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

Bản án số: 258/2023/DS-ST
Ngày: 26/4/2023
V/v tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Đăng Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Văn Hùng

Bà Trần Thị Ngọc Lước

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Ánh Ngọc – Thư ký Toà án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Bà Bùi Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023 tại phòng xử án của Toà án nhân dân quận Phú Nhuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 237/2022/TLST-DS ngày 18/4/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐXXST-DS ngày 28/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2023/QĐST-DS ngày 28/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN

Trụ sở: 49 đường T, phường V, quận B, Thành phố H

Đại diện theo pháp luật: Ông Trương Trọng Thảo. Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Phương Trúc Mai và bà Đỗ Thị Thu Thủy. Giấy ủy quyền số 170/QLKDN-KD ngày 21/02/2022

(có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1964

Thường trú: 61 đường H, phường A, thành phố T, Thành phố H

(Vắng mặt không lý do)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Thương mại Kinh T2

Trụ sở: 51/5 đường B, phường B, thành phố T, Thành phố H

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T. Giám đốc

Thường trú: 61 đường H, phường A, thành phố T, Thành phố H

(Vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 21/02/2022 và các lời khai tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu Thủy và bà Huỳnh Phương Trúc Mai trình bày:*

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN (sau đây gọi là Công ty QLKDN) và ông Nguyễn Hoàng T ký Hợp đồng thuê nhà số 96//HĐTN-QLKDN-KD ngày 21/4/2020. Nội dung hợp đồng, ông T thuê căn nhà tại địa chỉ số 305/11 đường N, phường M, quận P, Thành phố H(ghi nhầm là quận Tân Bình), thời hạn thuê từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020, giá thuê 44.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm thuế VAT), mục đích làm văn phòng giao dịch, tiền ký quỹ là 88.000.000 đồng.

Thực tế ông T đã thuê căn nhà này từ năm 2007 theo Hợp đồng thuê nhà số 123/HĐTN-KD-2 ngày 21/8/2007; Hợp đồng thuê nhà số 162/HĐTN-KD ngày 01/7/2009; Hợp đồng thuê nhà số 248/HĐTN-KD ngày 20/9/2011; Hợp đồng thuê nhà số 121/HĐTN-KD ngày 01/4/2013 và phụ lục; Hợp đồng thuê nhà số 176/HĐTN-QLKDN-KD ngày 15/12/2017 và phụ lục. Theo đó, ngày 21/8/2007 Công ty QLKDN đã bàn giao căn nhà này cho ông Nguyễn Hoàng T. Ông T quản lý và sử dụng căn nhà này cho đến nay. Công ty QLKDN không tranh chấp đối với những hợp đồng này.

Thực hiện Hợp đồng thuê nhà số 96//HĐTN-QLKDN-KD ngày 21/4/2020, ông T đã không thanh toán tiền thuê cho Công ty QLKDN từ tháng 9/2020 cho đến tháng 12/2020. Sau khi hết thời hạn thuê, do ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê; Công ty QLKDN không ký gia hạn hợp đồng thuê nhà. Ông T cũng không giao trả căn nhà cho Công ty QLKDN từ tháng 01/2021 cho đến nay.

Nay Công ty QLKDN khởi kiện ông T tranh chấp đối với Hợp đồng thuê nhà số 96//HĐTN-QLKDN-KD ngày 21/4/2020, yêu cầu cụ thể như sau:

- Ông T có trách nhiệm bàn giao trống nhà, đất tại địa chỉ số 305/11 đường N, phường M, quận P, Thành phố H.

- Ông T có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 9/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.314.134.000 đồng.

- Ông T có trách nhiệm thanh toán tiền phạt chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 5/2020 đến tháng 12/2020 là 52.602.000 đồng.

