TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 5 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2023/KDTM-ST
Ngày: 27-4-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 5, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Hà Như Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Văn Vô

2. Bà Trần Thị Tuyết

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Phương – là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 45/2016/TLST-KDTM ngày 27 tháng 4 năm 2016 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐXXST-KDTM ngày 01 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2023/QĐST-KDTM ngày 31 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Q

Địa chỉ trụ sở chính: Đường Tr, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Trọng T, sinh năm 1976, chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang Th, sinh năm 1966; bà Đỗ Thị Thu Th1, sinh năm 1971, cùng địa chỉ liên hệ: Đường Tr, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần C.

Địa chỉ trụ sở chính: Đường Đ, phường K, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Nguyên U, sinh năm 1976, chức danh: Giám đốc, địa chỉ thường trú: Đường X, Phường H, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 3 năm 2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH Một thành viên Q (viết tắt Công ty Q) có ký hợp số Hợp đồng thuê nhà số 199/HĐTN- KD ngày 23 tháng 7 năm 2010 cho Công ty C (nay là Công ty Cổ phần C, viết tắt Công ty C) thuê căn nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh sử dụng với mục đích văn phòng; thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2011; giá thuê nhà 9.400.000 đồng/tháng. Trong hợp đồng thuê nhà trên, hai bên thỏa thuận tiền thuê nhà được thanh toán theo quý (trong vòng 30 ngày của tháng đầu quý), trường hợp chậm thanh toán thì phải trả thêm khoản phí phụ trội bằng 0,1% trên tiền thuê tháng cho mỗi một ngày chậm thanh toán; nếu thời gian chậm thanh toán vượt quá 30 ngày thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, thu hồi lại phần diện tích đất đang cho thuê.

Trước đây, tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 35/2014/KDTM-ST ngày 29 tháng 4 năm 2014 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử buộc Công ty C có nghĩa vụ trả tiền nợ thuê nhà và tiền lãi phạt chậm trả của căn nhà G' và G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà số 198/HĐTN- KD ngày 23 tháng 7 năm 2010 và Hợp đồng thuê nhà số 199/HĐTN- KD ngày 23 tháng 7 năm 2010, kể từ tháng 01 năm 2010 đến ngày 29 tháng 4 năm 2014 là 1.847.067.602 đồng.

Sau ngày 29 tháng 4 năm 2014, Công ty C tiếp tục sử dụng mặt bằng căn nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh và tiếp tục nợ tiền thuê nhà kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2014. Do Công ty C còn nợ tiền thuê nhà nên hai bên chưa ký lại hợp đồng.

Ngày 03 tháng 12 năm 2012, Công ty Q ban hành Thông báo số 3614/QLKDN-KD gửi Công ty C, trong đó có nội dung giảm 50% tiền phạt do chậm thanh toán, đề nghị thanh toán tiền thuê nhà theo nội dung biên bản làm việc ngày 02 tháng 11 năm 2012; tiền thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F là 14.000.000 đồng/tháng áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2012.

Ngày 03 tháng 12 năm 2015, Công ty Q ban hành Thông báo số 3178/TB-QLKDN gửi Công ty C, trong đó có nội dung điều chỉnh giá thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F là 27.600.000 đồng/tháng áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Do Công ty C không thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 30 tháng 4 năm 2014 nên Công ty Q khởi kiện yêu cầu Công ty C thanh toán tiền thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F từ ngày 30 tháng 4 năm 2015 tạm tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 470.898.467 đồng (bốn trăm bảy mươi triệu tám trăm chín mươi tám ngàn bốn trăm sáu mươi bảy đồng), bao gồm: tiền thuê nhà từ ngày 30 tháng 4 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014: 14.000.000 đồng/tháng x 08 tháng 01 ngày = 112.466.667 đồng, tiền thuê nhà từ 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015: 27.600.000 đồng/tháng x 12 tháng = 331.200.000 đồng, tiền phạt do

chậm thanh toán tiền thuê là 27.231.800 đồng và tiền thuê nhà, tiền lãi phát sinh thêm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 cho đến khi đưa vụ án ra xét xử.

