

Bản án số: 88/2023/KDTM-ST

Ngày: 27 – 6 – 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 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Quốc Hưng;
2. Ông Đặng Quang Nhã.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Kim Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 1.

Trong các ngày 06, ngày 27 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 2/2019/KTST ngày 04 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 3077/2023/QĐXXST-KDTM ngày 08 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 4280/2023/QĐST-KDTM ngày 06 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Q;

Địa chỉ: Số 49 đường T, phường V, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm: 1975;

Địa chỉ: Số 49 đường T, phường V, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh - Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 11 năm 2018. (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần M;

Địa chỉ: Số 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Thúc K, sinh năm: 1978;

Địa chỉ: Số 15F L, Phường N, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – Giấy ủy quyền ngày 03 tháng 02 năm 2021. (có mặt)

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

- Bà Nguyễn Thị H;

Địa chỉ: Số 606 đường T, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Đăng H1;

Địa chỉ: Số 146/59/18/27 đường V, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện ngày 16 tháng 11 năm 2018; đơn khởi kiện sửa đổi ngày 26 tháng 9 năm 2022; quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn trình bày:*

Căn nhà số 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có cấu trúc 1 tầng hầm, trệt + 4 lầu + sân thượng tài sản thuộc sở hữu nhà nước theo quyết định số 1855/QĐ-UB và quyết định số 1856/QĐ-UB ngày 22 tháng 7 năm 1978 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao nguyên đơn quản lý. Từ năm 1979 đến nay nguyên đơn đã ký với bị đơn Công ty Cổ phần M (trước đây là Công ty MĐ Việt Nam, Công ty MĐI, Công ty MT, Công ty MTVN) các hợp đồng thuê nhà sau:

- Hợp đồng thuê nhà số 109/TW ngày 29 tháng 9 năm 1979, diện tích thuê 2.237,60 m² (diện tích chính 1.787,1 m²), thời hạn thuê từ tháng 01 năm 1979, giá thuê 1.322,45 đồng/tháng;

- Hợp đồng thuê nhà số 025/TW82 ngày 07 tháng 9 năm 1982, diện tích thuê 1.787,00 m², từ tháng 6 năm 1983 đến ngày 31 tháng 12 năm 1985, giá thuê 10.722 đồng/tháng;

- Hợp đồng thuê nhà số 0952/TW85 ngày 10 tháng 6 năm 1985, diện tích thuê 1.841 m², từ tháng 5 năm 1985 đến ngày 31 tháng 12 năm 1985, giá thuê 9.205 đồng/tháng;

- Hợp đồng thuê nhà số 0479/TW.86 ngày 22 tháng 8 năm 1986, diện tích thuê 1.841 m², từ ngày 01 tháng 7 năm 1986 đến ngày 31 tháng 12 năm 1990, giá thuê 73.640 đồng/tháng;

- Hợp đồng thuê nhà số 0008/TW.88 ngày 24 tháng 5 năm 1988, diện tích thuê 1.933 m², từ tháng 5 năm 1988, giá thuê 676.550 đồng/tháng;

- Hợp đồng thuê nhà số 909/TW.89 ngày 17 tháng 4 năm 1989, diện tích thuê 1.905 m², từ tháng 01 năm 1989, giá thuê 666.750 đồng/tháng; thông báo số 318/QLKDN ngày 20 tháng 6 năm 1990, từ ngày 01 tháng 6 năm 1990 đến ngày 31 tháng 5 năm 1992, giá thuê 2.667.000 đồng/tháng; gia hạn hợp đồng thuê nhà số 909/TW.89; thông báo số 261/QLKDN ngày 23 tháng 3 năm 1991, từ ngày 01 tháng 01 năm 1991, giá thuê 2.933.700 đồng/tháng; điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 909/TW.89.

- Hợp đồng thuê nhà số 079/TW.93 ngày 24 tháng 02 năm 1993, diện tích thuê 1.839 m², từ tháng 4 năm 1992, giá thuê 4.235.800 đồng/tháng;

- Hợp đồng thuê nhà số 054/TW-2000 ngày 19 tháng 4 năm 2000, diện tích thuê 2574,31 m², từ tháng 4 năm 2000, giá thuê 28.955.450 đồng/tháng; thông báo số 08/QLKDN ngày 23 tháng 5 năm 2000, diện tích thuê là chính 457,35 m², từ tháng 4 năm 2000, giá thuê 686,025 đồng/tháng; điều chỉnh giá phần diện tích 457,35 m² (lầu 2,3) đơn vị sử dụng ở.