* Bị đơn ông Nguyễn Hoàng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Thương mại Kinh T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm

tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm; nhưng ông T và đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Thương mại Kinh T2 vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu trong đơn khởi kiện và không bổ sung chứng cứ nào khác.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong vụ án: Nguyên đơn từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay vắng mặt không lý do, chưa thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà số 96//HĐTN-QLKDN-KD ngày 21/4/2020, cho đến nay ông T cũng chưa giao trả nhà cho Công ty QLKDN. Căn cứ Điều 357, Điều 418, Điều 468, Điều 472, Điều 482 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty QLKDN.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện, Công ty QLKDN khởi kiện ông T đối với hợp đồng thuê căn nhà tại địa chỉ số 305/11 đường N, phường M, quận P, Thành phố H. Mục đích sử dụng căn nhà của ông T là văn phòng giao dịch. Mặt khác, hồ sơ không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc thuê nhà của ông T có mục đích lợi nhuận.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Theo kết quả xác minh của công an Phường Bình An (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức), ông Nguyễn Hoàng T có đăng ký thường trú tại địa chỉ số 61 đường H, phường A, thành phố T, Thành phố H. Hiện tại ông T không thực tế cư ngụ tại đây, đi đâu không rõ.

[2.3] Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Công ty Cổ phần Thương mại Kinh T2 (sau đây gọi là Công ty Kinh T2) đăng ký trụ sở tại 51/5 đường B, phường B, thành phố T, Thành phố H, người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Hoàng T.

[2.4] Tòa án đã tiến hành thủ tục niêm yết hợp lệ và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về việc thụ lý vụ án, triệu tập ông T và Công ty Kinh T2 để lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất ngày 28/3/2023 và phiên tòa hôm nay nhưng ông T và đại diện hợp pháp của Công ty Kinh T2 vắng mặt không có lý do.

Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông T và đại diện hợp pháp của Công ty Kinh T2.

[3] Về nội dung vụ án:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử sơ thẩm hôm nay, ông T và Công ty Kinh T2 không có mặt để trình bày lời khai và cung cấp tài liệu, chứng cứ mặc dù Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

[3.1] Hợp đồng thuê nhà số 96//HĐTN-QLKDN-KD ngày 21/4/2020.

Theo Quyết định số 4614/QĐ-UB ngày 06/11/2002 và Công văn số 966/UBND-TM ngày 06/3/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty QLKDN được kinh doanh cho thuê đối với căn nhà thuộc sở hữu nhà nước tại địa chỉ 305/11 đường N, phường M, quận P, Thành phố H.

Tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, người đại diện theo pháp luật của Công ty QLKDN là ông Trương Trọng T3. Ngày 26/9/2018, ông T3 ký Quyết định số 2268/QĐ-QLKDN về việc ủy quyền cho bà Ngô Mai Hoàng Y ký hợp đồng cho thuê nhà kinh doanh.

Ngày 25/8/2020, ngày 06/10/2021 và ngày 25/10/2021 ông T gửi các văn bản cho Công ty QLKDN. Nội dung ông T xác nhận có ký kết hợp đồng thuê nhà nêu trên.

Căn cứ Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014, hợp đồng thuê nhà nêu trên được ký kết giữa Công ty QLKDN do bà Y đại diện và ông Nguyễn Hoàng T có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Về căn nhà cho thuê có địa chỉ tại số 305/11 đường N, phường M, quận P, Thành phố H.

Theo Điều 1 của hợp đồng cho thuê, căn nhà cho thuê được ghi tại số 305/11 đường N, phường M, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, xem xét các hợp đồng cho thuê từ năm 2007 là Hợp đồng thuê nhà số 123/HĐTN-KD-2 ngày 21/8/2007; Hợp đồng thuê nhà số 162/HĐTN-KD ngày 01/7/2009; Hợp đồng thuê nhà số 248/HĐTN-KD ngày 20/9/2011; Hợp đồng

thuê nhà số 121/HĐTN-KD ngày 01/4/2013 và phụ lục; Hợp đồng thuê nhà số 176/HĐTN-QLKDN-KD ngày 15/12/2017 và phụ lục, căn nhà cho thuê có địa chỉ 305/11 đường N, phường M, quận P, Thành phố H.

