

Bản án số: 39/2023/KDTM-ST

Ngày: 22 - 9 - 2023

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, TP. HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị H

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị XM.

2. Bà Đặng Thị NH

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn DD – 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 Lê Thị TS – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 62/2023/TLST-KDTM ngày 19 tháng 5 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2023/QĐXXST-KDTM ngày 09 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 166/2023/QĐST-KDTM ngày 30 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Quản lý KDN TPHCM.

Trụ sở: Số 49 TQT, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Trương TT; Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn QT hoặc ông Đặng LT. Cùng là người đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 7 năm 2023.

(có mặt).

2. Bị đơn: Hội nghiên cứu DT TPHCM.

Trụ sở: Số 258 ĐBP, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Trần Hữu TH - Chủ tịch hội.

(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27 tháng 6 năm 2022, các bản tường trình và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn Công ty TNHH MTV Quản lý KDN TPHCM và người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Quang Thuận, ông Đặng Lê Trình, trình bày như sau:

Nhà, đất số 258 ĐBP, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH MTV Quản lý KDN TPHCM (viết tắt là CT QLKDN TPHCM) quản lý theo Công văn số 2645/UBND-TM, ngày 06 tháng 6 năm 2011. CT QLKDN TPHCM ký Hợp đồng thuê nhà số 115/HĐTN-QLKDN-KD ngày 18 tháng 05 năm 2020 cho Hội nghiên cứu DT TPHCM thuê với mục đích làm văn phòng hội; Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020; Giá thuê là 42.000.000 đồng/tháng. Trong hợp đồng thuê nhà trên, hai bên thỏa thuận “*Trong thời hạn hợp đồng, nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành biểu giá đất hoặc giá thuê nhà mới thì giá thuê nhà trên sẽ được điều chỉnh cho phù hợp*”; Thời hạn thanh toán, hai bên thỏa thuận tiền thuê nhà được thanh toán theo quý (tiền thuê nhà được thanh toán chậm nhất vào ngày thứ 15 của tháng thứ 2 trong quý), trường hợp bên Thuê chậm thanh toán thì phải thanh toán thêm cho bên cho thuê khoản tiền lãi phạt do chậm thanh toán bằng 0,03% trên tiền thuê tháng cho mỗi ngày chậm thanh toán.

Ngày 14 tháng 05 năm 2021, CT QLKDN TPHCM tiếp tục ký Phụ lục số 188/PLĐC-QLKDN-KD, điều chỉnh Hợp đồng thuê nhà số 115/HĐTN-QLKDN-KD, cụ thể, Phụ lục điều chỉnh thời hạn thuê nhà từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021; giá thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 42.000.000 đồng/tháng; các điều khoản còn lại không thay đổi.

Ngày 07 tháng 06 năm 2022, CT QLKDN TPHCM ban hành và gửi Hội nghiên cứu DT TPHCM Thông báo số 798/QLKDN-KD về việc thu tiền thuê nhà, đất số 258 ĐBP, Phường VTS, Quận B, cụ thể giá thuê: 42.000.000 đồng/tháng; Thời điểm áp dụng: từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Ngày 31 tháng 07 năm 2023, CT QLKDN TPHCM ban hành và gửi cho Hội nghiên cứu DT TPHCM Thông báo số 1893/QLKDN-KD về việc thu tiền thuê nhà, đất số 258 ĐBP, Phường VTS, Quận B, cụ thể: Giá thuê: 48.500.000 đồng/tháng; Thời điểm áp dụng: từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Quá thời gian thuê nhà Hội nghiên cứu DT TPHCM không thanh toán tiền thuê nhà cho CT QLKDN TPHCM đúng như thời hạn đã quy định trong Hợp đồng thuê nhà. Tạm tính đến ngày 22 tháng 9 năm 2023 còn nợ tổng số tiền 1.053.566.667 đồng, trong đó:

- Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01 tháng 10 năm 2021 đến tháng 31 tháng 12 năm 2022 (42.000.000 đồng x 15 tháng) là 630.000.000 đồng .

- Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 22 tháng 9 năm 2023 ($48.500.000 \times 8$ tháng 22 ngày) là 423.566.667 đồng

Do bị đơn chậm thanh toán nên CT QLKDN TPHCM yêu cầu bị đơn Hội nghiên cứu DT TPHCM phải chịu lãi 0,03%/ trên tiền thuê tháng cho mỗi ngày chậm thanh toán là 66.981.600 đồng, chi tiết:

Tháng 05 năm 2021: nợ 42.000.000 đồng, tính phạt từ ngày 01 tháng 06 năm 2021 đến ngày 22 tháng 03 năm 2023 ($42.000.000 \text{ đồng} \times 0.03\%/\text{ngày} \times 660 \text{ ngày}$) = 8.316.000 đồng;

Tháng 06 năm 2021: nợ 42.000.000 đồng, tính phạt từ ngày 01 tháng 07 năm 2021 đến ngày 22 tháng 03 năm 2023 ($42.000.000 \text{ đồng} \times 0.03\%/\text{ngày} \times 630 \text{ ngày}$) = 7.938.000 đồng;

Tháng 07 năm 2021: nợ 42.000.000 đồng, tính phạt từ ngày 01 tháng 08 năm 2021 đến ngày 13 tháng 07 năm 2023 ($42.000.000 \text{ đồng} \times 0.03\%/\text{ngày} \times 712 \text{ ngày}$) = 8.971.200 đồng;

Tháng 08 năm 2021: nợ 42.000.000 đồng, tính phạt từ ngày 01 tháng 09 năm 2021 đến ngày 13 tháng 07 năm 2023 ($42.000.000 \text{ đồng} \times 0.03\%/\text{ngày} \times 681 \text{ ngày}$) = 8.580.600 đồng;

Tháng 09 năm 2021: nợ 42.000.000 đồng, tính phạt từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 đến ngày 13 tháng 07 năm 2023 ($42.000.000 \text{ đồng} \times 0.03\%/\text{ngày} \times 651 \text{ ngày}$) = 8.202.600 đồng;

Tháng 10 năm 2021: nợ 42.000.000 đồng, tính phạt từ ngày 01 tháng 11 năm 2021 đến ngày 22/09/2023 ($42.000.000 \text{ đồng} \times 0.03\%/\text{ngày} \times 691 \text{ ngày}$) = 8.706.600 đồng;

Tháng 11 năm 2021: nợ 42.000.000 đồng, tính phạt từ ngày 01 tháng 12 năm 2021 đến ngày 22/09/2023 ($42.000.000 \text{ đồng} \times 0.03\%/\text{ngày} \times 661 \text{ ngày}$) = 8.328.600 đồng;

Tháng 12 năm 2021: nợ 42.000.000 đồng, tính phạt từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 22/09/2023 ($42.000.000 \text{ đồng} \times 0.03\%/\text{ngày} \times 630 \text{ ngày}$) = 7.938.000 đồng;

Nguyên đơn CT QLKDN TPHCM không yêu cầu bị đơn phải chịu lãi chậm trả trên số tiền thuê nhà chưa thanh toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 22 tháng 9 năm 2023 do thời gian này hai bên chưa ký tiếp hợp đồng thuê nhà.

Để thu hồi nợ nộp cho ngân sách Nhà nước, CT QLKDN TPHCM khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 3 buộc Hội nghiên cứu DT TPHCM thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ và tiền lãi chậm thanh toán với tổng số tiền là 1.120.548.267 đồng cho CT QLKDN TPHCM ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại các bản tự khai, biên bản làm việc tại Tòa án, bị đơn Hội nghiên cứu

DT TPHCM có ông Trần Hữu Trần Huy là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn xác nhận việc bị đơn đã ký kết và thực hiện hợp đồng thuê nhà số 115/HĐTN-QLKDN-KD ngày 18 tháng 05 năm 2020, Phụ lục điều chỉnh số 188/PLĐC-QLKDN-KD ngày 14/05/2021 với CT QLKDN TPHCM đúng như nội dung trình bày của đại diện nguyên đơn.

