TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2022/KDTM-ST
Ngày: 18-3-2022
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Kim Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Văn Quý.

Bà Lê Thị Tự.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Khánh Hoàng – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Mai Đức Hùng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 78/2020/TLST-KDTM ngày 21 tháng 02 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 520/2022/QĐXXST-KDTM ngày 24 tháng 02 năm 2022, giữa:

Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X
Địa chỉ trụ sở: Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1966 (Có mặt); Ông Đặng Lê T11, sinh năm 1997 (Có mặt); Cùng địa chỉ: Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 44/QLKDN- TCTK ngày 08 tháng 01 năm 2020).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và kinh doanh N.
Địa chỉ trụ sở: phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thế T3, sinh năm 1972 (Có mặt); Địa chỉ: Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Trần Bá T4, sinh năm 1971 (Có mặt); Địa chỉ: phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Huỳnh Văn N1, sinh năm 1972 (Có mặt); Địa

chỉ: Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy uỷ quyền số 12/NSG-GUQ.21 ngày 04 tháng 11 năm 2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 02 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nhà, đất tọa lạc tại Số 78 đường T, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước do nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X quản lý.

Ngày 09 tháng 11 năm 2018, nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và kinh doanh N. Theo nội dung hợp đồng, nguyên đơn cho bị đơn thuê căn nhà Số 78 đường T, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Mục đích sử dụng: Văn phòng giao dịch. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020; Giá thuê là 111.400.000 đồng/tháng.

Theo Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD, 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 sẽ được điều chỉnh cho phù hợp. Ngày 01 tháng 8 năm 2019, Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 18/2019/QĐ-UB quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Trên cơ sơ đó, ngày 21 tháng 10 năm 2019, nguyên đơn ban hành Thông báo số 2794/TB-QLKDN về điều chỉnh giá thuê nhà như sau: Từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, giá thuê là 116.000.000 đồng/tháng; Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020, giá thuê sẽ được điều chỉnh theo quy định hiện hành.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện bị đơn để thu hồi toàn bộ số nợ trên nộp ngân sách Nhà nước.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 02 năm 2020, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản nợ tạm tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau: Nợ truy thu đợt 4, đợt 5 (mỗi đợt là 03 tháng): 243.000.000 đồng x 02 = 486.000.000 đồng (cam kết theo Điều 5 khoản 5.2 của Hợp đồng thuê nhà số 237); Nợ bổ sung do chênh lệch giá thuê mới (116.000.000 đồng/tháng) từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 55.200.000 đồng (phát sinh theo Thông báo số 2794); Tiền phạt chậm trả là 69.843.800 đồng. Tổng cộng là 611.043.800 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm ngày 03 tháng 9 năm 2020:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo như đơn khởi kiện ngày 11 tháng 02 năm 2020, không bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản nợ tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, gồm: Nợ truy thu đợt 4, đợt 5, (mỗi đợt là 03 tháng): 243.000.000 đồng x 02 = 486.000.000 đồng (cam kết theo Điều 5 khoản 5.2 của Hợp đồng thuê nhà số 237); Nợ bổ sung do chênh lệch giá thuê mới (116.000.000 đồng/tháng) từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 55.200.000 đồng (phát sinh theo Thông báo số 2794); Tiền lãi chậm trả tạm tính đến tháng 02 năm 2020 là 49.272.780 đồng, tính theo mức lãi suất là 0,03%/ngày (giảm từ 0,05%/ngày xuống còn 0,03%/ngày). Tổng cộng là 590.472.780 đồng, yêu cầu thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài yêu cầu khởi kiện như trên, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn xác định tiền phạt do chậm thanh toán theo quy định tại Khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018 chính là tiền lãi chậm thanh toán.

Liên quan đến tiền thuê nhà truy thu, nguyên đơn căn cứ vào Điều 5.2 của Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018 quy định: Số nợ tiền chênh lệch giá thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018 là 2.191.200.000 đồng, bên thuê có trách nhiệm thanh toán dần trong thời hạn 27 tháng kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, mỗi tháng là 81.000.000 đồng và tháng cuối cùng là 85.200.000 đồng, cùng với tiền thuê nhà hiện hành. Số tiền truy thu bao gồm 05 đợt tính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 15 tháng. Bị đơn đã thanh toán được 03 đợt tính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 30 tháng 6 năm 2019 với tổng số tiền là 729.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản cho nguyên đơn. Bị đơn còn nợ lại đợt 04, đợt 05 tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 06 tháng.