Và bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà do Xí nghiệp thiết kế và trang trí nội thất lập ngày 06/3/2000, địa chỉ căn nhà là 305/11 đường N, phường M, quận P, Thành phố H.

Đồng thời ông T cũng có văn bản ngày 25/8/2020, nội dung xác nhận địa chỉ căn nhà cho thuê là tại số 305/11 đường N, phường M, quận P, Thành phố H.

Do đó Biên bản xác nhận ngày 21/02/2022 của Công ty QLKDN trình bày các bên đã ghi nhầm địa chỉ căn nhà từ quận Phú Nhuận sang quận Tân Bình là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ.

[3.3] Số tiền thuê nhà chưa thanh toán.

Thực hiện hợp đồng, ông T đã thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 01/2020 đến tháng 8/2020 như sau:

- Ngày 13/3/2020 thanh toán tiền thuê nhà của tháng 01/2020.

- Ngày 23/3/2020 thanh toán tiền thuê nhà của tháng 02/2020.

- Ngày 28/5/2020 thanh toán tiền thuê nhà của tháng 03/2020.

- Ngày 26/6/2020 thanh toán tiền thuê nhà của tháng 04/2020.

- Ngày 27/8/2020 thanh toán tiền thuê nhà của tháng 05/2020.

- Ngày 26/10/2020 thanh toán tiền thuê nhà của tháng 06/2020.

- Ngày 01/12/2020 thanh toán tiền thuê nhà của tháng 07/2020 và tháng 8/2020.

Cho đến nay ông T không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 9/2020 đến tháng 12/2020. Công ty QLKDN đã nhiều lần gửi thư mời ông T nhưng ông T không đến làm việc. Do đó, Công ty QLKDN gửi Thông báo số 679/QLKDN-KD ngày 14/4/2021 và số 545/QLKDN-KD ngày 06/5/2022 cho ông T. Nội dung Công ty QLKDN không ký gia hạn Hợp đồng thuê nhà số 96//HĐTN-QLKDN-KD ngày 21/4/2020; yêu cầu ông T thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu. Trường hợp ông T không thanh toán nợ, Công ty QLKDN sẽ lập thủ tục khởi kiện và thu hồi nhà. Từ 01/01/2021 cho đến nay, hai bên không ký lại hợp đồng cho thuê.

Mặt khác, ngày 25/8/2020, ngày 06/10/2021 và ngày 25/10/2021 ông T gửi Đơn đề nghị gia hạn nợ cho Công ty QLKDN. Nội dung ông T xin giảm giá thuê nhà và xin được trả chậm dần công nợ. Ngoài ra, do ảnh hưởng dịch Covid ông T gặp khó khăn về tài chính; căn nhà bị bỏ trống trong thời gian dài. Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ không thể hiện các bên có thỏa thuận lại về nội dung của hợp đồng theo đề nghị của ông T. Đồng thời ông T không có thông báo cho Công ty QLKDN về việc giao trả tài sản thuê hay biên bản giao trả nhà giữa hai bên.

Như vậy Hội đồng xét xử thấy có cơ sở cho thấy ông T vẫn đang quản lý, sử dụng căn nhà từ tháng 01/2021 cho đến nay. Việc căn nhà bị bỏ trống cho đến nay không thể hiện được ông T đã bàn giao tài sản cho thuê cho Công ty QLKDN.

Tại Điều 3 của Hợp đồng cho thuê nhà, Công ty QLKDN và ông T thỏa thuận là 44.000.000 đồng/tháng. Theo điểm a, điểm m khoản 8.2 Điều 8 của hợp đồng cho thuê nhà, trong thời gian hết hạn hợp đồng mà các bên chưa ký lại hợp đồng mới hoặc chưa gia hạn hợp đồng ông T có thực tế sử dụng nhà thì ông T nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà.