- Hợp đồng thuê nhà số 10/TW/HĐTN-KD ngày 31 tháng 3 năm 2003, diện tích thuê 2574,31 m², từ ngày 01 tháng 01 năm 2003 đến ngày 31 tháng 12 năm 2007, giá thuê 34.878.370 đồng/tháng; thông báo thu tiền, diện tích thuê 457,35 m², từ tháng 10 năm 2003, giá thuê 41.402.980 đồng/tháng; thông báo thu tiền số 12/QLKDN-KD ngày 11 tháng 11 năm 2003, từ tháng 10 năm 2003, giá thuê 41.402.980 đồng/tháng, điều chỉnh hợp đồng số 10/TW/HĐTN-KD; phụ lục hợp đồng số 516/ĐC-HĐTN ngày 31 tháng 10 năm 2005, từ ngày 01 tháng 6 năm 2005, diện tích thuê 2574 m², giá thuê 50.893.000 đồng/tháng, điều chỉnh hợp đồng số 10/TW/HĐTN-KD; phụ lục hợp đồng số 120/ĐC-HĐTN ngày 15 tháng 8 năm 2007, từ ngày 01 tháng 7 năm 2007, diện tích thuê 2.208,68 m², giá thuê 116.345.000 đồng/tháng, điều chỉnh hợp đồng số 10/TW/HĐTN-KD.

- Hợp đồng thuê nhà số 162/HĐTN-KD ngày 26 tháng 6 năm 2008, diện tích thuê 2.208 m², thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến ngày 31 tháng 12 năm 2009, diện tích thuê 2.208 m², giá thuê 116.345.000 đồng/tháng.

- Hợp đồng thuê nhà số 94/HĐTN-KD ngày 05 tháng 5 năm 2010, diện tích thuê 2.208 m² (tầng hầm + 01 phần trệt + lầu 1 + 2 + 3) thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, giá thuê 132.000.000 đồng/tháng.

- Hợp đồng thuê nhà số 228/HĐTN-KD ngày 18 tháng 8 năm 2011, diện tích thuê 2.208 m² (tầng hầm + 01 phần trệt + lầu 1 + 2 + 3), thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá thuê 06 tháng đầu năm 2011 là 132.000.000 đồng/tháng, 06 tháng cuối năm 2011 là 200.000.000 đồng/tháng; phụ lục hợp đồng số 92/ĐC-HĐTN ngày 12 tháng 3 năm 2012, thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, điều chỉnh giá thuê hợp 200.000.000 đồng/tháng; phụ lục hợp đồng số 233/ĐC-HĐTN ngày 20 tháng 9 năm 2012 điều chỉnh giá thuê hợp đồng số 228/HĐTN-KD ngày 18 tháng 8 năm 2011 áp dụng từ ngày 01 tháng 5 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, điều chỉnh giá thuê hợp 225.000.000 đồng/tháng, phụ lục hợp đồng số 275/ĐC-HĐTN ngày 05 tháng 12 năm 2012 điều chỉnh giá thuê hợp đồng số 228/HĐTN-KD ngày 18 tháng 8 năm 2011 áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, giá thuê 225.000.000 đồng/tháng; phụ lục hợp đồng số 311/ĐC-HĐTN ngày 30 tháng 12 năm 2013 điều chỉnh giá thuê hợp đồng số 228/HĐTN-KD ngày 18 tháng 8 năm 2011 áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá thuê là 235.000.000 đồng/tháng; phụ lục hợp đồng số 171/PLĐC-QLKDN-KD ngày 30 tháng 11 năm 2015 điều chỉnh giá thuê hợp đồng số 228/HĐTN-KD ngày 18 tháng 8 năm 2011 áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12

năm 2016, điều chỉnh diện tích thuê giảm còn 1.412,76 m², giá thuê hợp là 376.000.000 đồng/tháng.

- Hợp đồng thuê nhà số 103-HĐTN-QLKDN-KD ngày 10 tháng 5 năm 2017, diện tích thuê 1.412,76 m², thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, giá thuê 212.500.000 đồng/tháng. Biên bản số 74/BBTL-QLKDN-KD ngày 09 tháng 7 năm 2018 thanh lý hợp đồng số 103-HĐTN-QLKDN-KD ngày 10 tháng 5 năm 2017; thông báo thu tiền số 1038/TB-QLKDN ngày 22 tháng 6 năm 2018, diện tích thuê 239 m², giá thuê 29.500.000 đồng/tháng (thu tiền phần diện tích lầu 1 + lầu 2 do bị đơn chưa bàn giao).