Về cách thức tính giá thuê nhà mới, nguyên đơn trình bày nhà số 78 đường T, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh do bị đơn sử dụng có diện tích đất 283 m^2, diện tích nhà 491,41 m^2. Tiền thuê nhà: 491,41 m^2 x 15.800 đồng x 175% = 13.587.487 đồng/tháng, trong đó: 15.800 đồng là giá biểu thuê nhà đối với nhà phố cấp 2 căn cứ Điều 1 Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07 tháng 10 năm 1994; 175% là tăng 75% so với tất cả các loại giá thuê áp dụng cho thành phần kinh tế quốc doanh đối với thành phần ngoài quốc doanh căn cứ Điều 2 Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07 tháng 10 năm 1994. Tiền thuê đất: (283 m^2 x 96.800.000 đồng x 2,5 x 80% x 2%)/12 = 91.314.667 đồng/tháng, trong đó: 96.800.000 đồng là đơn giá đất đối với đường Hai Bà Trưng, đoạn từ Bến Bạch Đằng đến Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1 căn cứ

Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 quy định giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019; 2,5 là hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 căn cứ khoản 2 Điều 2 Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2019 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; 80% là giá đất thương mại, dịch vụ căn cứ điểm b khoản 3 Điều 4 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014; 2% là hệ số khu vực đối với đất thuê được sử dụng làm văn phòng làm việc ở khu vực 1 căn cứ khoản 1 Điều 1 Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND quy định về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: (283 m^2 x 96.800.000 đồng x 80% x 0,03%)/12 = 547.888 đồng/tháng, 0,03% là thuế suất đối với diện tích đất kinh doanh phi nông nghiệp theo khoản 2 Điều 7 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Giá thuê nhà: 105.450.042 đồng + 10% VAT = 115.995.046 đồng/tháng, làm tròn là 166.000.000 đồng/tháng.

Tại phiên toà sơ thẩm ngày 21 tháng 9 năm 2020: Nguyên đơn thống nhất với nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 9 năm 2020, có hộ dân đang sinh sống tại tầng 2 của căn nhà và đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên toà để nguyên đơn thực hiện việc đo vẽ, lập bản vẽ hiện trạng đối với nhà đất số 78 đường T, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản tự khai ngày 26 tháng 5 năm 2021, nguyên đơn căn cứ vào bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà mới lập ngày 10 tháng 12 năm 2020 xác định nhà số 78 đường T, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất phân bổ cho bị đơn là 269,47 m^2, diện tích sử dụng là 491,25 m^2 và nguyên đơn vẫn áp dụng đơn giá thuê nhà mà hai bên đã thoả thuận trong hợp đồng là 111.400.000 đồng.

Tại đơn đề nghị rút một phần khởi kiện đề ngày 27 tháng 5 năm 2021, nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn thanh toán nợ bổ sung do chênh lệch giá thuê mới (116.000.000 đồng/tháng) từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 55.200.000 đồng và một phần tiền phạt chậm trả là 20.571.020 đồng. Theo đó, nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản nợ như sau: Nợ truy thu đợt 4, đợt 5 năm 2019 (mỗi đợt là 03 tháng) tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019: 243.000.000 đồng x 02 = 486.000.000 đồng (cam kết theo Điều 5 khoản 5.2 của Hợp đồng thuê nhà số 237); Tiền lãi chậm trả tính đến ngày 05 tháng 02 năm 2020 là 49.272.780 đồng, theo mức lãi suất là 0,03%/ngày (giảm từ 0,05%/ngày xuống còn 0,03%/ngày). Tổng cộng là 535.272.780 đồng.

Tại bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp

của bị đơn trình bày:

Tại biên bản hoà giải ngày 12 tháng 5 năm 2020:

Bị đơn đề nghị nguyên đơn làm rõ tính pháp lý của hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018 về việc bị đơn thuê căn nhà Số 78 đường T, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: Bà Ngô Mai Hoàng Yến, chức vụ: Phó tổng giám đốc là người đại diện nguyên đơn ký hợp đồng thuê nhà với bị đơn. Tuy nhiên, trong hợp đồng không thể hiện việc bà Yến được ủy quyền ký hợp đồng. Như vậy, hợp đồng có hiệu lực hay không.

