

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 3063/2023/DS-ST

Ngày: 17/8/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Châu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Tiến Dũng

2. Bà Bùi Thị Phụng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lưu Thị Ngọc Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4293/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị Ngọc H, sinh năm 1969

Thường trú: Đường T, Khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

2. **Bị đơn:** Công ty L

Trụ sở: Đường C, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L (tên gọi khác N)

Thường trú: Khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Đường D, Khu phố S, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1 Ngân hàng C

Trụ sở: Phố T, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào C, sinh năm 1992

Địa chỉ liên lạc: Đường V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

3.2 Công ty T

Trụ sở: Đường D, Khu phố S, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lại Thị Như X, sinh năm 1988

Địa chỉ liên lạc: Đường D, Khu phố S, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

3.3 Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Đường D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

3.4 Ông Bùi Trung T, sinh năm 1988

Địa chỉ: Đường D, Khu phố S, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

3.5 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1993

Thường trú: Đường N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

3.6 Công ty M

Trụ sở: Đường D, Khu phố S, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Phú H, sinh năm 1986

Địa chỉ: Đường P, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Trương Diệu P, sinh năm 1994

Địa chỉ: Đường D, Khu phố N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H trình bày:

Ngày 01/9/2022, bà H ký hợp đồng cho Công ty L (viết tắt là Công ty L) thuê toàn bộ căn nhà số 49A, Đường D với thời hạn là 60 tháng. Ngay sau khi ký hợp đồng, Công ty L đã đặt cọc cho bà H số tiền 180.000.000 đồng và bà H đã bàn giao toàn bộ căn nhà cho Công ty L. Tiền thuê nhà được thỏa thuận như sau:

- Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 01/9/2023: Giá thuê là 90.000.000 đồng/tháng.
- Từ ngày 01/10/2023 đến ngày 01/9/2024: Giá thuê là 100.000.000 đồng/tháng.
- Từ ngày 01/10/2024 đến ngày 01/9/2025: Giá thuê là 105.000.000 đồng/tháng.
- Từ ngày 01/10/2025 đến ngày 01/9/2026: Giá thuê là 110.000.000 đồng/tháng.
- Từ ngày 01/10/2026 đến ngày 01/9/2027: Giá thuê là 115.000.000 đồng/tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty L đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, chỉ thanh toán tiền thuê nhà 10.000.000 đồng vào ngày 01/11/2022, rồi ngưng thanh toán cho đến nay. Bà H đã gửi Thông báo yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà nhiều lần, nhưng Công ty L vẫn không thực hiện.

Công ty L đã thanh toán trực tiếp cho bà H số tiền là 115.000.000 đồng, chuyển tiền làm nhiều lần và chuyển tiền vào tài khoản của ông Trương Diệu P, số tài khoản 202012128, Ngân hàng ACB, phòng giao dịch Tam Hà số tiền tổng cộng là 75.000.000 đồng, chuyển 02 lần, ngày 26/9/2022 là 11.000.000 đồng và ngày 03/10/2022 là 64.000.000 đồng. Ngoài số tiền 190.000.000 đồng trên (gồm tiền cọc 180.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền thuê nhà), Công ty L không thanh toán tiếp cho bà H, cũng như không chuyển tiền vào tài khoản của ông Trương Diệu P lần nào nữa.

Trong quá trình trao đổi, yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà qua zalo, do quá bức xúc vì thái độ ngang ngược, không hợp tác giải quyết tiền thuê nhà mà không có lý do của Công ty L, nên bà H có nhắn tin với nội dung: nếu tiếp tục không thanh toán tiền thuê nhà thì bà H sẽ khóa cửa nhà lại, tuy nhiên, sau đó bà H không có hành động như vậy và vào thời điểm cùng ngày, bà H cũng đã nhắn tin lại thông báo là quyết định không khóa cửa nhà mà sẽ đến nhà gặp trực tiếp đại diện Công ty L để nói chuyện, nhưng bà H không gặp được đại diện Công ty L.

Ngày 29/11/2022, Công ty L bất ngờ gửi Thông báo ghi ngày 28/11/2022 qua email cho bà H, với nội dung bịa đặt và vu khống bà H có các hành vi khóa cửa nhà cho thuê, liên hệ với các đối tác của Công ty L và cản trở hoạt động kinh doanh của Công ty L để lấy cớ ngang nhiên tuyên bố không thanh toán tiền thuê nhà, kể từ ngày 01/11/2022. Bà H đã gửi văn bản trả lời cho Công ty L và nay xác định với Tòa án: Ngoài việc gọi điện thoại và gửi Thông báo yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty L, bà H không có thực hiện bất kỳ hành vi nào nêu trên.

Sau đó, vào ngày 29/11/2022, một mặt Công ty L tiếp tục ký thêm hợp đồng cho Bên thứ 3 thuê lại một phần diện tích của căn nhà, mặt khác, cùng ngày 29/11/2022, lại gửi văn bản với nội dung bịa đặt, vu khống bà H khóa cửa nhà, đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà để lấy cớ tạo ra tranh chấp, mục đích tuyên bố không thanh toán tiền thuê nhà. Trong khi, mặc dù không nhận được tiền thuê nhà nhưng bà H luôn tôn trọng hợp đồng, tạo điều kiện, giữ sự ổn định về việc sử dụng nhà ở cho Bên thuê.