- Hợp đồng thuê nhà số 91-HĐTN-QLKDN-KD ngày 9 tháng 7 năm 2018, thuê phần diện tích thuê còn lại 1.173,76 m² sau khi giảm phần diện tích thuê của bà H và ông H1 là 239 m², thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, giá thuê 189.500.000 đồng/tháng; phụ lục hợp đồng số 167/ĐC-HĐTN ngày 30 tháng 7 năm 2019, điều chỉnh thời gian hợp đồng từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019; thông báo thu tiền số 301/TB-QLKDN ngày 06 tháng 3 năm 2020, từ ngày 01 tháng 01 năm 2020, diện tích thuê 239 m², giá thuê 33.700.000 đồng/tháng (thu tiền phần diện tích lầu 1 + lầu 2 do bị đơn chưa bàn giao).

- Hợp đồng thuê nhà số 38/HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 3 năm 2020, thời gian hợp đồng từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, diện tích thuê 1.173,76 m², giá thuê 210.000.000 đồng/tháng; phụ lục hợp đồng số 268/ĐC-HĐTN ngày 22 tháng 10 năm 2020, điều chỉnh thời gian hợp đồng từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, giá thuê 33.700.000 đồng/tháng; thông báo thu tiền số 531/TB-QLKDN ngày 05 tháng 5 năm 2022, diện tích thuê 239 m², thời gian hợp đồng từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 (thu tiền phần diện tích lầu 1 + lầu 2 do bị đơn chưa bàn giao); phụ lục hợp đồng số 44/ĐC-HĐTN ngày 11 tháng 5 năm 2022, diện tích thuê 1.173,76 m², thời gian hợp đồng từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá thuê 214.200.000 đồng/tháng.

Trong đó, theo hợp đồng thuê nhà số 054/TW-2000 ngày 19 tháng 4 năm 2000, bị đơn thuê một phần diện tích căn nhà trên (một phần trệt + lửng + một phần lầu 1 + một phần lầu 2 + một phần lầu 3) sử dụng làm văn phòng giao dịch, sản xuất, kinh doanh (diện tích sử dụng 1.412,76 m²).

Sau khi thuê phần diện tích trên, bị đơn đã sử dụng một, phần còn lại bị đơn ký hợp đồng số 273/2001/HĐ-CMT ngày 24 tháng 11 năm 2001 cho bà Nguyễn Thị H thuê sử dụng phòng số 11 lầu 1 làm nơi ở cho gia đình, diện tích 138 m² và hợp đồng số 430/2001/HĐ-CMT ngày 24 tháng 11 năm 2001 cho ông Nguyễn Đăng H1 thuê sử dụng phòng số 21 + 22 lầu 2 làm nơi ở cho gia đình, diện tích 101 m². Bị đơn sử dụng một phần diện tích thuê thuộc sở hữu nhà nước để cho bà H và ông H1 thuê lại ở là vi phạm hợp đồng thuê nhà các bên đã ký, trái quy định về quản lý nhà thuộc sở

hữu nhà nước. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thu hồi trả lại phần diện tích đã cho bà H, ông H1 thuê sử dụng không đúng mục đích nhưng bị đơn vẫn không bàn giao.

Bị đơn đã vi phạm hợp đồng thuê nhà các bên đã ký. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân Quận 1 buộc Công ty Cổ phần M, bà H và ông H1 bàn giao lại phần diện tích sử dụng sai mục đích Căn nhà số 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn là phòng số 11 lầu 1, diện tích sử dụng 138 m² và phòng số 21 + 22 lầu 2 diện tích sử dụng 101 m². Tuy nhiên, đến ngày 26 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn có đơn sửa đổi đơn khởi kiện buộc bị đơn Công ty Cổ phần M giao trả phần diện tích đã cho bà H, ông H1 thuê là phòng số 11 lầu 1, diện tích sử dụng 138 m² và phòng số 21 + 22 lầu 2 diện tích sử dụng 101 m²; trả tiền thuê nhà còn nợ tạm tính từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến ngày 31 tháng 7 năm 2022 là 202.200.000 đồng và tiếp tục trả tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 8 năm 2022 cho đến khi bàn giao phần diện tích thuê.