Căn cứ Thông báo số 8863/TB-CT ngày 08 tháng 7 năm 2016 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, đơn giá thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 3.717.120 đồng/m^2/năm. Yêu cầu nguyên đơn làm rõ vì sao nguyên đơn không ký hợp đồng thuê nhà với bị đơn vào thời điểm ban hành thông báo nêu trên là tháng 7 năm 2016, mà đến tháng 11 năm 2018 mới ký hợp đồng?

Bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn tiền thuê nhà, tuy nhiên, số tiền còn nợ cụ thể như thế nào bị đơn sẽ về xem xét lại và có ý kiến trình bày sau. Bị đơn đề nghị Tòa án cho hai bên thời gian tự hòa giải với nhau trong vòng 30 ngày.

Tại biên bản hoà giải ngày 01 tháng 7 năm 2020:

Bị đơn cho rằng Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn về việc bị đơn thuê căn nhà số 78 đường T, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là bị vô hiệu do người đại diện nguyên đơn không được uỷ quyền ký kết hợp đồng với phía bị đơn.

Căn cứ Thông báo số 8863/TB-CT ngày 08 tháng 7 năm 2016 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, đơn giá thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 3.717.120 đồng/m^2/năm, thời điểm ban hành thông báo nêu trên là tháng 7 năm 2016, mà đến tháng 11 năm 2018 nguyên đơn mới ký hợp đồng với bị đơn là không đúng.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu. Bị đơn chỉ đồng ý thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn trong trường hợp nguyên đơn chứng minh được người đại diện nguyên đơn ký kết hợp đồng là người được uỷ quyền hợp pháp.

Thực tế hiện nay bị đơn vẫn đang thuê nhà của nguyên đơn và vẫn đang thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn theo Biên bản thoả thuận số 224/QLKDN-KD ngày 23 tháng 8 năm 2012 về việc sử dụng nhà 78 Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1. Do đó, bị đơn chỉ đồng ý thanh toán tiền

thuê nhà cho nguyên đơn theo mức giá thuê là 45.000.000 đồng/tháng theo điểm a Mục 2 của Biên bản thoả thuận số 224/QLKDN-KD ngày 23 tháng 8 năm 2012, không đồng ý với mức giá thuê là 111.400.000 đồng/tháng theo Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018 cũng như mức giá thuê hiện nay là 116.000.000 đồng/tháng.

Ngoài ra, bị đơn đề nghị Toà án xem xét mức lãi suất chậm thanh toán mà phía nguyên đơn áp dụng là 0,03%/tháng là cao hơn so với quy định pháp luật.

Tại phiên toà sơ thẩm ngày 03 tháng 9 năm 2020:

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn trình bày cách thức tính giá thuê mới của nguyên đơn là chưa chính xác, nhà số 78 đường T, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh không phải chỉ có một mình công ty bị đơn thuê. Nhà có kết cấu 5 tầng, bị đơn sử dụng 3 tầng, tuy nhiên, có 1 phần thuộc tầng 2 là do người dân đang sử dụng, thực tế bị đơn không hề sử dụng hết 283 m^2 khuôn viên, do đó, nguyên đơn tính giá thuê mới bằng cách nhân lên với diện tích đất nêu trên là không đúng, mà phải trừ ra phần diện tích mà người dân đang sử dụng. Cần lưu ý đây là nhà chung cư, nguyên đơn áp dụng hệ số để tính cũng chưa chính xác.

Bị đơn xác nhận là đã từng thanh toán tiền thuê nhà truy thu cho nguyên đơn, nhưng nay bị đơn không đồng ý thanh toán tiền thuê nhà truy thu nữa, lý do là vì đến ngày 09 tháng 11 năm 2018 hai bên mới ký hợp đồng thuê nhà, trong khi khoản truy thu là từ năm 2016. Do các cổ đông mới của công ty bị đơn không thống nhất về tiền thuê nhà truy thu, nên công ty quyết định ngưng không thanh toán khoản tiền này nữa.