Căn cứ về quyền được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà quy định trong Hợp đồng thuê nhà, vào ngày 08/12/2022, Bà H cùng Văn phòng Thừa phát lại Quận 10 đã gửi “Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, kể từ ngày 08/02/2023” đến Công ty L.

Ngày 14/12/2022, Công ty L gửi cho bà H văn bản số 02/2022/LANDPAD tiếp tục bịa đặt, vu khống như nội dung văn bản gửi ngày 29/11/2022 và còn yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại.

Vì vậy, bà H khởi kiện với các yêu cầu sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2022 giữa bà H và Công ty L chấm dứt, kể từ ngày 08/02/2023. Công ty L phải chịu mất 50% tiền đặt cọc, theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà. Bà H không có trách nhiệm, nghĩa vụ với Bên thứ ba khi Hợp đồng thuê nhà chấm dứt.

2. Yêu cầu Công ty L thanh toán ngay tiền thuê nhà kỳ 07/10/2022, kỳ 07/11/2022, kỳ 07/12/2022, kỳ 07/01/2023 và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 264.198.000 đồng (số tiền này đã trừ lại 50% tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng), cụ thể được tính như sau:

* Tiền thuê nhà kỳ 07/10/2022, kỳ 07/11/2022, kỳ 07/12/2022, kỳ 07/01/2023: $90.000.000 \text{ đồng} \times 4 \text{ tháng} = 360.000.000 \text{ đồng} - 10.000.000 \text{ đồng}$ (đã thanh toán ngày 01/11/2022) = 350.000.000 đồng.

* Tiền lãi của kỳ tháng 10/2022, tính từ ngày 08/10/2022 đến ngày xét xử, tạm tính đến ngày 08/01/2023: $80.000.000 \text{ đồng} \times 0,833\%/\text{tháng} \times 3 \text{ tháng} = 1.999.200 \text{ đồng}$.

* Tiền lãi của kỳ tháng 11/2022, tạm tính từ ngày 08/11/2022 đến ngày 08/01/2023: $90.000.000 \text{ đồng} \times 0,833\%/\text{tháng} \times 2 \text{ tháng} = 1.499.400 \text{ đồng}$.

* Tiền lãi của kỳ tháng 12/2022, tạm tính từ ngày 08/12/2022 đến ngày 08/01/2023: $90.000.000 \text{ đồng} \times 0,833\%/\text{tháng} \times 1 \text{ tháng} = 749.700 \text{ đồng}$.

3. Yêu cầu Công ty L phải trả lại tài sản thuê cho bà H vào ngày 08/02/2023 trong tình trạng như khi đã nhận, trừ hao mòn tự nhiên.

Bà H xác nhận Công ty L chỉ làm phần vách ngăn kính tại lầu 2 (trừ phòng cho ông Nguyễn Văn T thuê là do ông T tự làm), bảng hiệu tên Công ty. Còn những thiết bị trang trí rèm che kính tòa nhà, thiết bị máy lạnh, mạng internet và các thiết bị internet là những người thuê lại của Công ty L đầu tư lắp đặt sau này, không phải là tài sản của Công ty L.

Công ty L cho rằng có đầu tư, triển khai, thi công các cơ sở hạ tầng, xây dựng vách ngăn kính, trang trí rèm che kính tòa nhà, bảng hiệu, thiết bị máy lạnh, đầu tư mạng internet và thiết bị ... thì có trách nhiệm cung cấp chứng cứ chứng minh và nêu ra vị trí lắp đặt trang thiết bị. Bởi vì lời khai của Công ty L không đúng sự thật.

Hiện tại mặt trước tòa nhà vẫn còn bảng hiệu của Công ty L, phần vách ngăn kính tại lầu 2 (trừ phòng cho ông Nguyễn Văn T thuê), nếu Công ty L cần thì đến tháo dỡ về. Bà H đề nghị Công ty L đến tháo dỡ các tài sản trên trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn 30 ngày trên mà Công ty L không đến tháo dỡ thì bà H không chịu trách nhiệm đối với các tài sản này.

Ngày 09/02/2023, bà H đã thông báo cho Công ty L cùng những người thuê tại nhà đất số 49A, Đường D về việc thu hồi nhà do Công ty L không trả tiền thuê nhà cho bà H. Ngày 14/02/2023, bà H thu hồi lại tòa nhà. Do đó, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty L phải trả lại tài sản thuê cho bà H vào ngày 08/02/2023 trong tình trạng như khi đã nhận, trừ hao mòn tự nhiên.

Do Công ty L vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê mặt bằng nên bà H đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng, lấy lại mặt bằng theo như đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng và yêu cầu Công ty L trả tiền thuê nhà còn thiếu. Vì vậy, bà H không đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày và yêu cầu của Công ty L.

Bà H xác định nhà đất cho thuê có số nhà là 49A, Đường D. Bà H không cho thuê nhà đất số 49 Đường D. Do bà H nhờ người đánh máy họ đánh nhầm, bà H không phải là chủ sở hữu, chủ sử dụng đối với nhà số 49, Đường D.

