

Bản án số: 1423/2023/KDTM-ST.

Ngày: 25-07-2023.

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thuý Vân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Phương,
2. Ông Trần Văn Phú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Hải An, là Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Phương Thảo, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 05, ngày 05 và 12 tháng 06 năm 2023, ngày 11, 18 và 25 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 436/2020/TLST-KDTM ngày 22 tháng 04 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2023/QĐXXST-KDTM ngày 27 tháng 03 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2023/QĐST-KDTM ngày 24 tháng 4 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 176/2023/QĐST-KDTM ngày 12 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **NBD**, sinh năm 1988 – Chủ hộ Hộ kinh doanh B.

Địa chỉ: 23/24 Đường A, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông PMT và ông VTL, cùng địa chỉ: 277/45 Đường X, Phường D, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, luật sư – Công ty Luật TNHH MTV P, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Địa ốc M (vắng mặt).

Mã số doanh nghiệp: 031XXXX700.

Trụ sở: 80 Đường E, Phường G, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng giao dịch: N4B Đường S, Phường H, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NMC, chức vụ: Tổng giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2020, nguyên đơn ông NBD trình bày:*

Ông NBD có ký thuê diện tích 120m² để mở cửa hàng kinh doanh shop B1 tại địa chỉ 200 Đường N, Phường Đ, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty Cổ phần Địa ốc M (Sau đây gọi là: Công ty M) theo Hợp đồng thuê nhà ngày 17/06/2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo. Theo nội dung thỏa thuận, đặt cọc là 100.000.000 đồng, giá thuê hàng tháng là 32.000.000 đồng trong vòng 06 tháng đầu và 35.000.000 đồng đến hết thời hạn thuê; thời gian thuê là 36 tháng, tính từ ngày 01/7/2019 – kết thúc ngày 30/6/2022.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông NBD đã thực hiện đăng ký giấy phép kinh doanh cho hộ kinh doanh cá thể (giấy phép được cấp ngày 31/07/2019, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 02/08/2019) và ông là chủ hộ kinh doanh.

Thực hiện hợp đồng, ông NBD đã chuyển khoản đặt cọc 100.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Địa ốc M. Ông NBD nhận mặt bằng ngày 20/6/2019. Theo thông báo của Công ty M về số tiền phải đóng hàng tháng, ông NBD đã đóng tiền thuê nhà của tháng 07/2019 đến tháng 02/2020. Ông NBD không thực hiện việc đóng tiền thuê nhà tháng 03/2020 theo yêu cầu của nhân viên công ty vào khoảng ngày 18-19/03/2020 vì lý do: Dịch Covid bùng phát vào đầu tháng, kinh doanh đang gặp khó khăn nên xin giãn trả tiền thuê vào khoảng 01 tuần sau kể từ ngày 19/03/2020. Công ty M đã khoá cửa, phong toả mặt bằng ngày 21/03/2020.

Vì vậy, ông NBD khởi kiện Công ty Cổ phần Địa ốc M hoàn trả lại tiền đặt cọc thực hiện hợp đồng 100.000.000 đồng, bồi thường khoản tiền tương đương với 02 tháng tiền thuê nhà 70.000.000 đồng theo khoản 7.3 Điều 7 của hợp đồng

thuê nhà, bồi thường hành vi tự ý phong tỏa mặt bằng, xâm phạm chỗ ở công dân trái pháp luật khiến cho việc kinh doanh phải tạm ngưng là 30.000.000 đồng.

** Bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc M:*

Công ty Cổ phần Địa ốc M đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, triệu tập để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào các ngày 05/07/2022, 16/07/2020 nhưng Công ty Cổ phần Địa ốc M không đến làm việc và cũng không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của Công ty Cổ phần Địa ốc M.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh:*

Nguyên đơn ông NBD – Chủ hộ Hộ kinh doanh B khởi kiện Công ty Cổ phần Địa ốc M, trụ sở tại quận Bình Thạnh nên Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý đúng thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã được nhận các văn bản tố tụng để thực hiện quyền và nghĩa vụ. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Công ty M bồi thường khoản tiền tương đương với 02 tháng tiền thuê nhà là 70.000.000 đồng vì có hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại về hành vi tự ý phong tỏa mặt bằng trái pháp luật; chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Công ty M trả lại tiền đặt cọc thực hiện hợp đồng sau khi đã khấu trừ phần nghĩa vụ trả tiền thuê nhà mà nguyên đơn còn thiếu là 54.609.000 đồng và bị đơn phải chịu án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Sau khi ông NBD ký kết Hợp đồng ngày 17/06/2019 với Công ty M thuê một phần mặt bằng số 200 Đường N, Phường Đ, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh, thì ông NBD đã thực hiện đăng ký kinh doanh thì được Phòng Kinh tế-Ủy ban nhân dân Quận K cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 41CXXXX138 lần đầu ngày 31/07/2019 (đăng ký thay đổi lần 1 ngày