Căn cứ Điều 472, Điều 482 của Bộ luật dân sự, ông T có trách nhiệm trả cho Công ty QLKDN tiền thuê nhà là 1.402.134.000 đồng. Cụ thể:

- Từ tháng 9/2020 đến tháng 12/2020: 44.000.000 đồng/tháng x 4 tháng = 176.000.000 đồng

- Từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2021: 44.000.000 đồng/tháng x 12 tháng = 528.000.000 đồng.

- Từ tháng 01/2022 đến tháng 12/2022: 44.000.000 đồng/tháng x 12 tháng = 528.000.000 đồng.

- Từ tháng 1/2023 đến ngày 26/04/2023: 44.000.000 đồng/tháng x 3 tháng 26 ngày = 170.134.000 đồng.

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[3.4] Về tiền ký quỹ:

Ông T đã nộp đủ tiền ký quỹ 88.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 28/8/2007 và Phiếu thu ngày 20/5/2020 theo các hợp đồng cho thuê trước đây. Số tiền này được chuyển sang tiền ký quỹ của Hợp đồng thuê nhà số 96//HĐTN-QLKDN-KD ngày 21/4/2020.

Theo khoản 4.2 Điều 4 của hợp đồng cho thuê nêu trên, số tiền ký quỹ được cấn trừ các khoản vi phạm, bồi thường hợp lý cho ông T.

Tại phiên tòa, Công ty QLKDN cấn trừ số tiền này vào tiền thuê nhà của tháng 9/2020 và tháng 10/2020.

Theo mục [3.2], Hội đồng xét xử chấp nhận số tiền thuê nhà ông T phải thanh toán cho Công ty QLKDN là 1.402.134.000 đồng; cấn trừ tiền ký quỹ thì số tiền phải thanh toán là 1.314.134.000 đồng.

[3.5] Số tiền phạt chậm thanh toán.

Tại Điều 6 của hợp đồng thuê nhà, ông T có nghĩa vụ thanh toán theo quý, chậm nhất là ngày 15 của tháng thứ hai trong quý. Trường hợp ông T chậm thanh toán thì ông T phải thanh toán thêm cho Công ty QLKDN khoản tiền phạt do chậm thanh toán bằng 0,03% tiền thuê cho mỗi một ngày chậm thanh toán. Tuy nhiên, từ năm 2007 đến nay Công ty QLKDN và ông T vẫn thực hiện thanh toán tiền thuê nhà vào ngày cuối cùng mỗi tháng. Khi hợp đồng thuê nhà hết thời hạn, Công ty QLKDN phải lập thủ tục trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để phê duyệt việc

ký kết hợp đồng cho thuê tiếp theo. Trong thời gian này, ông T vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng nhà. Hợp đồng thuê nhà số 96//HĐTN-QLKDN-KD được hai bên ký kết ngày 21/4/2020. Do đó, Công ty QLKDN chỉ tính tiền phạt chậm thanh toán tiền nhà từ tháng 5/2020 đến tháng 12/2020 là 52.602.000 đồng. Cụ thể:

- Tiền phạt chậm thanh toán tiền thuê nhà tháng 5/2020: từ ngày 01/6/2020 đến ngày 26/8/2020: 44.000.000 đồng x 87 ngày x 0,03%/ngày = 1.148.400 đồng.

- Tiền phạt chậm thanh toán tiền thuê nhà tháng 6/2020: từ ngày 01/7/2020 đến ngày 25/10/2020: 44.000.000 đồng x 117 ngày x 0,03%/ngày = 1.544.400 đồng.

- Tiền phạt chậm thanh toán tiền thuê nhà tháng 7/2020: từ ngày 01/8/2020 đến ngày 30/11/2020: 44.000.000 đồng x 122 ngày x 0,03%/ngày = 1.610.400 đồng.

- Tiền phạt chậm thanh toán tiền thuê nhà tháng 8/2020: từ ngày 01/9/2020 đến ngày 30/11/2020: 44.000.000 đồng x 91 ngày x 0,03%/ngày = 1.201.200 đồng.

