chậm thi hành án của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định của Pháp luật.

[2]. Bị đơn – Công ty TNHH Xây dựng V (do ông Lô Ky N đại diện pháp luật) trình bày: Ngày 21/5/2019, Công ty TNHH Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Xây dựng V có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD với giá thuê là 19.000.000 đồng/tháng. Bị đơn đồng ý các yêu cầu của Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh, tôi sẽ trả nợ cho công ty, tôi cam kết thanh toán toàn bộ số nợ trên đến ngày 30/9/2023. Và mong muốn tiếp tục thuê căn nhà 170 (trệt + lửng) đường đường Đ, Phường B, Quận N, TP.HCM.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lâm Chấn C trình bày: Ông Lô Ky N (Đại diện pháp luật của Công ty TNHH Xây dựng V đã chuyển nhượng (bán) cho ông căn nhà 01 trệt và 2 lầu tại nhà đất 170 đường đường Đ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Tình trạng pháp lý căn nhà căn cứ theo "Văn bản Sở Tài Chính, UBND TPHCM số 7322/STC-CS về nhà đất số 168 và 170 đường đường Đ, Phường B, Quận N ngày 19/9/2016" đang thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH Xây dựng Việt Hoa (do ông Lô Ky N đại diện pháp luật). Nhà đất trên đang được Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bán hoá giá cho ông Lô Ky N được quyền mua. Giá chuyển nhượng là 6.300.000.000 đồng (Sáu tỷ ba trăm triệu đồng). Số tiền chuyển nhượng nhà đến tại thời điểm ngày 22/6/2021 bên mua chưa thanh toán. Việc thanh toán hai bên tự thoả thuận có kèm giấy tờ liên quan để chứng minh việc thanh toán. Mọi chi phí thủ tục hoá giá nhà do bên mua (Lâm Chấn C) chi trả. Văn bản Sở Tài chính số 7322 do hai bên cung cấp không có sao y công chứng, chỉ có bản photocopy.

Nay nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Xây dựng V (do ông Lô Ky N đại diện pháp luật) gồm: Buộc bàn giao trống nhà, đất số 170 (trệt + lửng) đường đường Đ, Phường B, Quận N cho Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định; Bị đơn có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà. Đối với yêu cầu của nguyên đơn trong vụ án này ông không có ý kiến hay yêu cầu tranh chấp gì, cam kết không thắc mắc, khiếu nại về sau. Ông C yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân Quận N và các cấp; Và sẽ khởi kiện Công ty TNHH Xây dựng V (do ông Lô Ky N đại diện pháp luật) bằng một vụ kiện khác đối với nhà đất trên.

[4]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Pe Siu M1 và Bà Lô Khi H hiện đang cư ngụ tại nhà đất tranh chấp trên, có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân Quận N và các cấp, không có ý kiến hay tranh chấp khiếu nại gì.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung vụ án. Do đó, Tòa án đã ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ theo đúng quy định pháp luật.

[9] Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến nhận xét về việc Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đầy đủ đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận, 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 có trong hồ sơ vụ án 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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng V yêu cầu Tòa buộc Bị đơn phải bàn giao trống mặt bằng diện tích cho thuê và số tiền thuê nhà còn nợ nên đây là quan hệ "Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà" thuộc tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận, được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền: Tòa án nhân dân Quận N thụ lý giải quyết vụ án nêu trên là đúng thẩm quyền do Công ty TNHH Xây dựng V có trụ sở tại số 168-170 đường Đ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời tranh chấp phát sinh này cũng từ quan hệ hợp đồng, căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Bị đơn Công ty TNHH Xây dựng V đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập để trình bày ý kiến, các 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 phiên tòa và các Giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Quận N tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3]. Về nội dung:

[3.1] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Xét, giao dịch dân sự do các bên xác lập có nội dung và hình thức được quy định tại Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực ngày 01/01/2017 quy định về điều khoản chuyển tiếp.

Quá trình Tòa án hòa giải, thu thập tài liệu chứng cứ, các đương sự cùng thống nhất các tình tiết sau:

Giữa Nguyên đơn và Bị đơn bị đơn Công ty TNHH Xây dựng V có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD ngày 21/5/2019, cho thuê nhà số 170 (trệt + lửng) đường đường Đ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh có hiện trạng:

Diện tích khuôn viên chung: 94,1 m^2

Diện tích sử dụng: 156 m^2

Giá thuê là 19.000.000 đồng/tháng (Mười chín triệu đồng mỗi tháng)

Thời hạn thuê: từ ngày 01/4/2018 đến ngày 31/12/2019

Mục đích sử dụng: Văn phòng.

Trong hợp đồng, nếu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng Giá thuê đất theo giá thị trường hoặc ban hành giá thuê nhà mới thì giá thuê nhà trên sẽ được điều chỉnh cho phù hợp. Căn cứ theo khoản 2.4, Điều 2 quy định: "*Nếu bên B không thực hiện đúng thỏa thuận tại khoản 2.2 và 2.3 Điều 2 nêu trên, Bên A sẽ có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà và tiến hành thu hồi nhà theo quy định*".