02/08/2019) cho Hộ kinh doanh B có ông NBD là chủ hộ kinh doanh. Xét ông NBD - Chủ Hộ kinh doanh B khởi kiện Công ty Cổ phần Địa ốc M có trụ sở tại Phường G, quận Bình Thạnh về tranh chấp hợp đồng thuê một phần căn nhà nêu trên nên căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định đây là tranh chấp kinh doanh, thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Ông NMC là người đại diện theo pháp luật của Công ty M nhân danh Công ty M ký kết hợp đồng thuê với ông NBD-Chủ Hộ kinh doanh B, nên căn cứ Điều 79 Bộ luật Dân sự năm 2015, việc thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê nhà gắn kết với địa chỉ của pháp nhân được ghi nhận tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty M, mã số doanh nghiệp: 031XXXX700. Vì vậy, không cần tổng đạt các văn bản tố tụng tại nơi cư trú của cá nhân người đại diện theo pháp luật của Công ty M, bởi lẽ khoản 3 Điều 40 Bộ luật Dân sự quy định: *Cá nhân, là một bên trong quan hệ dân sự, phải thông báo cho bên kia biết về nơi cư trú của mình trong trường hợp nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ.* Do đó, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa có ghi rõ ngày đưa vụ án ra xét xử lần hai đến địa chỉ trụ sở chính của Công ty M để Công ty M thực hiện quyền tranh tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp của Công ty M vắng mặt tại phiên tòa được triệu tập lần thứ hai mà không có lý do, nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn Công ty M.

[3] Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện rút một phần khởi kiện đối với Công ty M liên quan đến bồi thường do hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà tương đương hai tháng tiền thuê là 70.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hành vi tự ý phong tỏa mặt bằng tạm tính là 30.000.000 đồng; ông VTL, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện nêu trên. Xét việc rút một phần yêu

cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường do hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà tương đương hai tháng tiền thuê là 70.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hành vi tự ý phong tỏa mặt bằng tạm tính là 30.000.000 đồng.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ khởi kiện Công ty M yêu cầu hoàn trả lại tiền đặt cọc mà nguyên đơn đã nộp trừ tiền nhà tháng 03/2020 và các chi phí khác chưa đóng nên số tiền yêu cầu hoàn trả là 54.309.000 đồng (Năm mươi bốn triệu ba trăm lẻ chín nghìn đồng); ông VTL, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả phần tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng còn lại như nguyên đơn đã nêu.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Hợp đồng thuê nhà ngày 17/06/2019, ông NBD, chủ hộ kinh doanh B (bên thuê) và Công ty M (bên cho thuê) thỏa thuận thuê mặt bằng tại số 200 Đường N, Phường Đ, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 120m² với thời hạn thuê 36 tháng từ ngày 01/07/2019 đến 30/06/2022, giá thuê là 32.000.000 đồng trong vòng 06 tháng đầu và 35.000.000 đồng cho thời gian còn lại, giá điện 3.500đồng/Kwh và giá nước là 18.000 đồng/m³ cùng những thỏa thuận khác về quyền và nghĩa vụ trong việc thực hiện hợp đồng thuê của hai bên. Xét hợp đồng thuê nhà giữa ông NBD, chủ hộ kinh doanh B (bên thuê) và Công ty M (bên cho thuê) có hình thức, nội dung phù hợp với Điều 117, Điều 118, Điều 120, Điều 472, Điều 473, Điều 474 Bộ luật Dân sự 91/2015/QH13, nên buộc các bên phải thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận.

Tại hợp đồng thuê, Công ty M có thể hiện số tài khoản trong giao dịch là 63XXX88. Theo Giấy đề nghị mở tài khoản và đăng ký dịch vụ dùng cho cá nhân ngày 11/10/2017, Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán số 63XXX88 ngày 11/10/2017, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần (mã số doanh nghiệp: 031XXXX700) đăng ký lần đầu ngày 26/10/2017, có đủ cơ sở xác định đại diện theo pháp luật của Công ty M là ông NMC, căn cước công dân số: 031XXXXXX700, sinh ngày 26/11/1984, địa chỉ: 205/49 Đường V, Phường Đ, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh là chủ tài khoản số 63XXX88 mở

tại Ngân hàng TMCP Q. Do đó, việc thực hiện hợp đồng chuyển tiền đặt cọc, trả tiền thuê hàng tháng qua tài khoản này là phù hợp với thỏa thuận hợp đồng.