2. Bị đơn Công ty L trình bày:

Công ty không đồng ý với toàn bộ ý kiến của bà H, đề nghị tiếp tục hợp đồng thuê nhà với bà H.

Công ty L đã thực hiện nghiêm túc hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2022 với bà H. Đến ngày 01/11/2022 bà H muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng không chịu thỏa thuận bồi thường theo hợp đồng đã ký trước đó. Việc bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng đã gây thiệt hại lớn cho Công ty L. Căn nhà cho thuê đã được Công ty L triển khai thi công và ký kết hợp đồng với các đối tác nhưng không thực hiện được do bà H có hành vi cản trở, gặp gỡ các đối tác, treo biển cho thuê trong khi thời hạn thuê của Công ty L vẫn còn đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của Công ty L và đối tác. Công ty L không triển khai được hoạt động kinh doanh, khai thác các nguồn lực tại tòa nhà nhưng vẫn phải duy trì các dịch vụ an ninh, vệ sinh, bảo vệ tài sản, bảo trì tòa nhà. Đồng thời, Công ty L không nhận được sự đầu tư, thanh toán của các đối tác. Ngày 14/02/2023, bà H đã khóa cửa và tháo gỡ trái phép nhiều tài sản trong đó có tài sản của các đối tác gây thiệt hại cho Công ty L về tài chính, uy tín và danh dự.

Ngày 14/02/2023, Công ty L nộp đơn phản tố với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu tiếp tục hợp đồng ký ngày 01/9/2022 với bà Huỳnh Thị Ngọc H.
- Trường hợp bà Huỳnh Thị Ngọc H đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê thì Công ty L yêu cầu:
 - + Hoàn trả lại toàn bộ tiền cọc cộng tiền bồi thường theo hợp đồng tạm tính là 1.000.000.000 đồng.
 - + Các chi phí đầu tư, sửa chữa, bảo trì tòa nhà tạm tính 280.104.000 đồng.
 - + Số tiền thuê nhà đã ký giữa các đối tác với Công ty L trong thời gian qua do bà Huỳnh Thị Ngọc H làm gián đoạn khiến Công ty không thu được tạm tính 250.000.000 đồng.
 - + Công khai xin lỗi vì làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến danh dự và uy tín của Công ty L.

Tổng số tiền tạm tính là 1.530.104.000 đồng.

Ngày 24/02/2023, Công ty L nộp đơn bổ sung phản tố với các yêu cầu:

- Trả lại tài sản đang cho thuê như hiện trạng ban đầu và không được khóa cửa, ngăn cấm hay phong tỏa hoặc cắt điện, nước đến khi có phán xét của Tòa án.
- Không được tự ý đến tòa nhà gây rối trật tự mà chưa thông qua Công ty L trong bất cứ hoàn cảnh nào ngoại trừ khẩn cấp hoặc có sự chấp thuận của hai bên.
- Bồi thường hợp đồng ký ngày 01/9/2022, số tiền bồi thường là 360.000.000 đồng.
 - Bồi thường các chi phí đầu tư vào tòa nhà gồm: 14.000.000 đồng x 4 tháng = 56.000.000 đồng; xây dựng vách ngăn kính là 43.911.000 đồng; trang trí rèm che kính tòa nhà 25.000.000 đồng; bảng hiệu tòa nhà 18.843.000 đồng; chi phí chạy quảng cáo cho tòa nhà 20.000.000 đồng; thiết bị máy lạnh 37.050.000 đồng; đầu tư mạng internet và thiết bị 22.500.000 đồng.
 - Bồi thường các hợp đồng đã ký với các đối tác: Hợp đồng thuê lại văn phòng lầu 3 với bà Lại Thị Như X, tạm tính 500.000.000 đồng; Hợp đồng thuê lại phòng 2 lầu 2 với ông Nguyễn Văn T, tạm tính 68.000.000 đồng; Hợp đồng thuê lại phòng 1 lầu 2

với Công ty M là 54.000.000 đồng; Hợp đồng thuê lại văn phòng lầu 1 với bà Nguyễn Thị Cẩm T, tạm tính 200.000.000 đồng.

Tổng số tiền tạm tính là 1.405.304.000 đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1 Bà Nguyễn Thị Cẩm T trình bày:

Ngày 30/01/2023, bà T ký hợp đồng thuê một phần mặt bằng tại lầu 1 của toàn nhà số 49A, Đường D với Công ty L, mục đích thuê: làm spa chăm sóc da, thời hạn thuê: 03 năm, bắt đầu từ ngày 10/02/2023, giá thuê: 23.000.000 đồng/tháng. Bà T đã đặt cọc cho Công ty L số tiền 46.000.000 đồng vào ngày 30/01/2023. Bà T nhận bàn giao mặt bằng vào ngày 30/01/2023, mặt bằng trống, không có trang thiết bị hay tài sản gì bên trong.

Ngày 09/02/2023, bà T cùng những người thuê tại nhà đất số 49A, Đường D nhận được thông báo thu hồi nhà từ bà Huỳnh Thị Ngọc H do Công ty L không trả tiền thuê nhà cho bà H. Ngày 14/02/2023, bà H thu hồi lại tòa nhà, gây cản trở cho việc kinh doanh, lắp đặt thiết bị vào tòa nhà của bà T. Toàn bộ chi phí bà T bỏ ra để lắp đặt trang thiết bị phục vụ cho công việc là 100.000.000 đồng.