Nguyên đơn đã khởi kiện lần 1 tại Tòa án nhân dân Quận N theo Quyết định số 44/2020/QĐST-KDTM ngày 30/09/2020 về việc công nhận sự thoả thuận giữa các đương sự đối với nhà đất trên với nội dung như sau:

"- Công ty TNHH Xây dựng V có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh toàn bộ số nợ tiền thuê nhà từ tháng 04/2018 đến tháng 09/2020 là 622.023.900 đồng..."

Tuy nhiên, Công ty TNHH Xây dựng V đã không thực hiện thanh toán số nợ tiền thuê nhà nêu trên đúng hạn định, vì vậy Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh đã có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự Quận N giải quyết việc thu hồi số nợ tiền thuê nhà trên. Tuy nhiên, hiện nay đơn vị chưa có điều kiện để thi hành án đối với Công ty TNHH Xây dựng V theo Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án số 09/QĐ-CCTHADA ngày 23/4/2021.

Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy các tình tiết này là sự thật và không cần phải chứng minh.

[3.2] Về yêu cầu buộc bàn giao trống nhà, đất đang thuê trên và tiếp tục trả tiền thuê nhà còn thiếu:

Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2023 thể hiện: Nhà đất cho thuê 170 (trệt + lửng) đường Đ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm khảo sát, Công ty Việt Hoa có biển hiệu trước cửa nhà nhưng thực tế không còn hoạt động tại địa chỉ trên. Văn phòng đại diện Công ty TNHH Một thành viên Q do ông Lâm Chấn C đại diện theo pháp luật có đăng ký hoạt động tại địa chỉ trên (Giấy phép kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp).

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD ngày 21/5/2019 và các văn bản gồm: Quyết định của UBND Thành phố về việc xác lập quyền sở hữu nhà của nhà nước số 38395/QĐ-UB ngày 15/8/1994, Quyết định thu hồi nhà số 31/QĐ-6 ngày 19/11/1990 của Sở nhà đất giao cho nguyên đơn quản lý, Thông báo số 1025/TB-QLKDN ngày 12/6/2020 ban hành về việc thu tiền thuê nhà, Thông báo số 725/TB-QLKDN ngày 19/4/2021 về tiền thuê nhà, Thông báo số 1997/TB-QLKDN ngày 04/8/2023 điều chỉnh giá thuê nhà, Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 134/PLĐC-QLKDN-KD ngày 09/8/2023 gia hạn thời hạn cho thuê của Hợp đồng thuê nhà, Quy định bảng giá đất hàng năm trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh của UBND Thành phố Hồ Chí Minh thì tiền thuê nhà có giá như Nguyên đơn trình bày cụ thể nêu trên.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thừa nhận: Nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD ngày 21 tháng 5 năm 2019; Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 134/PLĐC-QLKDN-KD ngày 09 tháng 8 năm 2023 đối với căn nhà số 170 đường đường Đ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê là 19.000.000 đồng/ tháng, mục đích thuê để làm văn phòng làm việc. Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với Điều 385, Điều 398, Điều 402 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 121; Điều 129 của Luật Nhà ở năm 2015. Do đó, Hợp đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD ngày 21 tháng 5 năm 2019 có hiệu lực pháp luật. Ngày 09 tháng 8 năm 2023, nguyên đơn và bị đơn ký Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 134/PLĐC-QLKDN-KD là phù hợp với Điều 402 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Thực tế bị đơn đã thuê nhà của nguyên đơn kể từ thời điểm ký kết hợp đồng cho đến thời điểm hiện tại.

Căn cứ Điều 1 của Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 134/PLĐC-QLKDN-KD ngày 09/8/2023 thì thời hạn thuê nhà được gia hạn từ ngày

01/01/2020 đến ngày 31/12/2022. Như vậy, kể từ sau ngày 31/12/2022, Hợp đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD ngày 21 tháng 5 năm 2019 hết hạn. Nguyên đơn Công ty Q hành Thông báo số 1997/TB-QLKDN ngày 04/8/2023 điều chỉnh giá thuê nhà: 23.300.000 đồng/tháng, thời điểm áp dụng: từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 và Thông báo số 065/TB-QLKDN ngày 09/01/2024 điều chỉnh giá thuê là 23.300.000 đồng/tháng, thời điểm áp dụng là từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024. Tuy nhiên, thực tế sau thời hạn nêu trên, bị đơn vẫn tiếp tục thuê nhà của nguyên đơn và không trả tiền thuê nhà, mặc dù hai bên chưa ký văn bản gia hạn thời hạn thuê, nên không thuộc một trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 84, khoản 1 Điều 131 của Luật Nhà ở năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 cho đến nay, giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn tồn tại giao dịch dân sự cho thuê nhà theo quy định tại Điều 116 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 117 Luật Nhà ở năm 2015.