** Quá trình tố tụng bị đơn Công ty Cổ phần M, có bà Huỳnh Thúc K đại diện trình bày:*

Căn nhà số 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh trước giải phóng ngày 30 tháng 4 năm 1975 là văn phòng, cơ quan làm việc của Công ty IBM, sau khi tiếp quản đổi tên thành Công ty Máy tính Điện tử IBM, Công ty Máy tính Việt Nam, Công ty Máy tính Thành phố Hồ Chí Minh nay là Công ty Cổ phần M. Do lịch sử để lại căn nhà trên hiện cư dân sinh sống và là nơi các cơ quan kinh doanh, phần diện tích bị đơn kinh doanh có cho bà H và ông H1 thuê lại lưu trú từ năm 2001 với phần diện tích 239 m², kể từ khi các bên ký hợp đồng thuê nhà số 91-HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 7 năm 2018 thì phần diện tích 239 m² bị đơn cho bà H và ông H1 thuê không còn nằm trong hợp đồng thuê mới mà các đã ký.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018, bị đơn đã đóng tiền thuê nhà thay cho bà H và ông H1 theo thông báo số 1038/TB-QLKDN ngày 22 tháng 6 năm 2018 của nguyên đơn, giá thuê 29.500.000 đồng/tháng (theo ủy nhiệm chi thanh toán tiền thuê cho bà H và ông H1 tháng 3 năm 2019). Ngoài việc nộp tiền thuê nhà thay cho bà H và ông H1, ngày 21 tháng 6 năm 2004 bị đơn có văn bản số 013/2004/CMT-CV và số 014/2004/CMT-CV thông báo cho bà H và ông H1 hoàn trả lại phần diện tích thuê đã thuê cho bị đơn. Bị đơn đã gửi thông báo số 069/2005/CMT-CV và số 070/2005/CMT-CV ngày 28 tháng 12 năm 2005 thông báo chấm dứt hợp đồng số 273/2001/HĐ-CMT và số 430/2001/HĐ-CMT ngày 24 tháng 11 năm 2001, thanh lý hợp đồng thuê với bà H, ông H1. Đồng thời, bị đơn gửi văn bản số 020/2004/CMT-CV ngày 23 tháng 8 năm 2004 đề nghị nguyên đơn giúp đỡ, hỗ trợ cùng với bị đơn thu hồi phần diện tích bà H và ông H1 đã thuê để trả cho nguyên đơn. Tuy nhiên, việc thu hồi không thực hiện được do bà H, ông H1 không hợp tác, kể từ năm 2004 đến nay bị đơn liên tục có văn bản thông báo, yêu cầu bà H và ông H1 hoàn trả phần diện tích thuê nhưng bà H và ông H1 vẫn không trả. Mặc

dù, phần diện tích bà H, ông H1 thuê sử dụng nhưng bị đơn đã thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ cho nguyên đơn, bị đơn nhiều lần đề nghị nguyên đơn hỗ trợ, giúp đỡ bị đơn để thu hồi phần diện tích trên vì bị đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê với bà H và ông H1.

* Quá trình giải quyết vụ án, bà H và ông H1 được tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập và các văn bản tố tụng nhưng bà H và ông H1 vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên không tiến hành hòa giải được.

* Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn có ý kiến buộc bị đơn Công ty Cổ phần M và bà H, ông H1 di chuyển tất cả các cá nhân và tổ chức đang kinh doanh ra khỏi phần diện tích thuê là phòng số 11 lầu 1, diện tích sử dụng 138 m²; phòng số 21 + 22 lầu 2 diện tích sử dụng 101 m² tại Căn nhà số 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh để trả lại cho nguyên đơn theo hiện trạng thực tế ghi nhận tại thời điểm thi hành án. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền thuê nhà còn nợ tạm tính từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến ngày 27 tháng 6 năm 2023 (516 tháng + 27 ngày) là 569.530.000 đồng, [trong đó: Phần diện tích bà H $138 \text{ m}^2 / (138 \text{ m}^2 + 101 \text{ m}^2) \times 569.530.000 \text{ đồng} = 328.850.000 \text{ đồng}$; phần diện tích ông H1 $101 \text{ m}^2 / (138 \text{ m}^2 + 101 \text{ m}^2) \times 569.530.000 \text{ đồng} = 240.680.000 \text{ đồng}$, cụ thể: Tiền thuê nhà $239 \text{ m}^2 \times 17.600 \text{ đồng} \times 115\% \times 175\% = 8.465.380 \text{ đồng/tháng}$; tiền thuê đất diện tích khuôn viên phân bổ $239 \text{ m}^2 / 6510 \text{ m}^2 \times 1618 \text{ m}^2 = 59,4 \text{ m}^2$, $59,4 \text{ m}^2 \times 101.200.000 \text{ đồng} \times 80\% \times 2,5 \times 2\% \times 110\% / 12 = 22.041.360 \text{ đồng/tháng}$ (tiền thuê đất tăng 110% do nhà có vị trí tiếp giáp 02 mặt tiền đường); tiền thuê đất phi nông nghiệp $59,4 \text{ m}^2 \times 101.200.000 \text{ đồng} \times 80\% \times 0.03\% / 12 = 120.226 \text{ đồng/tháng}$; giá thuê tính theo quy định năm 2022 ($8.465.380 \text{ đồng} + 22.041.360 \text{ đồng} + 120.226 \text{ đồng}$) $\times 110\%$ (VAT) = 33.689.663 đồng/tháng; 17.600 đồng là giá tiền thuê nhà theo Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 7 tháng 10 năm 1994 của Ủy ban nhân dân thành phố 239 m² là diện tích sử dụng 115% là hệ số tuyến đường, 175% là doanh nghiệp ngoài quốc doanh; tiền thuê đất 59,4 m² là diện tích khuôn viên phân bổ 101.200.000 đồng/m²/năm là giá tuyến đường L, 80% là đất thương mại dịch vụ (đất phi nông nghiệp) 2,5 là hệ số sử dụng đất tại Quận 1 năm 2022, 2% là hệ số khu vực theo Quyết định số 50, 110% tiền thuê đất tăng do nhà nằm trong cao ốc có vị trí tiếp giáp 02 mặt tiền đường)] và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi bàn giao phần diện tích thuê.

Đại diện bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày và có ý kiến bổ sung, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn phần diện tích bị đơn cho bà H, ông H1 thuê, đề nghị nguyên đơn cùng phối hợp với bị đơn để thu hồi vì bà H, ông H1 không hợp tác; về số tiền thuê nhà còn nợ nguyên đơn tạm tính từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến ngày 27 tháng 6 năm 2023 là 569.530.000 đồng bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn và trả tiền thuê nhà cho đến khi bàn giao phần diện tích thuê.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, ông H1 vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, ông H1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án dù đã được triệu tập hợp lệ.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; căn cứ lời trình bày đại diện của các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bị đơn và bà H, ông H1 di chuyển tất cả các cá nhân và tổ chức đang kinh doanh ra khỏi phần diện tích thuê là phòng số 11 lầu 1, diện tích sử dụng 138 m²; phòng số 21 + 22 lầu 2 diện tích sử dụng 101 m² tại Căn nhà số 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và trả lại phần diện tích thuê cho nguyên đơn theo hiện trạng thực tế ghi nhận tại thời điểm thi hành án.

- Ghi nhận bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn tiền thuê nhà còn nợ tạm tính từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến ngày 27 tháng 6 năm 2023 (516 tháng + 27 ngày) là 569.530.000 đồng (trong đó: Phần diện tích bà H $138 \text{ m}^2 / (138 \text{ m}^2 + 101 \text{ m}^2) \times 569.530.000 \text{ đồng} = 328.850.000 \text{ đồng}$; phần diện tích ông H1 $101 \text{ m}^2 / (138 \text{ m}^2 + 101 \text{ m}^2) \times 569.530.000 \text{ đồng} = 240.680.000 \text{ đồng}$) và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi bàn giao phần diện tích thuê.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng

[1.1] Xét, đơn khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ xác định đây là vụ án dân sự về kinh doanh thương mại tranh chấp hợp đồng thuê nhà là bất động sản tọa lạc tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 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.

[1.2] Xét, bà H, ông H1 vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nên căn cứ

điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà H, ông H1 theo quy định của pháp luật tố tụng.

[1.3] Xét, theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 11 năm 2018 bị đơn trong vụ án là Công ty Cổ phần M, bà H và ông H1. Tuy nhiên, trong đơn khởi kiện sửa đổi ngày 26 tháng 9 năm 2022 nguyên đơn xác định bị đơn trong vụ án là Công ty Cổ phần M, việc xác định bị đơn trong vụ án là quyền quyết định, quyền tự định đoạt về phạm vi khởi kiện của nguyên đơn được pháp luật bảo vệ phù hợp quy định tại các Điều 5, Điều 68, Điều 186, Điều 188 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xét có căn cứ để xác định bị đơn trong vụ án là Công ty Cổ phần M.