Việc tranh chấp giữa bà H và Công ty L không liên quan đến bà T. Bà T không có ý kiến, yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa bà H và Công ty L. Sau này nếu bà T có tranh chấp tiền cọc và phần tài sản đã lắp đặt vào tòa nhà số 49A, Đường D thì bà T sẽ khởi kiện Công ty L trong vụ kiện khác để yêu cầu Công ty L hoàn trả lại cho bà T. Do bận công việc, bà T xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.2 Ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 29/11/2022, ông T ký hợp đồng thuê lại một phần lầu 2 của tòa nhà số 49A, Đường D với Công ty L, mục đích thuê: mở văn phòng, thời hạn thuê: 01 năm, bắt đầu từ ngày 01/12/2022 đến hết ngày 30/11/2023, giá thuê: 18.000.000 đồng/tháng. Ông T đã đặt cọc cho Công ty L số tiền 25.000.000 đồng và đã chuyển toàn bộ tiền cọc và tiền thuê mặt bằng hàng tháng vào tài khoản Công ty L. Ông T nhận bàn giao mặt bằng vào ngày 01/12/2022.

Ngày 09/02/2023, ông T cùng những người thuê tại nhà đất số 49A, Đường D nhận được thông báo thu hồi nhà từ bà Huỳnh Thị Ngọc H với lý do Công ty L không trả tiền thuê tòa nhà cho bà H. Ngày 14/02/2023, bà H thu hồi lại tòa nhà, ông T không thể tiếp tục kinh doanh.

Khi ông T nhận bàn giao một phần lầu 2 của tòa nhà là mặt bằng trống, không có trang thiết bị hay tài sản gì ở bên trong. Sau đó, ông T đã lắp đặt trang thiết bị phục vụ cho việc mở văn phòng, chi phí khoảng 50.000.000 đồng.

Việc tranh chấp giữa bà H và Công ty L không liên quan đến ông T. Ông T không có ý kiến, yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa bà H và Công ty L. Sau này nếu ông T có tranh chấp về tiền cọc và phần tài sản đã lắp đặt vào tòa nhà số 49A, Đường D thì ông T sẽ khởi kiện Công ty L trong vụ kiện khác để yêu cầu Công ty L hoàn trả lại. Do bận công việc, ông T xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.3 Công ty T (viết tắt là Công ty TV) do bà Lại Thị Như X làm đại diện trình bày:

Ngày 02/9/2022, bà X đại diện Công ty TV ký hợp đồng thuê lại một phần lầu 3 của tòa nhà số 49A, Đường D với Công ty L, mục đích thuê: mở văn phòng, thời hạn thuê: 02 năm, bắt đầu từ ngày 02/9/2022 đến hết ngày 30/9/2022, giá thuê: từ ngày 02/9/2022 đến ngày 02/3/2023 là 35.000.000 đồng/tháng, từ ngày 01/4/2023 đến ngày 01/9/2024 là 40.000.000 đồng/tháng. Công ty TV đã đặt cọc cho Công ty L số tiền 80.000.000 đồng và đã chuyển toàn bộ tiền cọc và tiền thuê mặt bằng tháng đầu tiên là 115.000.000 đồng cho đại diện Công ty L. Công ty TV nhận bàn giao mặt bằng vào ngày 02/9/2022.

Ngày 09/02/2023, Công ty TV cùng những người thuê tại nhà đất số 49A, Đường D nhận được thông báo thu hồi nhà từ bà Huỳnh Thị Ngọc H với lý do Công ty L không trả tiền thuê tòa nhà cho bà H. Ngày 14/02/2023, bà H thu hồi lại tòa nhà, Công ty TV không thể tiếp tục kinh doanh.

Khi Công ty TV nhận bàn giao một phần lầu 3 của tòa nhà là mặt bằng trống, không có trang thiết bị hay tài sản gì ở bên trong. Sau đó, Công ty TV đã lắp đặt trang thiết bị phục vụ cho việc mở văn phòng, chi phí khoảng 500.000.000 đồng.

Việc tranh chấp giữa bà H và Công ty L không liên quan đến Công ty TV. Công ty TV không có ý kiến, yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa bà H và Công ty L. Sau này nếu Công ty TV có tranh chấp về tiền cọc và phần tài sản đã lắp đặt vào tòa nhà số 49A, Đường D thì Công ty TV sẽ khởi kiện Công ty L trong vụ kiện khác để yêu cầu Công ty L hoàn trả lại. Công ty TV xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.4 Ông Bùi Trung T trình bày:

Ngày 01/9/2022, ông Th ký hợp đồng thuê lại phần sân phía ngoài của tòa nhà số 49A, Đường D với Công ty L, mục đích thuê: sử dụng buôn bán phía ngoài và sử dụng toilet dưới tầng hầm, thời hạn thuê: 36 tháng kể từ ngày 01/9/2022 đến hết ngày 30/9/2025, giá thuê: từ ngày 01/9/2022 đến ngày 01/3/2023: giá thuê mỗi tháng là 12.000.000 đồng, từ ngày 01/4/2023 đến ngày 01/9/2025: giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng. Ông Th đã đặt cọc cho Công ty L số tiền 24.000.000 đồng và đã chuyển toàn bộ tiền cọc và tiền thuê hàng tháng vào tài khoản Công ty L. Ông Th nhận bàn giao mặt bằng vào ngày 01/9/2022.