Tại biên bản hoà giải ngày 10 tháng 08 năm 2023 bị đơn đã xác nhận còn nợ nguyên đơn tiền thuê nhà tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2023 tổng cộng là 727.419.600 đồng nhưng vẫn mong muốn tiếp tục thuê nhà. Tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn vắng mặt và không có lời trình bày.

Trước đây Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 44/2020/QĐST-KDTM ngày 30/9/2020 về việc công nhận sự thỏa thuận giữa Công ty TNHH Một thành viên Q TP.HCM và Công ty TNHH Xây dựng V với nội dung: "*Công ty TNHH Xây dựng V có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Q TP.HCM toàn bộ số nợ tiền thuê nhà từ tháng 4/2018 đến tháng 9/2020 là* ***622.023.900 đồng",*** tuy nhiên đến nay bị đơn vẫn không thực hiện thanh toán số nợ tiền thuê nhà nêu trên đúng hạn định. *Từ những căn cứ nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận cụ thể nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2020 đến ngày 29/02/2024 là 866.132.500 đồng (bằng chữ: Tám trăm sáu mươi sáu triệu một trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng), trong đó nợ gốc từ tháng 10/2020 đến tháng 2/2024 là 839.200.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2022 là 26.932.500 đồng, cụ thể:*

1. Tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2022: 19.000.000 đồng x 27 tháng = 513.000.000 đồng.
2. Tiền thuê nhà từ tháng 1/2023 đến tháng 12/2023: 23.300.000 đồng x 12 tháng = 279.600.000 đồng.
3. Tiền thuê nhà từ 01/01/2024 đến ngày 29/02/2024: 23.300.000 đồng x 2 tháng = 46.600.000 đồng.
4. Tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2022: 26.932.500 đồng *(đính kèm bảng chiết tính – tạm tính đến*

29/02/2024) (năm 2023 -> 2024 giữa 2 bên chưa ký HĐTN nên không phát sinh tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà).

Xét yêu cầu buộc bàn giao trống nhà, đất đang thuê: Căn cứ Khoản 7.2, Điều 7 Hợp đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD ngày 21/5/2019 có ghi: " *Nếu như thời gian chậm thanh toán vượt quá ba mươi (30) ngày, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà này, thu hồi lại phần diện tích đang cho thuê và Bên B không có quyền đòi bồi thường dưới bất kỳ hình thức nào*.".

Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Bị đơn phải bàn giao trống mặt bằng thuê nhà, đất số 170 (trệt + lửng) đường đường Đ, Phường B, Quận N theo Bản vẽ hiện trạng nhà do Công ty Q thành phố Hồ Chí Minh lập là diện tích sử dụng là 156 m^2, diện tích khuôn viên là 94,1 m^2 và phải trả một lần số nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2020 đến ngày 29/02/2024 là 866.132.500 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2022 là 26.932.500 đồng *(tạm tính đến ngày 29/02/2024)* ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời Bị đơn còn phải thanh toán tiếp phần nợ tiền thuê nhà phát sinh thêm và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/03/2024 cho đến khi đơn vị bàn giao trống mặt bằng thuê trên cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu nguyên đơn.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận N là có cơ sở.

[3.3] Về yêu cầu trả tiền phạt do chậm trả nợ tiền thuê nhà:

Theo Điều 306 của Luật thương mại năm 2005, nguyên đơn có quyền yêu cầu tiền lãi do chậm thanh toán. Tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 1/2020 đến tháng 12/2022: 28.728.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doan thương mại sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, gồm án phí cho yêu cầu trả tiền thuê nhà còn thiếu và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà có giá ngạch và án phí cho yêu cầu trả lại mặt bằng thuê không có giá ngạch.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn Công ty TNHH Xây dựng V phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại

chỗ nên Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b, điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Khoản 1 Điều 158; Điểm b khoản 2 Điều 227; Khoản 2 Điều 244; Điều 266; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 499 Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng V phải bàn giao trống mặt bằng thuê nhà tại số 170 (trệt + lửng) đường đường Đ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng để lập thủ tục giao – thuê đất lập ngày 26/7/2002 và Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà ngày 18/6/2019 là 156 m^2 (trong đó diện tích khuôn viên chung là 94,1 m^2).

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng V phải thanh toán toàn bộ số nợ tiền thuê nhà **từ ngày 01/10/2020 đến ngày 29/02/2024** là **866.132.500 đồng** *(bằng chữ: Tám trăm sáu mươi sáu triệu một trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng)* và **tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2022 là 26.932.500 đồng** cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng V còn phải thanh toán tiếp tiền thuê nhà và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/03/2024 cho đến khi hoàn tất thủ tục bàn giao trống mặt bằng thuê trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng V không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng V còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Việc thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng V phải chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 38.791.950 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q Thành phố Hồ Chí Minh đã nộp với số tiền là 3.325.000 đồng (Ba triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0009864 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng V phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên Bị đơn phải trả lại cho Nguyên đơn số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

[4] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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./.

Nơi nhận:
- TAND TP HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Quận N;
- Chi cục THADS Quận N;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Phan Thị Thanh Trang