Trong giai đoạn năm 2020 và năm 2021, do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới hoạt động của Hội nghiên cứu DT TPHCM, dẫn đến nợ tiền thuê nhà. Tính đến ngày 31 tháng 7 năm 2023, còn nợ CT QLKDN TPHCM tổng cộng 22 tháng tiền thuê nhà (bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 năm 2021).

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn Hội nghiên cứu DT TPHCM như sau:

Bị đơn Hội nghiên cứu DT TPHCM xác nhận việc nợ và thời gian nợ tiền thuê nhà đúng như trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn Hội nghiên cứu DT TPHCM, không đồng ý giá thuê là 48.500.000 đồng/tháng (áp dụng từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/7/2023) do không có thỏa thuận tại Hợp đồng. Giá thuê Hội xác nhận là 42.000.000 đồng/tháng (áp dụng cho toàn bộ thời gian nợ). Như vậy, tính đến ngày 31/7/2023, Hội nghiên cứu DT TPHCM còn nợ CT QLKDN TPHCM số tiền 924.000.000 đồng tiền thuê nhà và tiền lãi chậm thanh toán là 65.091.600 đồng, tổng cộng là 989.091.600 đồng.

Bị đơn Hội nghiên cứu DT TPHCM đề nghị nguyên đơn miễn giảm tiền thuê nhà trong hai năm là 2020 và 2021 do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, đồng thời đề nghị được thanh toán công nợ trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ý kiến của ông Nguyễn QT và ông Đặng LT là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn trả tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 22/9/2023 là 1.120.548.267 đồng (một tỷ một trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi tám ngàn hai trăm sáu mươi bảy đồng), trong đó gồm:

- Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 (42.000.000 đồng x 15 tháng) là 630.000.000 đồng .

- Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 22 tháng 9 năm 2023 (48.500.000 x 8 tháng) là 423.566.667 đồng

- Tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà là 66.981.600 đồng (sáu mươi sáu triệu chín trăm tám mươi một ngàn sáu trăm đồng).

Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải chịu tiền lãi chậm trả trên số tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 22 tháng 9 năm 2023 vì thời gian này hai bên chưa ký hợp đồng thuê nhà lại.

- Bị đơn Hội nghiên cứu DT TPHCM do ông Trần Hữu TH đại diện theo pháp luật vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu:

Về thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ, đảm bảo thủ tục tố tụng; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng khác đã tuân thủ đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn CT QLKDN TPHCM khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê nhà đối với bị đơn Hội nghiên cứu DT TPHCM có trụ sở tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn là Hội nghiên cứu DT TPHCM đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ về thời gian, địa điểm tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng vắng mặt, không rõ lý do. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt của bị đơn

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Nguyên đơn CT QLKDN TPHCM yêu cầu bị đơn Hội nghiên cứu DT TPHCM thanh toán tiền thuê nhà là 1.053.566.667 đồng:

[3.2] Căn cứ Công văn số 2645/UBND-TM ngày 06/6/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nhà đất số 258 ĐBP, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước. Ngày 06/6/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao CT QLKDN TPHCM quản lý, sử dụng, khai thác.

CT QLKDN TPHCM ký hợp đồng thuê nhà với Hội nghiên cứu DT TPHCM theo Hợp đồng thuê nhà số: 115/HĐTN-QLKDN-KD ngày 18 tháng 05 năm 2020. Theo hợp đồng, Công ty Quản lý nhà Thành phố cho Hội Dịch thuật Thành phố thuê căn nhà 258 ĐBP, Phường VTS, Quận B để làm văn phòng hội, thời hạn thuê bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, giá thuê nhà là 42.000.000 đồng/tháng. Trong hợp đồng thuê nhà trên, hai bên thỏa thuận “*Trong thời hạn hợp đồng, nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành biểu giá đất hoặc giá thuê nhà mới thì giá thuê nhà trên sẽ được điều chỉnh cho phù hợp*”; Thời hạn thanh toán, hai bên thỏa thuận tiền thuê nhà được thanh toán theo quý (tiền thuê nhà được thanh toán chậm nhất vào ngày thứ 15 của tháng thứ 2 trong quý), trường hợp bên Thuê chậm thanh toán thì phải thanh toán thêm cho bên cho thuê khoản tiền lãi phạt do chậm thanh toán bằng 0,03% trên tiền thuê tháng cho mỗi ngày chậm thanh toán.