Bị đơn có nhận được Thông báo số 2794/TB-QLKDN ngày 21 tháng 9 năm 2019 từ nguyên đơn, tuy nhiên, đến nay hai bên vẫn chưa ký phụ lục hợp đồng. Do bị đơn không đồng ý việc nguyên đơn điều chỉnh giá thuê nhà và hiện nay nguyên đơn vẫn chưa gửi phụ lục hợp đồng cho bị đơn, nên bị đơn chưa có cơ sở để thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định phần diện tích mà hộ dân đang sử dụng tại Tầng 2 của căn nhà.

Tại phiên toà sơ thẩm ngày 21 tháng 9 năm 2020: Bị đơn thống nhất với nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 9 năm 2020 và đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên toà để nguyên đơn thực hiện việc đo vẽ, lập bản vẽ hiện trạng nhà đất số 78 đường T, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18 tháng 3 năm 2021:

Nguyên đơn xác định rút một phần yêu cầu khởi kiện theo đơn đề ngày 27

tháng 5 năm 2021.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số nợ như sau: Nợ truy thu đợt 4, đợt 5 năm 2019 (mỗi đợt là 03 tháng, mỗi tháng là 81.000.000 đồng) tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019: 243.000.000 đồng x 02 = 486.000.000 đồng (cam kết theo Điều 5 khoản 5.2 của Hợp đồng thuê nhà số 237); Tiền lãi chậm trả tính đến ngày 05 tháng 02 năm 2020 là 49.272.780 đồng, theo mức lãi suất là 0,03%/ngày (giảm từ 0,05%/ngày xuống còn 0,03%/ngày). Tổng cộng là 535.272.780 đồng.

Nguyên đơn xác định không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả đối với nợ tiền thuê nhà truy thu nêu trên, còn tiền lãi chậm trả là 49.272.780 đồng được tính trên tiền thuê nhà năm 2019 mà bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn nhưng không đúng thời hạn thanh toán.

Nguyên đơn xác định lãi suất theo khoản 7.2 Điều 7 trong hợp đồng là lãi suất chậm thanh toán.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính pháp lý của hợp đồng thuê nhà. Bị đơn thống nhất với diện tích đất phân bổ cho bị đơn, nhưng không thống nhất mức đơn giá và đề nghị nguyên đơn làm rõ. Mức đơn giá trong hợp đồng được tính dựa trên mức tính tiền thuê m^2 của Uỷ ban nhân dân thành phố là 15.800 đồng/m^2 và phải chịu hệ số 75% áp dụng đối với thành phần ngoài quốc doanh, trong khi bị đơn là thành phần trong quốc doanh thì không phải chịu hệ số này. Từ năm 2007 đến nay, bị đơn vẫn là doanh nghiệp nhà nước, có 04 mức giá mà nguyên đơn áp dụng mức giá cao nhất trong khi nhà đã xuống cấp, dẫn đến việc truy thu sai. Bị đơn đồng ý thanh toán tiền truy thu nhưng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét trừ ra phần diện tích không đúng, không tính trên diện tích 283 m^2, giảm số tiền 486.000.000 đồng xuống.

Về tiền lãi thì bị đơn đồng ý với mức lãi suất 0,03%/ngày và đồng ý thanh toán cho nguyên đơn, nhưng đề nghị trừ lại 04 tháng vì ngày thứ 31 hết thời hạn 03 tháng mới được xem là trễ hạn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Về việc giải quyết vụ án, sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Còn đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút thì đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và kinh doanh N có trụ sở tại Số 78 đường T, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Căn cứ Giấy ủy quyền số 44/QLKDN- TCTK ngày 08 tháng 01 năm 2020 của nguyên đơn uỷ quyền cho ông Nguyễn Quang T và ông Đặng Lê T1; Giấy uỷ quyền số 12/NSG-GUQ.21 ngày 04 tháng 11 năm 2021 của bị đơn uỷ quyền cho ông Nguyễn Thế T3, ông Trần Bá T4 và ông Huỳnh Văn N1. Việc các đương sự uỷ quyền thay mặt họ tham gia tố tụng để thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự là phù hợp với quy định tại Điều 85, Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện hai bên đương sự thừa nhận: Nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018 đối với nhà đất Số 78 đường T, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực tế hiện nay bị đơn vẫn đang thuê nhà của nguyên đơn.