- Tiền phạt chậm thanh toán tiền thuê nhà tháng 9/2020: từ ngày 01/10/2020 đến ngày 26/4/2023: 44.000.000 đồng x 938 ngày x 0,03%/ngày = 12.381.600 đồng.

- Tiền phạt chậm thanh toán tiền thuê nhà tháng 10/2020: từ ngày 01/11/2020 đến ngày 26/4/2023: 44.000.000 đồng x 907 ngày x 0,03%/ngày = 11.972.400 đồng.

- Tiền phạt chậm thanh toán tiền thuê nhà tháng 11/2020: từ ngày 01/12/2020 đến ngày 26/4/2023: 44.000.000 đồng x 877 ngày x 0,03%/ngày = 11.576.400 đồng.

- Tiền phạt chậm thanh toán tiền thuê nhà tháng 12/2020: từ ngày 01/01/2021 đến ngày 26/4/2023: 44.000.000 đồng x 846 ngày x 0,03%/ngày = 11.167.200 đồng.

Căn cứ Điều 418 của Bộ luật dân sự, cách tính này có lợi cho bị đơn, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[3.6] Về yêu cầu khởi kiện bàn giao căn nhà tại địa chỉ số 305/11 đường N, phường M, quận P, Thành phố H.

Theo điểm c khoản 7.1 Điều 7 và điểm h khoản 8.2 Điều 8 của hợp đồng cho thuê nhà, Công ty QLKDN được quyền nhận lại nhà và các tài sản bàn giao khi chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp thu hồi nhà, ông T có trách nhiệm giao trả trống căn nhà thuê cho Công ty QLKDN theo hiện trạng kể cả phần sửa chữa cải tạo mà không đòi bồi hoàn, giữ nguyên các trang thiết bị gắn liền tường khi giao trả nhà.

Tại Đơn đề nghị gia hạn công nợ ngày 25/10/2021 ông T xác nhận căn nhà bị để trống thời gian dài. Mặt khác, theo xác minh ngày 17/6/2022 của Công an Phường 10, quận Phú Nhuận, không có ai thực tế cư trú tại căn nhà nêu trên, hiện

nhà để trống. Và tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2022, căn nhà khóa trái cửa. Thực tế hiện nay căn nhà vẫn đang bị bỏ trống.

Do hợp đồng thuê nhà hết thời hạn, các bên không thỏa thuận gia hạn hợp đồng, ông T có trách nhiệm trả lại cho Công ty QLKDN tài sản thuê là căn nhà tại địa chỉ số 305/11 đường N, phường M, quận P, Thành phố H.

Căn cứ Điều 482 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Công ty QLKDN đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 237.1/TB-TA ngày 07/7/2022.

Căn cứ Điều 156, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông T có trách nhiệm phải hoàn trả cho Công ty QLKDN số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 53.002.080 đồng.

Công ty QLKDN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí là 15.711.368 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0029333 ngày 07/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 156, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 357, Điều 418, Điều 468, Điều 472, Điều 482 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của 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 toà 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 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN gồm:

1.1 Ông Nguyễn Hoàng T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN số tiền thuê nhà là 1.314.134.000 đồng (Một tỷ ba trăm mười bốn triệu một trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

1.2 Ông Nguyễn Hoàng T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN số tiền phạt là 52.602.000 đồng (Năm mươi hai triệu sáu trăm lẻ hai nghìn đồng).

1.3 Ông Nguyễn Hoàng T có trách nhiệm bàn giao lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN căn nhà tại địa chỉ số 305/11 đường N, phường M, quận P, Thành phố H.

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Ông Nguyễn Hoàng T chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm

Ông Nguyễn Hoàng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 53.002.080 đồng (Năm mươi ba triệu không trăm hai nghìn tám mươi đồng).

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí là 15.711.368 đồng (Mười lăm triệu bảy trăm mười một nghìn ba trăm sáu mươi tám đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0029333 ngày 07/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Hoàng T, Công ty Cổ phần Thương mại Kinh T2 được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- VKSND Q.PN;
- Chi cục THA DS Q.PN;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Đăng Hà