Ngày 14/02/2023, chủ của tòa nhà là bà H đã lấy lại mặt bằng do Công ty L không trả tiền thuê cho bà H, ông Th không thể tiếp tục kinh doanh, dẫn đến ông Th bị thiệt hại nghiêm trọng.

Hiện tại ông Th chưa tranh chấp hợp đồng thuê với Công ty L. Việc tranh chấp giữa bà H và Công ty L không liên quan đến ông Th. Do bận công việc, ông Th xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.5 Ngân hàng C có ông Đào C là đại diện theo ủy quyền nộp thông báo số 579/TB-CNTĐC-KHDN ngày 06/9/2022 của Ngân hàng về việc đồng ý cho bà H cho thuê tài sản thế chấp là nhà đất tại 49A, Đường D, Khu phố S, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, các phiên làm việc, phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, trong các phiên tòa xét xử vụ án.

3.6 Công ty M đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không rõ lý do.

4. Người làm chứng ông Trương Diệu P trình bày:

Ông P là bên nhận tiền thuê nhà của bà Huỳnh Thị Ngọc H do Công ty L thanh toán chuyển vào tài khoản số 202012128, Ngân hàng ACB, phòng giao dịch Tam Hà. Từ khi bà H cho Công ty L thuê nhà cho đến nay, Công ty L chỉ chuyển tiền thuê nhà vào tài khoản của ông P 02 lần, số tiền tổng cộng là 75.000.000 đồng, ngày 26/9/2022 là 11.000.000 đồng và ngày 03/10/2022 là 64.000.000 đồng. Từ sau ngày 03/10/2022 cho đến nay, Công ty L, cũng như người đại diện của Công ty không chuyển thêm bất kỳ số tiền nào nữa cả. Do bận công việc, ông P xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

5. Tại phiên tòa:

5.1 Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H có đơn xin vắng mặt, xác định vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và có các yêu cầu khởi kiện như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2022 giữa bà H và Công ty L chấm dứt, kể từ ngày 08/02/2023. Công ty L phải chịu mất 50% tiền đặt cọc, theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà. Bà H không có trách nhiệm, nghĩa vụ với Bên thứ ba khi Hợp đồng thuê nhà chấm dứt.

- Yêu cầu Công ty L thanh toán ngay tiền thuê nhà kỳ 07/10/2022, kỳ 07/11/2022, kỳ 07/12/2022, kỳ 07/01/2023 là 90.000.000 đồng x 4 tháng = 360.000.000 đồng – 10.000.000 đồng (đã thanh toán ngày 01/11/2022) = 350.000.000 đồng.

- Yêu cầu Công ty L thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, cụ thể được tính như sau:

+ Tiền lãi của kỳ tháng 10/2022, tính từ ngày 08/10/2022 đến ngày xét xử 17/8/2023 trên số tiền thuê 80.000.000 đồng, lãi suất 0,833%/tháng.

+ Tiền lãi của kỳ tháng 11/2022, tính từ ngày 08/11/2022 đến ngày xét xử 17/8/2023 trên số tiền thuê 90.000.000 đồng, lãi suất 0,833%/tháng.

+ Tiền lãi của kỳ tháng 12/2022, tính từ ngày 08/12/2022 đến ngày xét xử ngày 17/8/2023 trên số tiền thuê 90.000.000 đồng, lãi suất 0,833%/tháng.

Bà H rút lại yêu cầu Công ty L trả lại tài sản thuê cho bà H vào ngày 08/02/2023 trong tình trạng như khi đã nhận, trừ hao mòn tự nhiên vì bà H đã thu hồi lại tòa nhà vào ngày 14/02/2023.

Hiện tại mặt trước tòa nhà vẫn còn bảng hiệu của Công ty L và phần vách ngăn kính tại lầu 2 (trừ phòng cho ông Nguyễn Văn T thuê), nếu Công ty L cần thì đến tháo dỡ về. Bà H đề nghị Công ty L đến tháo dỡ bảng hiệu Công ty L và phần vách ngăn kính tại lầu 2 (trừ phòng cho ông Nguyễn Văn T thuê) trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn 30 ngày trên mà Công ty L không đến tháo dỡ thì bà H không chịu trách nhiệm đối với các tài sản này.

4.2 Bị đơn Công ty L đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

4.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty M đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

5.1 Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời, quyền và nghĩa vụ của đương sự được tôn trọng và bảo đảm đúng quy định.

5.2 Về nội dung: 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 ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Huỳnh Thị Ngọc H và Công ty L tranh chấp hợp đồng thuê tòa nhà tại số 49A, Đường D, Khu phố S, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng thuê nhà, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng C có ông Đào C làm đại diện, Công ty T có bà Lại Thị Như X làm đại diện, bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Bùi Trung T, ông Nguyễn Văn T, người làm chứng ông Trương Diệu P có đơn xin được vắng mặt trong phiên tòa xét xử vụ án. Căn cứ Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Bị đơn Công ty L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty M đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Công ty L và Công ty M.