[4] Về hiệu lực của Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018: Căn cứ Quyết định số 5001/QĐ-UB ngày 03 tháng 12 năm 2002 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh v/v cho Công ty X thuê đất trên địa bàn Quận 1 và Thủ Đức theo Chỉ thị 245/TTg ngày 22 tháng 4 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ kèm theo Danh sách các khu đất cho Công ty X thuê, nguyên đơn có quyền kinh doanh cho thuê đất; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của nguyên đơn do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 26 tháng 11 năm 2015 thể hiện người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn là ông Trương Trọng Thảo; Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2019 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về bổ nhiệm lại chức vụ Thành viên không chuyên trách Hội đồng thành viên, Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X đối với ông Trương Trọng Thảo; thời gian giữ chức vụ là 05 năm; Quyết định số 2268/QĐ-QLKDN ngày 26 tháng 9 năm 2018 về uỷ quyền ký văn bản của Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X là ông Trương Trọng Thảo uỷ quyền cho Phó Giám đốc Ngô Mai Hoàng Yến thay Giám đốc ký ban hành các Hợp đồng cho thuê nhà kinh doanh do Phòng kinh doanh thực hiện. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bà Ngô Mai Hoàng Yến được người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn uỷ quyền hợp pháp để ký kết Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-

KD ngày 09 tháng 11 năm 2018 với bị đơn; Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với Điều 385, Điều 398, Điều 402 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 129 của Luật Nhà ở năm 2015. Do đó, Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018 có hiệu lực pháp luật. Bị đơn trình bày hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu với lý do người đại diện nguyên đơn không được uỷ quyền ký kết hợp đồng với phía bị đơn là không có cơ sở.

[5] Về diện tích đất cho thuê và giá thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018: Trước thời điểm ký kết Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018, nguyên đơn và bị đơn từng ký kết Biên bản thoả thuận về việc sử dụng nhà số 224/QLKDN-KD ngày 23 tháng 8 năm 2012. Nội dung biên bản này ghi nhận thoả thuận của hai bên về việc "Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và kinh doanh N được tạm sử dụng nhà 78 Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1 có diện tích khuôn viên: 283m^2; diện tích sử dụng: 491,41 m^2 với mục đích làm văn phòng giao dịch của Công ty". Ngày 09 tháng 11 năm 2018, nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD. Tại Điều 1 của Hợp đồng, hai bên thoả thuận nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thuê căn nhà số 78 đường T, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; loại nhà phố; diện tích khuôn viên 283m^2; diện tích sử dụng 491,41 m^2 (Theo bản đồ hiện trạng – vị trí do Sở Địa chính – Nhà đất duyệt ngày 06 tháng 9 năm 2002). Tại Bản đồ hiện trạng để lập thủ tục giao – thuê đất do Sở Địa chính – Nhà đất duyệt ngày 06 tháng 9 năm 2002 thể hiện khu đất hiện tích: 0 ^{Ha} 02.83, diện tích giao 283m^2. Tại Bản đồ hiện trạng để lập thủ tục giao – thuê đất do Sở Địa chính – Nhà đất duyệt ngày 06 tháng 9 năm 2002 thể hiện khu đất hiện tích: 0 ^{Ha} 02.83; Hiện trạng bên trên: Nhà trệt đúc, 1 lầu đúc, 1 lầu đúc + lửng gỗ mái tole. Tại Điều 3 của Hợp đồng xác định giá thuê nhà từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/9/2018: 111.400.000 đồng/tháng, từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2020: 111.400.000 đồng/tháng, giá thuê này đã bao gồm thuế VAT. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định trong suốt khoảng thời gian từ ngày 23 tháng 8 năm 2012 cho đến thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà (ngày 09 tháng 11 năm 2018), nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất rõ diện tích khuôn viên là 283m^2, diện tích sử dụng là 491,41 m^2 được giao cho bị đơn thuê cũng như hiện trạng nhà đất, bị đơn không có ý kiến gì khác, nên khi nguyên đơn tính giá thuê nhà căn cứ vào diện tích nêu trên và việc hai bên thoả thuận giá thuê nhà là phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 129 Luật Nhà ở năm 2015, mức giá thuê là phù hợp với Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2014 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày

01/01/2015, Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2015 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2016 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2017 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 09/2018/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2018 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2018 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Thông báo số 8863/TB-CT ngày 08 tháng 7 năm 2016 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá thuê đất. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh vào thời điểm ký hợp đồng thuê nhà, diện tích đất phân bổ cho bị đơn đã là 269,47 m^2 theo đúng như thời điểm Toà án xem xét, thẩm định tại chỗ ghi nhận là có sự thay đổi về diện tích đất phân bổ.

