

Bản án số: 73/2020/KDTM-ST

Ngày: 07-02-2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”
và “Đòi nhà cho thuê”.

**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 Trần Thị Ánh Phượng

Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Bà Nguyễn Thị Xuyên

2/- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Dung – 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 Đỗ Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 02 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2015/TLST-KDTM ngày 13 tháng 4 năm 2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” và “Đòi nhà cho thuê” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 470/2019/QĐXXST-KDTM ngày 09 tháng 12 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2020/QĐST-KDTM ngày 09 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q.

Trụ sở: Đường T.Q.T, Phường S, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông T và ông G, là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền. (Theo Giấy ủy quyền số 555/QLKDN-KD ngày 19/3/2015).

(Có mặt)

2. *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT (Vắng mặt)

Trụ sở chính: Đường TC, phường KT, quận DD, Thành phố H.

Địa chỉ chi nhánh: Đường HBT, Phường S, Quận B, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện số 554/QLKDN-TCKT đề ngày 19/3/2015, Đơn sửa đổi đơn khởi kiện số 927/QLKDN-TCKT đề ngày 06/5/2015, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 22/7/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên

đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q có ông T và ông G là Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Nhà số 173 (1 phần diện tích) HBT, Phường S, Quận B là tài sản thuộc Sở hữu Nhà nước do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q (gọi tắt là Công ty Q) quản lý, đã giải quyết cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT thuê và đơn vị bố trí cho Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT sử dụng làm văn phòng giao dịch theo Hợp đồng thuê nhà số 238/HĐTN-KD ngày 01/10/2012 theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT (gọi tắt là Công ty VT), giá thuê là 8.800.000 đồng/tháng, thời hạn hợp đồng đến 31/12/2012 hết hạn.

Sau khi hợp đồng thuê nhà hết hạn, căn cứ tình hình sử dụng nhà của đơn vị thuê và các quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố liên quan đến giá thuê nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước gồm: Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994, Quyết định số 95/2005/QĐ-UBND ngày 13/6/2005, Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17/7/2006, Quyết định số 14/2012/QĐ-UBND ngày 16/4/2012 của UBND Thành phố và Quy định bảng giá đất trên địa bàn Thành phố H hàng năm. Công ty Q đã nhiều lần làm việc với Công ty VT để thông báo nội dung gia hạn hợp đồng thuê nhà số 173 (một phần diện tích) HBT, Phường S, Quận B và phát hành Thông báo số 1765/QLKDN-KD ngày 30/7/2014 để làm cơ sở thu tiền thuê nhà với giá thuê được điều chỉnh là 15.000.000 đồng/tháng, thời điểm thu từ 01/4/2013, cụ thể:

+ Tiền thuê đất:

$130,74\text{m}^2 \times 46.200.000 \text{ đồng} \times 60\% \times 2\% \times 2 : 12 \text{ tháng} = 12.080.376 \text{ đồng /tháng.}$

Diện tích đất nhân với Đơn giá đất năm 2013, 2014 (theo QĐ 61/2012 và QĐ 60/2013) nhân với Hệ số đất phi Nông nghiệp (theo khoản 2 Điều 4 QĐ 61/2012 và QĐ 60/2013) nhân với Hệ số khu vực (theo Quyết định 107/2006) nhân với Hệ số theo điểm b khoản 2 Điều 7 QĐ 14/2012.

+ Tiền thuê nhà:

$76,77\text{m}^2 \times 15.800 \text{ đồng} \times 175\% \times 115\% = 2.441.094 \text{ đồng/tháng.}$

Diện tích sử dụng nhân với Đơn giá thuê nhà phổ cấp 2 hạng 2 (theo QĐ 3346) nhân với Hệ số áp dụng đối với đơn vị ngoài quốc doanh (theo QĐ 3346) nhân với Hệ số khu vực (theo QĐ 3346).