[1.4] Bị đơn Công ty L có đơn phản tố. Tòa án đã có thông báo nộp tiền tạm ứng đối với yêu cầu phản tố, hết thời hạn nộp tiền nhưng Công ty L vẫn không nộp. Ngày 25/4/2023, Tòa án đã ban hành Thông báo trả lại đơn phản tố số 05/TB-TA.

[2] Về nội dung: Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 852318 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/5/2013 được thay thế bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 818209 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2022 thì bà Huỳnh Thị Ngọc H được quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà, đất tại số 49A, Đường D, Khu phố S, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Thông báo số 578/TB-CNTĐC-KHDN ngày 06/9/2022 của Ngân hàng C – chi nhánh T, Ngân hàng đồng ý cho bà H được làm các thủ tục liên quan đến việc cho thuê nhà, đất trên.

Căn cứ hợp đồng thuê tòa nhà ngày 01/9/2022 giữa bà H và Công ty L, lời trình bày của đương sự, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/02/2023, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định bà H và Công ty L ký hợp đồng thuê tòa nhà số 49A, Đường D, Khu phố 6, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê: 60 tháng, kể từ ngày 01/10/2022 đến 30/9/2027, giá thuê nhà được thỏa thuận như sau: Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 01/9/2023: Giá thuê là 90.000.000 đồng/tháng. Từ ngày 01/10/2023 đến ngày 01/9/2024: Giá thuê là 100.000.000 đồng/tháng. Từ ngày 01/10/2024 đến ngày 01/9/2025: Giá thuê là 105.000.000 đồng/tháng. Từ ngày 01/10/2025 đến ngày 01/9/2026: Giá thuê là 110.000.000 đồng/tháng. Từ ngày 01/10/2026 đến ngày 01/9/2027: Giá thuê là 115.000.000 đồng/tháng là phù hợp với quy định tại Điều 118, Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014.

Bà H đã nhận tiền cọc của Công ty L số tiền 180.000.000 đồng và đã bàn giao tòa nhà theo thỏa thuận.

Căn cứ khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng thuê tòa nhà ngày 01/9/2022, *“bên thuê trả tiền thuê nhà cho bên cho thuê bằng đồng Việt Nam theo định kỳ 1 tháng một lần, vào định kỳ mỗi tháng bắt đầu từ ngày 07/10/22, theo số tài khoản đại diện bên cho thuê: TRƯƠNG DIỆU P, số tài khoản 202012128, Ngân hàng ACB, phòng giao dịch Tam Hà”*.

Bà H cho rằng quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty L chỉ thanh toán tiền cọc 180.000.000 đồng và tiền thuê nhà 10.000.000 đồng vào ngày 01/11/2022 (chuyển tiền cho bà H là 115.000.000 đồng và chuyển tiền vào tài khoản của ông Trương Diệu P là 75.000.000 đồng, chuyển nhiều lần), rồi ngưng thanh toán cho đến nay. Bà H đã gửi Thông báo yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà nhiều lần, nhưng Công ty L vẫn không thực hiện. Ngày 08/12/2022, bà H yêu cầu Thừa phát lại Quận 10 lập vi bằng ghi nhận sự kiện bà H giao Thông báo lần 4 về việc thanh toán tiền thuê nhà, đất (tiền thuê nhà, đất chưa trả kỳ ngày 07/10/2022, ngày 07/11/2022, ngày 07/12/2022, tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê) và Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà (chấm dứt kể từ ngày 08/02/2023, Công ty L mất 50% tiền cọc, bà H không có nghĩa vụ với bên thứ ba khi hợp đồng thuê nhà chấm dứt và thanh toán tiền thuê nhà các kỳ tiếp theo cho đến khi hợp đồng thuê nhà chấm dứt, đồng thời, ngày 08/02/2023, Công ty L phải tự di dời tài sản, người ra khỏi tòa nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê) cùng lập ngày 08/12/2022 cho ông L tại địa chỉ số 49A, Đường D, sau đó, bà H đến địa chỉ số 21, Đường C, phường B, Quận M để giao cho người đại diện theo pháp luật của Công ty hoặc nhân viên Công ty nhưng tại địa chỉ này không có Công ty L, sau đó, bà H đến bưu cục 3 tháng 2 tại địa chỉ số 1E, Đường B, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để gửi 02 thông báo cho Công ty L bằng hình thức chuyển phát nhanh. Ngày 09/02/2023, bà H tiếp tục có Thông báo về việc khóa cửa và thu hồi nhà ở đang cho thuê, theo đó, bà H sẽ tiến hành việc thu hồi và kéo khóa cửa nhà ở đang cho Công ty L thuê vào lúc 17 giờ 00 phút ngày 14/02/2023.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty L đã biết nội dung ý kiến, yêu cầu của bà H, nhưng tại các đơn phản tố, Công ty L không trình bày ý kiến về việc thanh toán tiền