Ngày 30 tháng 11 năm 2018, Công ty Q ban hành Thông báo số 3406/TB-QLKDN gửi Công ty C, trong đó có nội dung điều chỉnh giá thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F là 28.300.000 đồng/tháng áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

Ngày 10 tháng 7 năm 2019, Công ty Q ban hành Thông báo số 1326/TB-QLKDN gửi Công ty C, trong đó có nội dung điều chỉnh giá thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F là 31.500.000 đồng/tháng áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Ngày 25 tháng 5 năm 2020, Công ty Q ban hành Thông báo số 894/TB-QLKDN gửi Công ty C, trong đó có nội dung điều chỉnh giá thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F là 31.500.000 đồng/tháng áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020.

Quá trình sử dụng nhà G đường Y, Công ty C không thanh toán tiền thuê nhà để nợ phát sinh kéo dài kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2014 cho đến tháng 01 năm 2022. Ngày 27 tháng 01 năm 2022, Công ty Q đã tiếp nhận căn nhà số G đường Y, Phường S, Quận F theo đề nghị hoàn trả nhà của Công ty C tại văn bản số 07/CV ngày 29 tháng 12 năm 2020.

Tính đến ngày 26 tháng 01 năm 2022, Công ty C còn chưa thanh toán cho Công ty Quản lý nhà tiền thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F tổng cộng là 2.560.854.847 đồng (hai tỉ năm trăm sáu mươi triệu tám trăm năm mươi bốn ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng), trong đó:

- Nợ tiền thuê nhà từ ngày 30 tháng 4 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 14.000.000 đồng/tháng x 08 tháng 01 ngày = 112.466.667 đồng.

- Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là: 27.600.000 đồng/tháng x 36 tháng = 993.600.000 đồng.

- Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 28.300.000 đồng/tháng x 12 tháng = 339.600.000 đồng.

- Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 31.500.000 đồng/tháng x 24 tháng = 756.000.000 đồng.

- Nợ tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà (từ ngày 01 tháng 5 năm 2014 đến ngày 26 tháng 01 năm 2022) là 359.688.180 đồng.

** Tại tờ tự khai ngày 13 tháng 12 năm 2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đỗ Anh Ng là người đại diện theo ủy quyền cho Công ty Cổ phần C có trình bày:*

Công ty TNHH Một thành viên Q có ký hợp đồng thuê nhà số 199/HĐTN-KD ngày 23 tháng 7 năm 2010 với Công ty Cổ phần C với giá thuê là 9.400.000 đồng/tháng, thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2011. Từ năm 2014 đến nay, hợp đồng thuê nhà cũ ký giữa Công ty TNHH Một thành viên Q và Công ty Cổ phần C chưa được tái ký hợp đồng mới do chưa thống nhất được đơn giá thuê hàng tháng của 2 căn nhà G' và G đường Y, Phường S,

Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần C không đồng ý với giá thuê nhà tăng lên được nêu trong Thông báo số 3614/TB-QLKDN ngày 03 tháng 12 năm 2012 và Thông báo số 3178/TB-QLKDN ngày 03 tháng 12 năm 2015 mà chỉ đồng ý với giá thuê theo hợp đồng là 9.400.000 đồng/tháng. Trong trường hợp Công ty TNHH Một thành viên Q muốn tăng giá tiền thuê nhà thì phải ký hợp đồng mới hoặc phụ lục hợp đồng. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền thuê nhà là chưa có cơ sở vì giữa hai bên chưa thống nhất được đơn giá thuê; Công ty cổ phần C gặp khó khăn về kinh tế nên không có nguồn tiền thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Q.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là ông Nguyễn Quang Th, bà Đỗ Thị Thu Th1 trình bày: Nguyên đơn đã tiếp nhận căn nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 27 tháng 01 năm 2022 theo đúng với diện tích cho thuê ban đầu; yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần C trả tiền thuê nhà số G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh tính từ ngày 30 tháng 4 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 2.201.666.667 và tiền lãi do chậm thanh toán kể từ ngày 01 tháng 5 năm 2014 đến ngày 26 tháng 01 năm 2022 là 359.688.180 đồng, tổng cộng là 2.560.854.847 đồng (hai tỉ năm trăm sáu mươi triệu tám trăm năm mươi bốn ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng).