+ Diện tích tự xây:

$26,1\text{m}^2 \times 10.000 \text{ đồng} = 260.000 \text{ đồng/tháng. (3)}$

Diện tích đơn vị thuê tự xây nhân với Đơn giá áp dụng đối với diện tích tự xây (theo QĐ 3346).

Tổng cộng: $12.080.376 + 2.441.094 + 260.000 = 14.781.470 \text{ đồng/tháng}$ (làm tròn là 15.000.000 đồng/tháng).

Tuy nhiên, Công ty VT không thống nhất với giá thuê được thông báo như trên và tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà theo giá thuê nhà cũ (8.800.000 đồng/tháng), dẫn đến phát sinh nợ chênh lệch tiền thuê nhà.

- Căn cứ Thông báo thu tiền thuê nhà số 1765/QLKDN-KD ngày 30/7/2014 với giá thuê được điều chỉnh:

- Từ 01/01/2013 đến 31/03/2013 là 8.800.000 đồng/tháng.
- Từ 01/04/2013 đến 31/12/2014 là 15.000.000 đồng/tháng.

- Căn cứ Thông báo thu tiền thuê nhà số 4378/TB-QLKDN ngày 30/12/2016 giá thuê được điều chỉnh tiếp là 28.200.000 đồng/tháng, thời điểm thu từ 01/01/2015.

Tạm tính đến 31/8/2019 Bị đơn còn nợ như sau:

+ Nợ bổ sung chênh lệch giữa giá thuê mới (15.000.000 đồng/tháng – theo Thông báo số 1765) và giá thuê cũ (8.800.000 đồng/tháng – theo Hợp đồng thuê nhà số 238) từ 01/4/2013 đến 31/12/2014 là 130.200.000 đồng (1).

+ Nợ tiền phạt do chậm trả (đính kèm bản chiết tính) là 19.034.400 đồng (2).

+ Nợ bổ sung chênh lệch giữa giá thuê mới (28.200.000 đồng/tháng – theo Thông báo số 4378) và giá thuê cũ (8.800.000 đồng/tháng – theo Hợp đồng thuê nhà số 238) từ 01/01/2015 đến 31/3/2015 là 58.200.000 đồng (3).

+ Nợ từ 01/4/2015 đến 31/8/2019 (giá thuê 28.200.000 đồng/tháng x 53 tháng) là 1.494.600.000 đồng (4).

+ Cộng nợ (1) + (2) + (3) + (4) = 1.702.034.400 đồng (trong đó nợ gốc: 1.683.000.000 đồng và tiền phạt: 19.034.400 đồng)

Do đó, Công ty Q yêu cầu Tòa buộc bị đơn Công ty VT phải:

- Bàn giao trống phần diện tích tại số 173 HBT, Phường S, Quận B cho Công ty Q theo Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà lập ngày 13/9/2013 và Biên bản về việc kiểm tra, xác nhận số liệu bản vẽ lập ngày 28/02/2014.

- Thanh toán toàn bộ số nợ 1.702.034.400 đồng (tạm tính đến ngày 31/8/2019) cho Công ty Q. Đồng thời buộc Bị đơn thanh toán tiếp phần nợ phát sinh thêm từ ngày 01/9/2019 cho đến khi hoàn tất thủ tục giao nhà cho Công ty Q theo quy định.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT trình bày:

Ngày 01/10/2012, Công ty VT và Công ty Q có ký kết Hợp đồng số 238/HDTN-KD với giá thuê là 8.800.000 đồng/tháng. Công ty VT có nhận được Thông báo số 1765 ngày 30/7/2014 thông báo về việc tăng giá nhà, thời điểm thu từ 01/4/2013 đến 31/12/2014 nhưng Công ty VT không đồng ý với việc tăng giá nói trên bằng Công văn.