[1.4] Xét, giao dịch của các đương sự thực hiện tại thời điểm Bộ luật Dân sự năm 1995 có hiệu lực. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết vụ án.

[2] Về pháp luật nội dung

Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét, các bên thống nhất thừa nhận nguyên đơn đã cho bị đơn thuê một phần diện tích (một phần trệt + lửng + một phần lầu 1 + một phần lầu 2 + một phần lầu 3, diện tích sử dụng 1.412,76 m²) Căn nhà số 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thuê nhà số 054/TW-2000 ngày 19 tháng 4 năm 2000; Sau khi ký hợp đồng thuê nhà số 054/TW-2000, bị đơn tiếp tục ký hợp đồng số 273/2001/HĐ-CMT và số 430/2001/HĐ-CMT ngày 24 tháng 11 năm 2001, cho bà H và ông H1 thuê lại phần diện tích 239 m² là phòng số 11 lầu 1; phòng số 21 + 22 lầu 2 trong phần diện tích đã thuê của nguyên đơn; thời hạn hợp đồng thuê nhà số 054/TW-2000 đã chấm dứt và các bên tiếp tục ký các hợp đồng mới thay thế, riêng phần diện tích bị đơn cho bà H, ông H1 thuê được các bên chấm dứt trong hợp đồng thuê nhà số 91-HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 7 năm 2018, nhưng phần diện tích này bị đơn vẫn chưa bàn giao lại cho nguyên đơn. Bị đơn thừa nhận số tiền thuê nhà còn nợ phần diện tích đã cho bà H, ông H1 thuê tạm tính từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến ngày 27 tháng 6 năm 2023 là 569.530.000 đồng. Do đó, xét đây là tình tiết có thật được các bên thừa nhận không thuộc trường hợp phải chứng minh phù hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Xét, theo quyết định số 1855/QĐ-UB và số 1856/QĐ-UB ngày 22 tháng 7 năm 1978 của Ủy ban dân nhân Thành phố Hồ Chí Minh về xử lý tài sản vắng chủ được Nhà nước quốc hữu hóa thì Căn nhà số 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Chấn Phát được giao cho Sở Quản lý nhà đất thành phố tiếp quản sử dụng, quản lý; đến ngày 15 tháng 11 năm 2004 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00324/200QSDĐ/1908/TNMT cho Công ty quản lý nhà kinh doanh thành phố là chủ sở hữu nên có cơ sở khẳng định đây là tài sản hợp pháp của nguyên đơn theo quy định tại Điều 173, khoản 2 Điều 690 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Xét, việc nguyên đơn ký hợp đồng thuê nhà số 054/TW-2000 ngày 19 tháng 4 năm 2000 cho bị đơn thuê một phần diện tích căn nhà 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là quyền của chủ sở hữu được xác lập trên cơ sở tự nguyện nên nguyên đơn có quyền quyết định việc cho thuê căn nhà trên là phù hợp quy định của pháp luật. Theo quy định tại Điều 489 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng thuê nhà từ sáu tháng trở lên phải được chứng nhận hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nhưng hợp đồng thuê nhà các bên ký không được chứng nhận hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là chưa tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 8 Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế do Hội đồng nhà nước ban hành ngày 25 tháng 9 năm 1989 và Nghị định số 17-HĐBT ngày 16 tháng 01 năm 1990 quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế thì nội dung và hình thức của hợp đồng thuê nhà không thuộc một trong các trường hợp bị vô hiệu. Do đó, có cơ sở để khẳng định hợp đồng thuê nhà các bên ký đã phát sinh quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 491, Điều 492, Điều 493, Điều 494 Bộ luật Dân sự.