Tại Văn bản số 47/CV-TAD.23 ngày 05/07/2023, Ngân hàng TMCP Q cung cấp thông tin như sau: *Tài khoản số 63XXX88 thực hiện giao dịch (ghi nợ, ghi có) với các tài khoản:*

- Ngày 17/06/2019, ghi có 50.000.000 đồng từ tài khoản đối ứng 060XXXXXX098 của NBD1, mở tại Ngân hàng TMCP S1, với nội dung: *Chuyển tiền cọc mặt bằng.*

- Ngày 13/6/2019, ghi có 10.000.000 đồng từ tài khoản đối ứng 060XXXXXX057 của ông NBD mở tại Ngân hàng TMCP S1, với nội dung: *Đặt cọc nhà.*

- Ngày 17/6/2019, ghi có 40.000.000 đồng từ tài khoản đối ứng 060XXXXXX057 của ông NBD mở tại Ngân hàng TMCP S1, với nội dung: *Tiền cọc mặt bằng.*

Xét tiền đặt cọc của Hợp đồng thuê ngày 17/6/2019 được chuyển đến tài khoản của ông NMC theo nội dung trả lời của Ngân hàng TMCP S1 tại Văn bản số 47/CV-TAD.23 phù hợp với thừa nhận của nguyên đơn tại phiên tòa và lời khai của ông NBD1 nên nguyên đơn-bên thuê đã thực hiện đúng thỏa thuận về chuyển tiền đặt cọc, đã nhận mặt bằng ngày 20/06/2019 và tiền đặt cọc chuyển thành "Tiền bảo đảm" thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận tại khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đóng tiền thuê hàng tháng theo các đề nghị thanh toán từ phía Công ty M, cụ thể:

- Ngày 06/08/2019, thanh toán bằng tiền mặt 18.000.000 đồng (có ký nhận của nhân viên Công ty M) tiền thuê ½ tháng 07/2019, đã thanh toán đủ.

- Ngày 26/08/2019, thanh toán bằng tiền mặt 32.000.000 đồng (có ký nhận của nhân viên Công ty M) tiền thuê tháng 08/2019, đã thanh toán đủ.

- Ngày 16/9/2019, chuyển khoản thanh toán 32.000.000 đồng tiền thuê tháng 09/2019 (có ký xác nhận của nhân viên Công ty M) và ngày 23/09/2019, thanh toán bằng tiền mặt 4.797.000 đồng (có ký nhận của nhân viên Công ty M) tiền điện, nước và các chi phí khác, đã thanh toán đủ.

- Ngày 15/10/2019, thanh toán bằng tiền mặt 13.000.000 đồng và ngày 18/10/2019, chuyển khoản tiền thuê 19.600.000 đồng (có xác nhận của nhân

viên Công ty M nhận đủ) mặc dù Công ty M yêu cầu thanh toán 32.772.000 đồng nên còn thiếu 172.000 đồng.

- Ngày 15/11/2019, chuyển khoản 22.000.000 đồng và ngày 19/11/2019, chuyển khoản 4.000.000 đồng tiền thuê tháng 11/2019 mặc dù Công ty M yêu cầu thanh toán 32.534.000 đồng nên số tiền còn thiếu là 6.534.000 đồng.

- Ngày 18/12/2019, chuyển khoản 21.000.000 đồng tiền thuê tháng 12/2019 mặc dù Công ty M yêu cầu thanh toán 32.926.000 đồng nên còn thiếu 11.926.000 đồng.

- Ngày 17/01/2020, chuyển khoản 22.000.000 đồng và ngày 20/01/2020, chuyển khoản 12.426.000 đồng tiền thuê tháng 01/2020; Công ty M yêu cầu thanh toán 32.726.500 đồng nên thanh toán dư 1.699.500 đồng.

- Ngày 26/02/2020, chuyển khoản 29.700.000 đồng mặc dù Công ty M yêu cầu thanh toán 32.471.000 đồng nên còn thiếu 2.771.000 đồng.

Vậy đến hết tháng 02/2020, nguyên đơn còn thiếu bị đơn số tiền (172.000 đồng + 6.534.000 đồng + 11.926.000 đồng + 2.771.000 đồng) – 1.699.500 đồng = 19.703.500 đồng.