Về phần nợ chênh lệch giữa giá thuê cũ và giá thuê mới, Bị đơn cho rằng không hợp lý. Thứ nhất, Hợp đồng hai bên chưa thỏa thuận được giá thuê, Thông báo 1765 là thông báo mang tính đơn phương và áp đặt. Thứ hai, tất cả các giấy báo thu tiền thuê nhà từ năm 2013 đến quý 4/2014 vẫn là giá cũ 8.800.000 đồng/tháng. Công ty VT đã thực hiện và nộp đầy đủ tiền thuê nhà theo các giấy báo mà bên Công ty Q yêu cầu. Do vậy, Công ty VT không vi phạm nghĩa vụ nộp tiền thuê nhà.

Về phần lãi chậm trả: Khi khoản chênh lệch của số tiền 130.200.000 đồng mà phía Bị đơn không chấp nhận thì khoản lãi chậm trả này vô hiệu.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q có ông T và ông G là Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

1/. Về số liệu diện tích ký hợp đồng thuê:

Nhà 173 HBT, Phường S, Quận B có cấu trúc 02 tầng (trệt + lầu 1). Diện tích đất là 2.924m².

Căn cứ nội dung mục 5.1 của Hướng dẫn số 7575/HD-LS ngày 07/8/2008 của liên Sở Tài chính – Cục Thuế – Sở Xây dựng – Sở Tài nguyên và Môi trường đối với đất sử dụng để xây dựng nhà 02 tầng không có thang máy thì đơn giá đất được phân bổ hệ số tầng 1 là 0,7 và tầng 2 là 0,3. Theo đó, tầng 1 (trệt) của nhà 173 HBT có diện tích khuôn viên phân bổ là 2.924m² x 0,7 = 2.046,8m².

Diện tích Bị đơn thuê sử dụng tại nhà số 173 HBT, Phường S, Quận B có vị trí tại tầng trệt và có tổng diện tích là 102,87m² (trong đó: diện tích sử dụng theo hiện trạng là 76,77m² và diện tích tự xây là 26,1m²).

Căn cứ Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà số 173 HBT do Nguyên đơn lập ngày 13/9/2013, tầng 1 (trệt) của nhà số 173 HBT có tổng diện tích sử dụng là 1.610,14m².

Theo đó, diện tích khuôn viên phân bổ cho phần diện tích mà Bị đơn thuê tại nhà số 173 HBT là (2.046,8m² x 102,87m²)/1.610,14m² = 130,76m².

Như vậy, một phần diện tích Bị đơn ký hợp đồng thuê tại nhà, đất tại số 173 HBT, Phường S, Quận B có hiện trạng như sau:

Diện tích đất: 130,76m²

Diện tích nhà: 76,77 m²

Diện tích nhà tự xây: 26,1 m²

2/. Về việc xác định tiền thuê hàng tháng một phần diện tích của nhà, đất tại số 173 HBT, Phường S, Quận B, Thành phố H:

* Giai đoạn từ ngày 01/4/2013 đến ngày 31/12/2014:

- Tiền thuê nhà được điều chỉnh bằng Quyết định 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994 của UBND Thành phố (sau đây gọi tắt là Quyết định 3346):

Theo Điều 1 của Quyết định 3346 thì căn nhà là nhà phố cấp 2 nên có đơn giá thuê là 15.800 đồng/m²/tháng;

Theo điểm b Điều 1 của Quyết định 3346 thì đối với phần diện tích tự xây có đơn giá thuê là 10.000 đồng/m²/tháng;

Do Bị đơn không phải là doanh nghiệp Nhà nước nên theo Điều 2 của Quyết định 3346 giá thuê nhà phải nhân thêm hệ số 175%;

Căn nhà thuộc khu vực trung tâm nên theo khoản a Điều 1 Quyết định 3346 giá thuê phải nhân thêm hệ số 115%;

Như vậy, tiền thuê nhà được tính như sau: $(76,77\text{m}^2 \times 15.800 \text{ đồng} \times 175\% \times 115\%) + (26,1\text{m}^2 \times 10.000 \text{ đồng}) = 2.702.094 \text{ đồng/tháng}$.