[2.4] Xét, bị đơn đã ký hợp đồng số 273/2001/HĐ-CMT và số 430/2001/HĐ-CMT ngày 24 tháng 11 năm 2001 cho bà H, ông H1 thuê lại phần diện tích đã thuê của nguyên đơn là phòng số 11 lầu 1, phòng số 21 + 22 lầu 2, đã thanh toán tiền thuê phần diện tích cho thuê lại. Nguyên đơn đã nhận tiền thuê và cũng không có ý kiến phản đối khi các bên tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà mới có phần diện tích bị đơn cho thuê lại, cho đến khi các bên ký hợp đồng thuê nhà số 91-HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 7 năm 2018 thì phần diện tích này nguyên đơn không cho bị đơn thuê nữa nhưng bị đơn vẫn chưa bàn giao lại phần diện tích này cho nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nguyên đơn cho bị đơn tiếp tục thuê phần diện tích trên và nguyên đơn cũng xác nhận việc này. Do đó, việc bị đơn chưa bàn giao phần diện tích thuê khi hợp đồng thuê đã chấm dứt là trái pháp luật, vi phạm nghĩa vụ của bên thuê đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nên yêu cầu buộc bị đơn bàn giao phần diện tích thuê đã cho bà H, ông H1 thuê lại là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 497 Bộ luật Dân sự.

[2.5] Xét, phần diện tích 239 m² bị đơn cho bà H, ông H1 thuê nằm trong phần diện tích bị đơn đã thuê của nguyên đơn. Phần diện tích này đã chấm dứt kể từ khi các bên ký hợp đồng thuê nhà số 91-HĐTN-QLKDN-KD ngày 09 tháng 7 năm 2018, nhưng bị đơn chưa bàn giao cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ của bên đi thuê phải bàn giao tài sản thuê khi chấm dứt hợp đồng thuê. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý giao trả lại phần diện tích trên cho nguyên đơn là phòng số 11 lầu 1 và phòng 21 lầu 2 hiện đang để trống nhưng đã khóa cửa, riêng phòng 22 lầu 2 không biết cá nhân, tổ chức nào đang kinh doanh và cũng không xác định, liên lạc được bà H, ông H1 đang ở đâu nên đề nghị nguyên đơn hỗ trợ cùng bị đơn để thu hồi phần diện tích này trả lại nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của bị đơn là phù hợp quy định tại khoản 5 Điều 493 Bộ luật Dân sự.

[2.6] Xét, ngày 06 tháng 5 năm 2022 Tòa án nhân dân Quận 1 đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng phần diện tích thuê phòng số 11 lầu 1, diện tích sử dụng 138 m²; phòng số 21 + 22 lầu 2 diện tích sử dụng 101 m² tại Căn nhà số 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là đối tượng tranh chấp trong vụ án để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, thời điểm xem xét phòng số 11 lầu 1 và phòng 21 lầu 2 để trống, không có cá nhân, tổ chức nào khai thác, sử dụng; riêng phòng 22 lầu 2 ban ngày có người kinh doanh bán quần áo nhưng ban đêm đóng cửa, theo ông Đỗ Văn Vụ tổ trưởng khu phố, ban quản lý tòa nhà không có cá nhân, tổ chức nào đăng ký cư trú phòng trên. Đồng thời, theo kết quả xác minh của Công an Phường 2, Quận 5 thì không có người tên Nguyễn Thị H cư trú tại địa chỉ số 606 đường Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và kết quả xác minh tại Công an Phường 2, quận Bình Thạnh ngày 14 tháng 4 năm 2023 thể hiện ông Nguyễn Đăng H1 đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 146/59/18/27 đường Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực tế cư trú tại số 126/20 Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã bán nhà đi khỏi địa phương từ năm 2004 đến nay. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xác định hiện trạng thực tế phần diện tích phòng 22 lầu 2 theo yêu cầu của nguyên đơn. Tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc bị đơn, bà H, ông H1 di chuyển cá nhân, tổ chức giao trả phần diện tích thuê phòng số 11 lầu 1, phòng số 21 + 22 lầu 2 căn nhà trên theo hiện trạng thực tế ghi nhận tại thời điểm thi hành án là phù hợp với các điều kiện cần thiết tại giai đoạn thi hành án nên có cơ sở để xem xét chấp nhận.

[2.7] Xét, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà còn nợ tạm tính từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến ngày 27 tháng 6 năm 2023 là 569.530.000 đồng và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi bàn giao phần diện tích thuê. Xét, tại phiên tòa bị đơn thừa nhận và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà còn nợ là 569.530.000 đồng và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi bàn giao phần diện tích thuê nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn là phù hợp quy định tại Điều 3, Điều 7, Điều 491, Điều 492, Điều 493, Điều 494 Bộ luật Dân sự.