thuê nhà cho bà H mà chỉ xác định bà H đơn phương chấm dứt hợp đồng và có những hành vi gây thiệt hại đến uy tín, danh dự và tài chính của Công ty L. Công ty đưa ra các yêu cầu phản tố nhưng không đóng tạm ứng án phí, do đó, Tòa án đã trả lại các đơn phản tố cho Công ty L. Đồng thời, Tòa án cũng đã có thông báo yêu cầu Công ty L cung cấp tài liệu, chứng cứ và liệt kê những hạng mục mà Công ty L đã đầu tư, sửa chữa, bảo trì tòa nhà số 49A, Đường D, Khu phố S, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; vị trí của những hạng mục; tên hiệu, chủng loại, năm sản xuất của các trang thiết bị mà Công ty L đã xây dựng, lắp ghép ... vào tòa nhà trên. Tuy nhiên, Công ty L không cung cấp. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Theo khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng, “Bên cho thuê có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng nhưng phải báo cho bên thuê biết trước 02 tháng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu bên thuê có một trong các hành vi sau: Không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong 02 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng; ...”.

Căn cứ Vi bằng ngày 08/12/2022 của Văn phòng Thừa phát lại Quận 10, bà H đã thông báo cho Công ty L về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 08/02/2023, Công ty L mất 50% tiền cọc, bà H không có nghĩa vụ với bên thứ ba khi hợp đồng thuê nhà chấm dứt và thanh toán tiền thuê nhà, đất chưa trả kỳ ngày 07/10/2022, ngày 07/11/2022, ngày 07/12/2022, tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê, thanh toán tiền thuê nhà các kỳ tiếp theo cho đến khi hợp đồng thuê nhà chấm dứt, đồng thời, ngày 08/02/2023, Công ty L phải tự di dời tài sản, người ra khỏi tòa nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê.

Theo Điều 6 của hợp đồng, “bên cho thuê chỉ hoàn lại tiền cọc cho bên thuê trong trường hợp bên thuê phải thuê ít nhất 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Trường hợp bên thuê thuê với thời hạn ít hơn 12 tháng sẽ chịu mất 50% tiền cọc”.

Tại Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”.

Căn cứ Vi bằng số 63/2023/VB-TPLDA ngày 16/02/2023 của Văn phòng Thừa phát lại Dĩ An, vào lúc 13 giờ 15 phút ngày 16/02/2023, Thừa phát lại tiến hành ghi nhận hiện trạng tòa nhà cửa cổng bằng sắt bị đóng và bà Mai Thị Thu H không thể vào bên trong.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử xét thấy Công ty L đã không trả đúng tiền thuê nhà theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng thuê tòa nhà kỳ ngày 07/10/2022, ngày 07/11/2022, ngày 07/12/2022, ngày 07/01/2023. Bà H đã thực hiện đúng thủ tục thông báo trước 02 tháng. Ngày 14/02/2023, bà H đã khóa cửa tòa nhà. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê tòa nhà ngày 01/9/2022 giữa bà H và Công ty L chấm dứt kể từ ngày 08/02/2023, Công ty L chịu mất 50% tiền cọc là 90.000.000 đồng, yêu cầu Công ty L trả tiền thuê nhà chưa trả và tiền lãi do chưa trả tiền thuê theo mức lãi suất 0,833%/tháng (10%/năm) tính đến ngày xét xử là có căn cứ và phù hợp

với các quy định tại các Điều 357, Điều 428, Điều 468, Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Số tiền thuê nhà Công ty L chưa trả là 90.000.000 đồng x 4 kỳ = 360.000.000 đồng, trừ 10.000.000 đồng Công ty L đã chuyển trả vào ngày 01/11/2022, số tiền thuê nhà còn phải trả là 350.000.000 đồng.

Đến nay, Công ty L vẫn chưa trả tiền thuê nhà cho bà H, số tiền lãi mà Công ty L phải trả là:

- Tiền lãi của kỳ tháng 10/2022, tính từ ngày 08/10/2022 đến ngày 17/8/2023: 80.000.000 đồng x 0,833%/tháng x 10 tháng 9 ngày = 6.864.000 đồng.

- Tiền lãi của kỳ tháng 11/2022, tính từ ngày 08/11/2022 đến ngày 17/8/2023: 90.000.000 đồng x 0,833%/tháng x 9 tháng 9 ngày = 6.972.210 đồng.

- Tiền lãi của kỳ tháng 12/2022, tính từ ngày 08/12/2022 đến ngày 17/8/2023: 90.000.000 đồng x 0,833%/tháng x 8 tháng 9 ngày = 6.222.510 đồng.

Tổng cộng, số tiền thuê nhà và tiền lãi mà Công ty L phải trả cho bà H là 370.058.720 đồng - 90.000.000 đồng tiền cọc của Công ty L còn lại, số tiền Công ty L còn phải trả cho bà H là 280.058.720 đồng.

[2.2] Về việc Công ty L cho rằng đã đầu tư, sửa chữa, bảo trì tòa nhà số 49A, Đường D, Khu phố S, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án đã có thông báo yêu cầu Công ty L cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng Công ty L không cung cấp.

Bà H xác nhận Công ty L chỉ làm phần vách ngăn kính tại lầu 2 (trừ phòng cho ông Nguyễn Văn T thuê là do ông T tự làm), bảng hiệu tên Công ty. Còn những thiết bị trang trí rèm che kính tòa nhà, thiết bị máy lạnh, mạng internet và các thiết bị internet là những người thuê lại của Công ty L đầu tư lắp đặt sau này, không phải là tài sản của Công ty L.