- Ngoài tiền thuê nhà, theo Điều 1 của Quyết định số 95/2005/QĐ-UBND ngày 13/6/2005 của UBND Thành phố, Bì đơn còn chịu tiền thuê đất:

Theo Quyết định số 61/2012/QĐ-UBND ngày 22/12/2012 và Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 của UBND Thành phố thì giá đất của căn nhà được xác định là 46.200.000 đồng/m²/tháng;

Theo khoản 2 Điều 4 của Quyết định số 61/2012/QĐ-UBND ngày 22/12/2012 và Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 của UBND Thành phố thì giá đất của căn nhà trên được nhân thêm hệ số 60%;

Theo điểm a khoản 1 Điều 1 của Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17/7/2006 của UBND Thành phố thì đơn giá thuê nhà nhân thêm hệ số 2%;

Theo điểm b khoản 2 Điều 7 của Quyết định số 14/2012/QĐ-UBND ngày 16/4/2012 của UBND Thành phố thì đơn giá thuê đất của căn nhà phải nhân hệ số 2;

Như vậy, tiền thuê đất được tính như sau: $(130,76\text{m}^2 \times 46.200.000 \text{ đồng} \times 60\% \times 2\% \times 2)/12 = 12.080.376 \text{ đồng/tháng}$.

Tiền thuê nhà hàng tháng trong giai đoạn từ ngày 01/4/2013 đến ngày 31/12/2014 gồm: (tiền thuê nhà/tháng + tiền thuê đất/tháng) = $(2.702.094 \text{ đồng/tháng} + 12.080.376 \text{ đồng/tháng}) = 15.000.000 \text{ đồng/tháng}$ (làm tròn).

* Giai đoạn từ ngày 01/01/2015 đến ngày 07/02/2020:

Tiền thuê nhà trong giai đoạn này gồm (tiền thuê nhà/tháng + tiền thuê đất/tháng). Trong đó tiền thuê nhà sẽ được giữ nguyên theo Quyết định 3346 là 2.702.094 đồng/tháng. Đối với tiền thuê đất được điều chỉnh như sau:

Theo Bảng 6 của Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND Thành phố thì giá đất của căn nhà được xác định là 65.600.000 đồng/m²;

Theo điểm b khoản 3 Điều 4 của Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND Thành phố về giá các loại đất thì giá đất của căn nhà 173 HBT nhân hệ số 80%;

Theo điểm b khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24/12/2014 của UBND Thành phố thì đơn giá thuê đất của căn nhà 173 HBT nhân thêm hệ số 2%;

Theo khoản 3 Điều 2 của Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14/7/2015 của UBND Thành phố thì đơn giá thuê đất của căn nhà 173 HBT nhân thêm hệ số 2.

Như vậy, tiền thuê đất được tính như sau: $(130,76\text{m}^2 \times 65.600.000 \text{ đồng} \times 80\% \times 2\% \times 2)/12 = 22.874.282 \text{ đồng/tháng}$.

Tiền thuê nhà hàng tháng trong giai đoạn từ ngày 01/01/2015 đến ngày 07/02/2019 gồm: (tiền thuê nhà/tháng + tiền thuê đất/tháng + 10% VAT) = (2.702.094 đồng/tháng + 22.874.282 đồng/tháng + 2.557.637 đồng) = 28.200.000 đồng/tháng (làm tròn).

* Như vậy số nợ tiền thuê nhà mà Bị đơn có nghĩa vụ phải thanh toán cho Nguyên đơn là:

- Nợ bổ sung chênh lệch giữa giá thuê mới và giá thuê nhà cũ từ ngày 01/4/2013 đến ngày 31/12/2014: (15.000.000 đồng/tháng – 8.800.000 đồng/tháng) x 21 tháng = 130.200.000 đồng.

- Nợ bổ sung chênh lệch giữa giá thuê mới và giá thuê nhà cũ từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/3/2015: (28.200.000 đồng/tháng – 8.800.000 đồng/tháng) x 3 tháng = 58.200.000 đồng.

- Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/4/2015 đến ngày 07/02/2020: (28.200.000 đ/tháng x 58 tháng 7 ngày) = 1.642.406.897 đồng.

Tổng cộng: 1.830.806.897 (Một tỷ, tám trăm ba mươi triệu, tám trăm lẻ sáu nghìn, tám trăm chín mươi bảy) đồng.

Do đó, Nguyên đơn yêu cầu Tòa buộc Bị đơn phải:

+ Bàn giao trông phần diện tích đang thuê tại số 173 HBT, Phường S, Quận B cho Nguyên đơn theo Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà lập ngày 13/9/2013 và Biên bản về việc kiểm tra, xác nhận số liệu bản vẽ lập ngày 28/02/2014 là 102,87m² (trong đó diện tích nhà là 76,77m² và diện tích nhà tự xây là 26,1m²).

+ Thanh toán toàn bộ số nợ 1. 830.806.897 đồng (tạm tính đến ngày 07/02/2020) cho Nguyên đơn làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, buộc Bị đơn phải thanh toán tiếp phần nợ phát sinh thêm từ ngày 08/02/2020 cho đến khi hoàn tất thủ tục giao nhà cho Nguyên đơn.

+ Về yêu cầu Bị đơn phải thanh toán tiền phạt do chậm trả tiền thuê nhà: Nguyên đơn xin rút yêu cầu này.

- Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án, nhận thấy: 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. Đồng thời, tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn xin rút yêu cầu Bị đơn phải trả tiền phạt do chậm trả nợ tiền thuê nhà, do đó đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của Nguyên đơn.

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 tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q khởi kiện bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT 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 tiền thuê nhà và Đòi nhà cho thuê” 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 B thụ lý giải quyết vụ án nêu trên là đúng thẩm quyền do tranh chấp phát sinh từ hoạt động của Chi nhánh Công ty VT có trụ sở tại số 173 HBT, Phường S, Quận B, Thành phố H đồng thời tranh chấp phát sinh này cũng từ quan hệ hợp đồng, căn cứ điểm b, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT đã được tổng 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 và các Giấy triệu tập để 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 2015, Tòa án nhân dân Quận B tiến hành xét xử vắng mặt Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT.

[3]. Về đường lối giải quyết vụ án:

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 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào những quy định của 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.

[4]. Về yêu cầu của Nguyên đơn:

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 có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 238/HĐTN-KD ngày 01/10/2012 với giá thuê là 8.800.000 đồng/tháng, trong thời hạn 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; một phần diện tích thuê của căn nhà số 173 HBT, Phường S, Quận B, Thành phố H có hiện trạng:

Diện tích đất: 130,76m²

Diện tích nhà: 76,77 m²

Diện tích nhà tự xây: 26,1 m²

Nguyên đơn xác nhận Bị đơn đã thanh toán tiền thuê nhà cho Nguyên đơn là 8.800.000 đồng/tháng từ 01/01/2011 đến hết quý 1/2015 (tức hết ngày 31/3/2015).

Căn cứ vào 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.

[4.1]. Về yêu cầu bàn giao trống phần diện tích đang thuê và trả tiền thuê nhà còn thiếu:

Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/10/2019 thể hiện: Mặt bằng thuê nhà số 173 HBT, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm khảo sát, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất, Xuất Nhập khẩu, Dịch vụ và Đầu tư Việt Thái khóa cửa và không hoạt động.

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà số 238/HĐTN-KD ngày 01/10/2012 và các văn bản gồm: Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994, Quyết định số 95/2005/QĐ-UBND ngày 13/6/2005, Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17/7/2006, Quyết định số 14/2012/QĐ-UBND ngày 16/4/2012, Quyết định số 61/2012/QĐ-UBND ngày 22/12/2012, Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND ngày 26/12/2013, Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24/12/2014, Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014, Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14/7/2015, Quy định bảng giá đất hàng năm trên địa bàn Thành phố H của UBND Thành phố H thì tiền thuê một phần diện tích căn nhà số 173 HBT, Phường S, Quận B, Thành phố H (có hiện trạng: Diện tích đất 130,76m², diện tích nhà 76,77 m², diện tích nhà tự xây 26,1 m²) có giá thuê như Nguyên đơn đã trình bày cụ thể nêu trên.

Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nên Nguyên đơn yêu cầu Tòa buộc Bị đơn phải bàn giao trống mặt bằng thuê nhà (phần diện tích đang thuê) tại số 173 HBT, Phường S, Quận B, Thành phố H theo Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà lập ngày 13/9/2013 và Biên bản về việc kiểm tra, xác nhận số liệu bản vẽ lập ngày 28/02/2014 là 102,87m² (trong đó diện tích nhà là 76,77m² và diện tích nhà tự xây là 26,1m²) và phải trả làm một lần số nợ tiền thuê nhà (tạm tính đến ngày 07/02/2020) là 1.830.806.897 (Một tỷ, tám trăm ba mươi triệu, tám trăm lẻ sáu nghìn, tám trăm chín mươi bảy) đồng 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 từ ngày 08/02/2020 cho đến khi hoàn tất thủ tục giao nhà cho Nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở, nghĩ nên chấp nhận.

[4.2]. Về yêu cầu trả tiền phạt do chậm trả nợ tiền thuê nhà: Tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn có yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Bị đơn phải trả tiền phạt do chậm trả tiền thuê nhà. Xét, đây là sự tự nguyện không trái pháp luật của Nguyên đơn, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của Nguyên đơn, theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5]. 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 dân sự sơ thẩm, gồm án phí cho

yêu cầu trả tiền thuê nhà còn thiếu với số tiền là 66.924.207 (Sáu mươi sáu triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn, hai trăm lẻ bảy) đồng và tiền án phí cho yêu cầu trả lại mặt bằng thuê với số tiền 2.000.000 (Hai triệu) đồng. Tổng cộng 68.924.207 (Sáu mươi tám triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn, hai trăm lẻ bảy) đồng.

[6]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT 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 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

Vì các lẽ nêu 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 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 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q:

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT phải bàn giao trống mặt bằng thuê nhà (phần diện tích đang thuê) tại số 173 HBT, Phường S, Quận B, Thành phố H theo Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà lập ngày 13/9/2013 và Biên bản về việc kiểm tra, xác nhận số liệu bản vẽ lập ngày 28/02/2014 là 102,87m² (trong đó diện tích nhà là 76,77m² và diện tích nhà tự xây là 26,1m²) và phải trả làm một lần số nợ tiền thuê nhà (tạm tính đến ngày 07/02/2020) là 1.830.806.897 (Một tỷ, tám trăm ba mươi triệu, tám trăm lẻ sáu nghìn, tám trăm chín mươi bảy) đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT còn phải thanh toán tiếp phần nợ tiền thuê nhà phát sinh thêm từ ngày 08/02/2020 cho đến khi hoàn tất thủ tục giao nhà cho Nguyên đơn.

Kể từ ngày Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

2/. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q về việc yêu cầu bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT phải trả tiền phạt do chậm trả tiền thuê nhà.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 68.924.207 (Sáu mươi tám triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn, hai trăm lẻ bảy) đồng.

Trả lại tiền tạm ứng án phí mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q đã nộp với số tiền là 4.719.585 (Bốn triệu, bảy trăm mười chín nghìn, năm trăm tám mươi lăm) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 09161 ngày 13/4/2015, số tiền 28.527.765 (Hai mươi tám triệu, năm trăm hai mươi bảy nghìn, bảy trăm sáu mươi lăm) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014524 ngày 05/8/2019 và số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014525 ngày 05/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố H.

4/. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn VT 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 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

5/. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 qui 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 Quận B;
- Chi cục THADS Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Trần Thị Ánh Phượng