[6] Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán nợ truy thu tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 486.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy:

[7] Căn cứ Biên bản thoả thuận về việc sử dụng nhà số 224/QLKDN-KD ngày 23 tháng 8 năm 2012; Biên bản ngày 24 tháng 8 năm 2018 về hợp đồng thuê nhà số 78 đường T, phường Bến Nghé, Quận 1; Văn bản số 390/SGCV-P.KHKD ngày 27 tháng 9 năm 2018 v/v ý kiến phúc đáp về giá thuê mặt bằng số 78 Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của bị đơn; Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có mối quan hệ thuê nhà lâu dài; Trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 1 năm 2016 đến trước ngày 08 tháng 11 năm 2018, mặc dù hai bên chưa tái ký hợp đồng thuê, nhưng nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn về việc điều chỉnh giá thuê nhà theo quy định từ 45.000.000 đồng/tháng thành 111.400.000 đồng/tháng đối với các năm 2016, 2017 và 2018; Bị đơn đã đồng ý và có văn bản phúc đáp gửi cho nguyên đơn, cụ thể: Nội dung Văn bản số 390/SGCV-P.KHKD ngày 27 tháng 9 năm 2018 thể hiện bị đơn đề nghị nguyên đơn "xem xét cho Công ty trả khoản tiền này kèm vào tiền thuê hàng tháng nhà từ 1/10/2018 với mỗi tháng 80.000.000VN đồng cho đến khi hết số tiền (1.992.000.000 đồng) truy thu này và được ghi tại hợp đồng hai bên ký kết".

[8] Tại khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018, hai bên thoả thuận: "Số nợ tiền chênh lệch giá thuê từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/9/2018 là 2.191.200.000 đồng, Bên thuê

có trách nhiệm thanh toán dần trong thời hạn 27 tháng kể từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2020, mỗi tháng là 81.000.000 đồng và tháng cuối cùng là 85.200.000 đồng, cùng với tiền thuê nhà hiện hành". Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tiền chênh lệch giá thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018. Mặt khác, thực tế bị đơn đã thực hiện thanh toán được một phần khoản tiền này cho nguyên đơn thông qua hình thức chuyển khoản, cụ thể: Điện chuyển tiền ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hồ Chí Minh thể hiện bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn 243.000.000 đồng, Đợt 1: 81.000.000 đồng, 3 tháng; Điện chuyển tiền ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hồ Chí Minh thể hiện bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn 200.000.000 đồng, Đợt 1: 81.000.000 đồng, 3 tháng; Điện chuyển tiền ngày 19 tháng 9 năm 2019 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hồ Chí Minh thể hiện bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn 286.000.000 đồng, Đợt 2 còn lại. Tổng cộng là 729.000.000 đồng, tương ứng với 03 đợt thanh toán (Đợt 01, đợt 02, đợt 03, mỗi đợt 03 tháng, mỗi tháng 81.000.000 đồng) tính từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 30 tháng 6 năm 2019 là phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn. Ngoài ra, tại phiên toà sơ thẩm ngày 03 tháng 9 năm 2020, bị đơn xác nhận đã từng thanh toán tiền thuê nhà truy thu do chênh lệch giá thuê cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng đến ngày 09 tháng 11 năm 2018, hai bên mới ký hợp đồng thuê nhà, trong khi khoản truy thu là từ năm 2016 và do các cổ đông mới của công ty bị đơn không thống nhất về tiền thuê nhà truy thu, nên bị đơn không đồng ý thanh toán tiền thuê nhà truy thu nữa là không có cơ sở. Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn có lập biên bản ngày 19 tháng 5 năm 2021 về việc nợ tiền thuê nhà số 78 Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại biên bản nêu trên, bị đơn cũng đã trình bày ý kiến "đơn vị tạm đồng ý với số liệu của Công ty Quản lý X trong Biên bản làm việc …", trong đó, phần số liệu có thể hiện số "nợ chênh lệch theo khoản 5.2 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09/11/2018 (phần còn lại) là 1.462.200.000 đồng.