Xét ngày 21/03/2020, đại diện Công ty M đã tiến hành lập phiếu bàn giao với nguyên đơn về "*niêm phong hiện trạng Shop BI*" vì nguyên đơn chậm trả tiền thuê mặt bằng và nguyên đơn có gửi thông báo ngày 30/03/2020 cho Công ty M chấm dứt hợp đồng thuê nhà với yêu cầu hoàn trả tiền cọc, bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm hợp đồng nên việc thực hiện niêm phong mặt bằng của Công ty M là hành vi đơn phương chấm dứt việc thực hiện hợp đồng.

Xét theo thỏa thuận tại khoản 2.1 Điều 2 của hợp đồng, thời hạn thuê bắt đầu từ ngày 01/07/2019 và tại khoản 5.6 Điều 5 của hợp đồng, hai bên thỏa thuận: Bên cho thuê-Công ty M *cam kết không đơn phương chấm dứt hợp đồng trong vòng 01 năm đầu tiên kể từ ngày bắt đầu thời hạn thuê* nên việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê của Công ty M đối với bên thuê là không phù hợp với thỏa thuận của hợp đồng. Do đó, Công ty M phải có trách nhiệm hoàn trả lại một phần tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng sau khi trừ đi số tiền mà bên thuê còn thiếu.

Theo phiếu bàn giao, số tiền mà nguyên đơn còn thiếu là

+ Tiền thuê nhà từ ngày 01/3/2020 đến hết ngày 21/03/2020 là (35.000.000 đồng : 30) x 21 = 24.500.000 đồng (Hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

+ Số điện được ghi nhận đến ngày 21/03/2020 là 2628, chỉ số điện cũ theo đề nghị thanh toán ngày 26/02/2020 là 2422 nên số điện tiêu thụ của tháng là $(2628 - 2422 = 206\text{Kwh})$, tiền điện còn thiếu là $206\text{kwh} \times 3.500 \text{ đồng/kwh} = 721.000 \text{ đồng}$.

+ Tiền nước là 100.000 đồng.

+ Số tiền còn thiếu đến hết tháng 02/2020 là 19.703.500 đồng.

Số tiền mà nguyên đơn còn phải trả là: $24.500.000 \text{ đồng} + 721.000 \text{ đồng} + 100.000 \text{ đồng} + 19.703.500 \text{ đồng} = 45.024.500 \text{ đồng}$ (Bốn mươi lăm triệu không trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

Đối trừ với tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng, số tiền mà Công ty M còn phải hoàn trả là $100.000.000 \text{ đồng} - 45.024.500 \text{ đồng} = 54.975.500 \text{ đồng}$ (Năm mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Xét nguyên đơn tại phiên tòa yêu cầu Công ty M hoàn trả số tiền 54.609.000 đồng (Năm mươi bốn triệu sáu trăm lẻ chín nghìn đồng) thấp hơn số tiền còn lại 54.975.500 đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Công ty M hoàn trả số tiền 54.609.000 đồng, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Về án phí sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 362/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn Công ty M phải chịu án phí sơ thẩm là 2.730.500 đồng (Hai triệu bảy trăm ba mươi nghìn năm trăm đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 63, Điều 147, Điều 192, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 3 Điều 40, Điều 79, Điều 117, Điều 118, Điều 120, Điều 472, Điều 473, Điều 474 Bộ luật Dân sự 91/2015/QH13

Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông NBD-Chủ Hộ kinh doanh B về bồi thường do hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà tương đương hai tháng tiền thuê là 70.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hành vi tự ý phong tỏa mặt bằng 30.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông NBD-Chủ hộ Hộ kinh doanh B.

2.1. Công ty Cổ phần Địa ốc M có trách nhiệm hoàn trả ngay cho ông NBD-Chủ Hộ kinh doanh B số tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng còn lại là 54.609.000 đồng (Năm mươi bốn triệu sáu trăm lẻ chín nghìn đồng).

2.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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.

3. Án phí sơ thẩm:

2.1. Án phí sơ thẩm giải quyết tranh chấp về kinh doanh, thương mại là 2.730.500 đồng (Hai triệu bảy trăm ba mươi nghìn năm trăm đồng) Công ty Cổ phần Địa ốc M phải chịu.

2.2. Hoàn cho ông NBD-Chủ Hộ kinh doanh B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.219.000 đồng (Một triệu hai trăm mười chín ngàn đồng) theo Biên lai số 00XXX95 ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

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 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 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.

5. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được hoặc được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSND Q.Bình Thạnh;
- Chi cục THADS Q.Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Thị Thúy Vân