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn là Công ty cổ phần C vắng mặt, không rõ lý do nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 5 phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không rõ lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền nợ thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh còn thiếu là 2.560.854.847 đồng (hai tỉ năm trăm sáu mươi triệu tám trăm năm mươi bốn ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng). Bị đơn phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến trình bày của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Công ty TNHH Một thành viên Q khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần C trả tiền thuê nhà tại địa chỉ G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh nên quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện, Công ty Cổ phần C có trụ sở tại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án có sự thay đổi trụ sở nhưng thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn là Công ty Cổ phần C đã được Tòa án niêm yết công khai về thời gian, địa điểm tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng vắng mặt, không rõ lý do. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt của bị đơn.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần C trả tiền thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh tính từ ngày 30 tháng 4 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 2.201.666.667 và tiền lãi do chậm thanh toán kể từ ngày 01 tháng 5 năm 2014 đến ngày 26 tháng 01 năm 2022 là 359.688.180 đồng.

[3.1] Nhà đất G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 26606/QĐ-UB ngày 08 tháng 6 năm 1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Một thành viên Q quản lý và ký hợp đồng thuê nhà với Công ty cổ phần C theo Hợp đồng thuê nhà số 199/HĐTN- KD ngày 23 tháng 7 năm 2010 với nội dung nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thuê căn nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh để làm văn phòng, thời hạn thuê bắt đầu từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá thuê nhà là 9.400.000 đồng (chín triệu bốn trăm ngàn đồng)/1 tháng. Hợp đồng thuê nhà trên được các bên tự nguyện ký kết, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 492, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2005 và các điều 90, 91, 92 và 93 của Luật Nhà ở năm 2005 nên có hiệu lực thi hành.

[3.2] Sau khi hợp đồng hết hạn, bị đơn tiếp tục sử dụng nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 35/2014/KDTM-ST ngày 29 tháng 4 năm 2014 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tiền nợ thuê nhà và tiền lãi phạt chậm trả của căn nhà G' và G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà số 198/HĐTN- KD ngày 23 tháng 7 năm 2010 và Hợp đồng thuê nhà số 199/HĐTN-KD ngày 23 tháng 7 năm 2010, kể từ tháng 01 năm 2010 đến ngày 29 tháng 4 năm 2014 là 1.847.067.602 đồng.

[3.3] Nguyên đơn trình bày kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2014, mặc dù hai bên chưa có văn bản gia hạn thời gian thuê nhưng bị đơn vẫn có nhu cầu tiếp tục tiếp

tục thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh và được nguyên đơn đồng ý nên không thuộc một trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 1 Điều 84 và khoản 1 Điều 131 của Luật Nhà ở năm 2015.

[3.4] Ngày 31 tháng 12 năm 2020, nguyên đơn nhận được văn bản số 07/CV ngày 29 tháng 12 năm 2020 của bị đơn về việc hoàn trả căn nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 27 tháng 01 năm 2022, nguyên đơn tiếp nhận căn nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh theo Biên bản tiếp nhận nhà lập cùng ngày.

[3.5] Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định trong khoảng thời gian từ ngày 30 tháng 4 năm 2014 đến trước ngày 31 tháng 12 năm 2020, giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn tồn tại giao dịch dân sự cho thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 116 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 117 của Luật Nhà ở năm 2015.

[3.6] Căn cứ khoản 1 Điều 129 của Luật Nhà ở năm 2015, trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó. Nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn về việc điều chỉnh giá thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với các quyết định của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giá thuê đất và hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: Từ ngày 30 tháng 4 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá thuê nhà là 14.000.000 đồng/1 tháng theo Thông báo số 3614/QLKDN-KD ngày 03 tháng 12 năm 2012; từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, giá thuê nhà là 27.600.000 đồng/1 tháng theo Thông báo số 3178/QLKDN-KD ngày 03 tháng 12 năm 2015; từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, giá thuê nhà là 28.300.000 đồng/1 tháng theo Thông báo số 3406/QLKDN-KD ngày 30 tháng 11 năm 2018; từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, giá thuê nhà là 31.500.000 đồng/1 tháng theo Thông báo số 1326/QLKDN-KD ngày 10 tháng 7 năm 2019 và Thông báo số 894/QLKDN-KD ngày 25 tháng 5 năm 2020.