[2.8] Xét, bị đơn đã ký hợp đồng số 273/2001/HĐ-CMT và số 430/2001/HĐ-CMT ngày 24 tháng 11 năm 2001 cho bà H, ông H1 thuê lại phần diện tích là phòng số 11 lầu 1, phòng số 21 + 22 lầu 2 để sử dụng khi chưa có ý kiến của nguyên đơn nên bị đơn phải tự gánh chịu hậu quả pháp lý khi thực hiện giao dịch với bà H, ông H1. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà H, ông H1 đến làm việc, lấy lời khai liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của các bên về việc ký hợp đồng số 273/2001/HĐ-CMT và số 430/2001/HĐ-CMT ngày 24 tháng 11 năm 2001, số tiền thuê còn nợ nhưng bà H, ông H1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án dù được tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra chứng cứ, hòa giải nhưng bà H, ông H1 vẫn không đến Tòa án làm việc, cũng không có văn bản thông báo cho Tòa án biết ý kiến về yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn. Việc bà H, ông H1 vắng mặt không đến tòa là tự từ bỏ quyền được chứng minh nên phải tự gánh chịu hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án chỉ giải quyết vụ án theo những chứng cứ, tài liệu đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Trường hợp giữa các bên có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà số 273/2001/HĐ-CMT và số 430/2001/HĐ-CMT ngày 24 tháng 11 năm 2001 thì dành cho các bên trong vụ án khác nhưng phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2.9] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.10] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn và bà H, ông H1 di chuyển tất cả các cá nhân và tổ chức đang kinh doanh ra khỏi phần diện tích thuê là phòng số 11 lầu 1; phòng số 21 + 22 lầu 2 tại Căn nhà số 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, trả lại phần diện tích thuê cho nguyên đơn theo hiện trạng thực tế ghi nhận tại thời điểm thi hành án. Ghi nhận bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn tiền thuê nhà còn nợ tạm tính từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến ngày 27 tháng 6 năm 2023 là 569.530.000 đồng và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi bàn giao phần diện tích thuê.

[3] Về chi phí tố tụng

Căn cứ Điều 155, Điều 156, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ phần diện tích thuê phòng số 11 lầu 1, diện tích sử dụng 138 m²; phòng số 21 + 22 lầu 2 diện tích sử dụng 101 m² tại Căn nhà số 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp kinh doanh thương mại do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về quyền kháng cáo

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68, khoản 4 Điều 91, điểm a khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 155, Điều 156, khoản 1 Điều 158, Điều 186, Điều 188, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 7, Điều 173, Điều 489, Điều 491, Điều 492, khoản 5 Điều 493, Điều 494, Điều 497, khoản 2 Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995; 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; Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Q:

1.1. Buộc Công ty Cổ phần M, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Đăng H1 di chuyển tất cả các cá nhân và tổ chức đang kinh doanh ra khỏi phần diện tích thuê là phòng số 11 lầu 1, diện tích sử dụng 138 m²; phòng số 21 + 22 lầu 2 diện tích sử dụng 101 m² tại Căn nhà số 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và trả lại phần diện tích thuê cho Công ty TNHH Q theo hiện trạng thực tế ghi nhận tại thời điểm thi hành án.

1.2. Ghi nhận Công ty Cổ phần M đồng ý trả cho Công ty TNHH Q tiền thuê nhà còn nợ tạm tính từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến ngày 27 tháng 6 năm 2023 là 569.530.000đ (năm trăm sáu mươi chín triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng) và tiếp tục trả tiền thuê nhà từ ngày 28 tháng 6 năm 2023 cho đến khi Công ty Cổ phần M, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Đăng H1 bàn giao phần diện tích thuê trên cho Công ty TNHH Q.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận Công ty TNHH Q tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định chỗ phần diện tích phòng số 11 lầu 1, phòng số 21 + 22 lầu 2 Căn nhà số 26 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Q đã nộp đủ.

3. Về án phí: Công ty Cổ phần M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp kinh doanh thương mại là 26.781.200đ (hai mươi sáu triệu, bảy trăm tám mươi một nghìn, hai trăm đồng). Công ty TNHH Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp kinh doanh thương mại, hoàn lại cho Công ty TNHH Q số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2017/0023987 ngày 03 tháng 01 năm 2019 và số tiền 5.055.000đ (năm triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số:

AA/2021/0004820 ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Công ty TNHH Q, Công ty Cổ phần M có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Đăng H1 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND Q1;
- Chi cục THADS Q1;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

THẨM PHÁN

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Tuấn