Theo lời trình bày của những người thuê lại một phần tòa nhà gồm Công ty T do bà Lại Thị Như X làm đại diện, bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Văn T thì họ đã thuê lại một phòng của tòa nhà từ Công ty L, khi nhận mặt bằng thì mặt bằng trống và họ đã đầu tư lắp đặt trang thiết bị phục vụ cho việc mở văn phòng của mỗi bên.

Theo Điều 5 của hợp đồng, “Trong trường hợp trả lại tòa nhà khi kết thúc hợp đồng hoặc vì một lý do nào khác kết thúc hợp đồng trước thời hạn, bên thuê phải trả lại toàn bộ hiện trạng ban đầu khi bên cho thuê đã giao nhà ...”.

Như vậy, Công ty L cho rằng đã đầu tư, lắp đặt trang thiết bị nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình, Tòa án đã triệu tập tham gia tố tụng, tham gia đối chất nhưng vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận ý kiến trình bày của Công ty L về việc đã đầu tư, lắp đặt trang thiết bị vào tòa nhà và ghi nhận ý kiến của bà H đề nghị Công ty L đến tháo dỡ bảng hiệu Công ty L và phần vách ngăn kính tại lầu 2 (trừ phòng cho ông Nguyễn Văn T thuê) trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn 30 ngày trên mà Công ty L không đến tháo dỡ thì bà H không chịu trách nhiệm đối với các tài sản này.

[2.3] Đối với những người thuê lại mặt bằng từ Công ty L gồm: Công ty T do bà Lại Thị Như X làm đại diện, bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Văn T và ông Bùi Trung T, các đương sự đều xác định đã ký hợp đồng thuê lại một phần văn phòng tại tòa nhà, ông Th thuê lại phần sân của tòa nhà, đã giao tiền cọc cho Công ty L và đã nhận mặt bằng, đầu tư lắp đặt trang thiết bị. Ngày 14/02/2023, bà H đã lấy lại tòa nhà. Tuy nhiên, các đương sự này xác định không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này và cũng không tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty L trong vụ án này. Sau này nếu các đương sự có tranh chấp về tiền cọc và phần tài sản đã lắp đặt vào tòa nhà số 49A, Đường D thì sẽ khởi kiện Công ty L trong vụ kiện khác. Vì vậy Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này.

Đối với Công ty M, phía Công ty L cho rằng có cho Công ty M thuê một phần tòa nhà nhưng không cung cấp hợp đồng thuê, cũng như các tài liệu, chứng cứ về việc cho Công ty M thuê. Đồng thời, Công ty M đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận ý kiến này của Công ty L.

[2.4] Xét yêu cầu của bà H về việc yêu cầu Công ty L phải trả lại tài sản thuê vào ngày 08/02/2023 trong tình trạng như khi đã nhận, trừ hao mòn tự nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn đã rút lại phần yêu cầu khởi kiện này. Do đó, căn cứ Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trả lại mặt bằng của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Công ty L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Công ty L trả lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc H số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà bà Huỳnh Thị Ngọc H đã nộp tạm ứng là 5.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 186, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 238, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 118, Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 328, Điều 357, Điều 428, Điều 468, Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

Căn cứ 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H.

1.1 Hợp đồng thuê tòa nhà ngày 01/9/2022 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc H và Công ty L chấm dứt kể từ ngày 08/02/2023.

1.2 Buộc Công ty L thanh toán cho bà Huỳnh Thị Ngọc H tiền thuê nhà còn nợ và tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà còn nợ là 280.058.720 (Hai trăm tám mươi triệu năm mươi tám nghìn bảy trăm hai mươi) đồng.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Huỳnh Thị Ngọc H cho đến khi thi hành án xong, và Công ty L 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Huỳnh Thị Ngọc H về việc yêu cầu Công ty L phải trả lại tài sản thuê vào ngày 08/02/2023 trong tình trạng như khi đã nhận, trừ hao mòn tự nhiên.

4. Ghi nhận ý kiến của bà Huỳnh Thị Ngọc H đề nghị Công ty L đến tháo dỡ bảng hiệu của Công ty L và phần vách ngăn kính tại lầu 2 (trừ phòng cho ông Nguyễn Văn T thuê) trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn 30 ngày trên mà Công ty L không đến tháo dỡ thì bà Huỳnh Thị Ngọc H không chịu trách nhiệm đối với các tài sản này.

5. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

Công ty L trả lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc H số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà bà Huỳnh Thị Ngọc H đã nộp tạm ứng là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty L phải chịu là 14.002.936 (Mười bốn triệu hai nghìn chín trăm ba mươi sáu) đồng.

Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.904.950 (Sáu triệu chín trăm lẻ bốn nghìn chín trăm năm mươi) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0007755 ngày 11/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về quyền kháng cáo:

Bà Huỳnh Thị Ngọc H, Công ty L, Ngân hàng C, Công ty T, bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Văn T, ông Bùi Trung T, Công ty M được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

8. 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, 7a 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:

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- VKSND thành phố Thủ Đức, TPHCM;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức, TPHCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Phương Châu