Ngày 14/05/2021, CT QLKDN TPHCM tiếp tục ký Phụ lục số 188/PLĐC-QLKDN-KD, điều chỉnh Hợp đồng thuê nhà số 115/HĐTN-QLKDN-KD, cụ thể, Phụ lục điều chỉnh thời hạn thuê nhà từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021; giá thuê là 42.000.000 đồng/tháng; các Điều khoản còn lại không thay đổi.

Hợp đồng thuê nhà số: 115/HĐTN-QLKDN-KD ngày 18/05/2020 và Phụ lục điều chỉnh số 188/PLĐC-QLKDN-KD ngày 14/05/2021 do các bên tự nguyện ký kết, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 492 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 129 của Luật Nhà ở năm 2014 nên được công nhận hiệu lực.

[3.3] Theo Hợp đồng thuê nhà số: 115/HĐTN-QLKDN-KD ngày 18 tháng 05 năm 2020 có thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020; Phụ lục số 188/PLĐC-QLKDN-KD ngày 14/05/2021 điều chỉnh thời hạn thuê nhà từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021.

Sau khi hợp đồng hết hạn, mặc dù hai bên chưa có văn bản gia hạn thời gian thuê nhưng bị đơn vẫn có nhu cầu tiếp tục thuê nhà 258 ĐBP, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, và được nguyên đơn đồng ý nên không thuộc một trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 1 Điều 84 và khoản 1 Điều 131 của Luật Nhà ở năm 2014. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định trong khoảng thời gian từ tháng 05 năm 2021 đến ngày 22 tháng 9 năm 2023, 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 và Điều 117 của Luật Nhà ở năm 2014

[3.4] Về Công ty TNHH MTV Quản lý KDN TPHCM được điều chỉnh giá thuê nhà bằng các thông báo: Từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá thuê nhà là 42.000.000 đồng/tháng theo Thông báo số 789/TB-QLKDN ngày 07 tháng 6 năm 2022; từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá thuê nhà là 48.500.000 đồng/tháng theo Thông báo số 1893/TB-QLKDN ngày 31 tháng 7 năm 2023. Việc nguyên đơn đã thông

báo cho bị đơn về việc điều chỉnh giá thuê nhà 258 ĐBP, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với Quyết định số 05/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về hệ số điều chỉnh giá đất hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh năm 2023:

Tại Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà số 115/HĐTN-QLKDN-KD ngày 18/05/2020 có nội dung *“Trong thời hạn hợp đồng, nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành biểu giá đất hoặc giá thuê nhà mới thì giá thuê nhà trên sẽ được điều chỉnh cho phù hợp”*.

Khoản 1 Điều 129 của Luật Nhà ở năm 2014 quy định: *“...trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó”*.

Từ những cơ sở nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 01/2023 đến tháng 9 năm 2023 với giá thuê được áp dụng là 48.500.000 đồng/tháng là phù hợp.

[3.5] Từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 đến ngày 22 tháng 9 năm 2023 bị đơn chưa thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Việc chậm thanh toán của bị đơn là vi phạm quy định về thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại Điều 280 và Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015, làm ảnh hưởng đến việc thu nộp ngân sách nhà nước của nguyên đơn.

Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận.

3. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận ...”*

Từ những căn cứ nêu trên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2021 đến ngày 22/9/2023 là 1.053.566.667 đồng, trong đó: tiền thuê nhà từ tháng 10/2021 đến tháng 12/2022 (42.000.000 đồng x 15 tháng) là 630.000.000 đồng và nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2023 đến ngày 22 tháng 9 năm 2023 (48.500.000 đồng x 8 tháng 22 ngày) là 423.566.667 đồng, là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 280 và Điều 481 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.6] Theo các lời khai tại tòa án, bị đơn đề nghị nguyên đơn miễn giảm tiền thuê nhà trong hai năm là 2020 và 2021 do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, đồng thời đề nghị được thanh toán công nợ trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực. Đề nghị này của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận.

Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã*

thỏa thuận”.

Vậy, đề nghị này của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận và không phù hợp với Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không có cơ sở để hội đồng xem xét.

[3.7] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền lãi phạt do chậm thanh toán bằng 0,03% trên tiền thuê tháng cho mỗi ngày chậm thanh toán là 66.981.600 đồng.

Tại Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà số 115/HĐTN-QLKDN-KD ngày 18/05/2020 nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận “trường hợp bên Thuê chậm thanh toán thì phải thanh toán thêm cho bên cho thuê khoản tiền lãi phạt do chậm thanh toán bằng 0,03% trên tiền thuê tháng cho mỗi ngày chậm thanh toán. Theo Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005 thì nguyên đơn có quyền yêu cầu tiền lãi do chậm thanh toán”.

Căn cứ Công văn số 1180/CV-CN3 ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 3, Công văn số 229/BC-SGN.KT ngày 03 tháng 8 năm 2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn và Công văn số 539/BIDV.BNE-QLRR ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bến Nghé thì lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường là 18,05%/năm. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi do chậm thanh toán với mức lãi suất bằng 0,03%/ngày (tức 10,95%/năm) là thấp hơn mức lãi suất nợ trung bình trên thị trường và có lợi cho bị đơn và phù hợp với Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi do chậm tiền thuê nhà theo bảng chiết tính ngày 22 tháng 9 năm 2023 là 66.981.600 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí:

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 3, điểm b khoản 1 và khoản 3 Điều 24, khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 48 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, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116 và Điều 481 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117 và khoản 1 Điều 129 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Quản lý KDN TPHCM:

Hội nghiên cứu DT TPHCM có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH MTV Quản lý KDN TPHCM số tiền thuê nhà còn nợ của Hợp đồng thuê nhà số 115/HĐTN-QLKDN-KD ngày 18 tháng 5 năm 2020 và Phụ lục điều chỉnh số 188/PLĐC-QLKDN-KD ngày 14 tháng 05 năm 2021 đối với nhà đất tại địa chỉ 258 ĐBP, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng số tiền là: 1.120.548.267 đồng (một tỷ một trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi tám ngàn hai trăm sáu mươi bảy đồng), bao gồm:

- Tiền thuê nhà còn nợ thuê nhà từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 (42.000.000 đồng x 15 tháng) là 630.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi triệu đồng).

- Tiền thuê nhà còn nợ từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 22 tháng 9 năm 2023 (48.500.000 x 8 tháng 22 ngày) là 423.566.667 đồng (bốn trăm hai mươi ba triệu năm trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

- Tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà kể từ ngày 01 tháng 5 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 66.981.600 đồng (sáu mươi sáu triệu chín trăm tám mươi một ngàn sáu trăm đồng).

Việc thanh toán được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty TNHH MTV Quản lý KDN TPHCM có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Hội nghiên cứu DT TPHCM không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Hội nghiên cứu DT TPHCM còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005.

2. Về án phí:

- Hội nghiên cứu DT TPHCM phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 45.616.448 đồng (bốn mươi lăm triệu sáu trăm mười sáu ngàn bốn trăm bốn mươi tám đồng).

- Trả lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý KDN TPHCM số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.061.845 đồng (mười tám triệu không trăm sáu mươi một ngàn tám trăm bốn mươi lăm đồng) theo Biên lai thu số 008443 ngày 16 tháng 5

năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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 và 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.

4. Về quyền kháng cáo:

Công ty TNHH MTV Quản lý KDN TPHCM được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Hội nghiên cứu DT TPHCM được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 3;
- CCTHADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Hoa