[3.7] Bị đơn không thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2014 cho đến thời điểm trả nhà cho nguyên đơn.

[3.8] Từ những căn cứ nêu trên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 30 tháng 4 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 2.201.166.667 đồng (hai tỉ hai trăm lẻ một triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi bảy đồng) là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 481 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.9] Theo Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005 thì nguyên đơn có quyền yêu cầu tiền lãi do chậm thanh toán. Tại phiên tòa, nguyên đơn điều chỉnh lại mức lãi suất chậm thanh toán xuống còn 0,03%/ngày thay vì 0,1%/ngày được ghi nhận tại Thông báo số 3614/QLKDN-KD ngày 03 tháng 12 năm 2012 và 0,05%/ngày được ghi nhận tại Thông báo số 3178/QLKDN-KD ngày 03 tháng 12 năm 2015, Thông báo số 3178/QLKDN-KD ngày 03 tháng 12 năm 2015, Thông báo số

3406/QLKDN-KD ngày 30 tháng 11 năm 2018, Thông báo số 1326/QLKDN-KD ngày 10 tháng 7 năm 2019 và Thông báo số 894/QLKDN-KD ngày 25 tháng 5 năm 2020. Căn cứ văn bản số 327/NHNo.11-KHKD ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 11, văn bản số 53/CV-STN-KHBL ngày 13 tháng 02 năm 2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Thành và văn bản số 68/CN5-P.TH ngày 13 tháng 02 năm 2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 5 Thành phố Hồ Chí Minh thì lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường là 17,25%/năm. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi do chậm thanh toán với mức lãi suất bằng 0,03%/ngày (tức 10,95%/năm) là thấp hơn mức lãi suất nợ trung bình trên thị trường và có lợi cho bị đơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận chấp nhận. Theo đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi do chậm tiền thuê nhà tính từ ngày 01 tháng 5 năm 2014 đến ngày 26 tháng 01 năm 2022 theo bảng chiết tính ngày 14 tháng 02 năm 2023 là 359.688.180 đồng (ba trăm năm mươi chín triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn một trăm tám mươi đồng) là có cơ sở chấp nhận.

[3.10] Như vậy, tổng số tiền bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn là 2.560.854.847 đồng (hai tỉ năm trăm sáu mươi triệu tám trăm năm mươi bốn ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng).

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 116, Điều 481 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 84, Điều 117, khoản 1 Điều 129 và khoản 1 Điều 131 của Luật nhà ở năm 2015;

Căn cứ Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005;

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

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Q:

Buộc Công ty Cổ phần C có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Q số tiền thuê nhà G đường Y, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh còn thiếu là 2.560.854.847 đồng (hai tỉ năm trăm sáu mươi triệu tám trăm năm mươi bốn ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng), trong đó tiền thuê nhà từ ngày 30 tháng 4 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 2.201.166.667 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà kể từ ngày 01 tháng 5 năm 2014 đến ngày 26 tháng 01 năm 2022 là 359.688.180 đồng.

Thực hiện thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty TNHH Một thành viên Q, nếu Công ty Cổ phần C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Công ty Cổ phần C còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty cổ phần C chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 83.217.097 đồng (tám mươi ba triệu hai trăm mười bảy ngàn không trăm chín mươi bảy đồng).

Trả lại cho Công ty TNHH Một thành viên Q số tiền tạm ứng án phí là 11.418.000 đồng (mười một triệu bốn trăm mười tám ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2012/07191 ngày 27 tháng 4 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về quyền kháng cáo:

Công ty TNHH Một thành viên Q được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty Cổ phần C được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Quận 5;
- Chi cục THADS Quận 5;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

Trần Hà Như Oanh