[9] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định trong năm 2019, bị đơn còn nợ nguyên đơn tiền chênh lệch giá thuê Đợt 04, Đợt 05 tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 06 tháng: 81.000.000 đồng/tháng x 06 tháng = 486.000.000 đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán nợ truy thu tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 486.000.000 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Bị đơn đồng ý thanh toán tiền truy thu cho nguyên đơn nhưng phải giảm trừ số tiền 486.000.000 đồng và tính trên diện tích 269,47 m^2 là không có cơ sở theo Hội đồng xét xử đã phân tích như trên.

[10] Theo Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005, nguyên đơn có quyền yêu cầu tiền lãi do chậm thanh toán. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả tính trên số tiền 486.000.000 đồng là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, phù hợp với quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[11] Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà năm 2019 tính đến ngày 05 tháng 02 năm 2020 là 49.272.780 đồng, Hội đồng xét xử thấy:

[12] Căn cứ điện chuyển tiền ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hồ Chí Minh thể hiện bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn 500.000.000 đồng, Q1.2019 và 1 phần của Quý 2; Điện chuyển tiền ngày 19 tháng 9 năm 2019 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hồ Chí Minh thể hiện bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn 168.400.000 đồng, phần còn lại của Quý 2/2019; Giấy báo có ngày 06 tháng 02 năm 2020 của Ngân hàng TMCP Việt Á Chi nhánh Hồ Chí Minh thể hiện bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn 668.400.000 đồng, Quý 3+4/2019; Các hoá đơn giá trị gia tăng số 0004654 ngày 21 tháng 8 năm 2019, số 0005007 ngày 20 tháng 9 năm 2019, số 0006696 ngày 31 tháng 12 năm 2019, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bị đơn đã thanh toán xong tiền thuê nhà năm 2019 cho nguyên đơn với tổng số tiền là 1.336.800.000 đồng. Tuy nhiên, việc thanh toán này là trễ hạn và không đúng theo thoả thuận trong Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018, cụ thể: Tại khoản 5.3 Điều 5 của Hợp đồng ghi nhận tiền thuê nhà được thanh toán từng quý (trong vòng 30 ngày của tháng đầu quý); Tại khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng ghi nhận "trường hợp thanh toán tiền thuê nhà chậm so với quy định tại khoản 5.3 Điều 5, phải thanh toán thêm cho Bên A khoản tiền phạt do chậm thanh toán bằng 0,05% trên tiền thuê tháng cho mỗi một ngày chậm thanh toán". Thời gian bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn vào thời điểm tháng 8, 9 năm 2019 và tháng 02 năm 2020. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà năm 2019 là có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[13] Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn xác định mức lãi suất 0,05%/ngày được thoả thuận tại khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng là lãi suất chậm thanh toán. Nguyên đơn điều chỉnh lại mức lãi suất giảm từ 0,05%/ngày (tức 18.25%/năm) xuống còn 0,03%/ngày (tức 10,95%/năm) để tính lãi đối với bị đơn.

[14] Căn cứ Điều 11 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Thông báo lãi suất cho vay nội, ngoại tệ kèm theo Văn bản số 563/TB/TĐ-KHKD ngày 26 tháng 8 năm 2021 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt

Nam – Chi nhánh Thành Đô, Văn bản số 633/CNTPHCM-KHTH ngày 21 tháng 02 năm 2022 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản số 1548/HCM-TH ngày 21 tháng 02 năm 2022 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh thì lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường là 15,5%/năm. Mức lãi suất mà nguyên đơn yêu cầu áp dụng thấp hơn mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho bị đơn và phù hợp với quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà năm 2019, tính chi tiết từng quý đến ngày 05 tháng 02 năm 2020 theo bảng chiết tính tiền lãi chậm thanh toán ngày 05 tháng 02 năm 2020, tổng cộng 49.272.780 đồng là có cơ sở. Tại phiên toà, bị đơn đồng ý mức lãi suất chậm thanh toán mà phía nguyên đơn áp dụng 0,03%/tháng và đồng ý thanh toán cho nguyên đơn, nhưng trừ ra 04 tháng vì ngày thứ 31 mới được xem là trễ hạn, là không có cơ sở.

[15] Về sự thay đổi diện tích đất phân bổ cho bị đơn và cách tính giá thuê mới: Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận hiện trạng nhà đất số 78 Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh có sự thay đổi so với bản đồ hiện trạng vị trí để lập thủ tục giao thuê đất số 15923-24/GĐ-ĐCNĐ ngày 06 tháng 9 năm 2002 do Sở Địa chính Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh duyệt; Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà 78 Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10 tháng 12 năm 2020 do Xí nghiệp Thiết kế trang trí nội thất Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X lập; Biên bản ngày 19 tháng 5 năm 2021 về việc nợ tiền thuê nhà số 78 Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định vào thời điểm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và thực tế hiện nay, có sự thay đổi diện tích đất phân bổ cho bị đơn, cụ thể: diện tích khuôn viên phân bổ là 269,47 m^2; diện tích sử dụng là 491,41 m^2, số liệu này đồng thời cũng đã được nguyên đơn và bị đơn thống nhất ghi nhận tại Biên bản ngày 19 tháng 5 năm 2021 giữa hai bên. Do đó, tại phiên toà ngày 03 tháng 9 năm 2020, bị đơn trình bày cách thức tính giá thuê mới của nguyên đơn là chưa chính xác, thực tế bị đơn không hề sử dụng hết 283 m^2 khuôn viên, nguyên đơn tính giá thuê mới bằng cách nhân lên với diện tích đất nêu trên là không đúng, mà phải trừ ra phần diện tích mà người dân đang sử dụng là có cơ sở. Tuy nhiên, liên quan đến việc hai bên không thống nhất cách tính giá thuê mới, nguyên đơn đã có đơn đề nghị ngày 27 tháng 5 năm 2021 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nợ bổ sung do chênh lệch giá thuê mới (từ 111.400.000 đồng/tháng lên 116.000.000 đồng/tháng) tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến 31 tháng 12 năm 2019 là 55.200.000 đồng (Theo Thông báo số 2794/TB-QLKDN ngày 21

tháng 10 năm 2019 về việc điều chỉnh giá thuê nhà từ 01 tháng 01 năm 2019 đến 31 tháng 12 năm 2019) và rút một phần tiền chậm trả. Việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút. Do đó, trong vụ án này, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết nợ bổ sung do chênh lệch giá thuê mới.

[16] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng, bị đơn chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[17] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 25.410.911 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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.

[18] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 385, Điều 398, Điều 402 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 121 và Điều 129 của Luật Nhà ở năm 2015; Điều 306 của Luật thương mại năm 2005; Điều 11 và Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; 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, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X

Buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và kinh doanh N có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X tổng số tiền là 535.272.780 (Năm trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm bảy mươi hai ngàn, bảy trăm tám mươi) đồng, gồm: Nợ truy thu tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 486.000.000 (Bốn trăm tám mươi sáu triệu) đồng; Tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà năm 2019 tính đến ngày 05 tháng 02 năm 2020 là 49.272.780 (Bốn mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi hai ngàn, bảy trăm tám

mươi) đồng theo Hợp đồng thuê nhà số 237/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 11 năm 2018.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả tính trên số tiền 486.000.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán nợ bổ sung do chênh lệch giá thuê mới tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến 31 tháng 12 năm 2019 là 55.200.000 đồng và một phần tiền lãi chậm trả là 20.571.020 đồng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 600.000 (Sáu trăm ngàn) đồng, bị đơn chịu. Bị đơn đã nộp xong.

5. Về án phí: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và kinh doanh N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 25.410.911 (Hai mươi lăm triệu, bốn trăm mười ngàn, chín trăm mười một) đồng.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.220.876 (Mười bốn triệu, hai trăm hai mươi ngàn, tám trăm bảy mươi sáu) đồng theo biên lai thu số: AA/2019/0005836 ngày 20 tháng 02 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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 306 của Luật Thương mại năm 2005.

Trường hợp bản án, quyết định 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, 7a, 7b, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1,

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

TP.HCM;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Đinh Kim Huệ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Đinh Kim Huệ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thúy Minh