TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BA ĐÌNH** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số**: 11** /2018/KDTM-ST
Ngày 19/10 /2018
V/v Tranh chấp đòi tiền thuê nhà

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đồng Thị Lai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thụy
2. Bµ Uông Thị Hoa

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Quang Huy– Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bách Thiện Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 19 th¸ng 10 n¨m 2018 t¹i Trô së Toµ ¸n nh©n d©n quận Ba Đình xĐt xö s¬ thÈm c«ng khai vô ¸n thô lý sè 01/2018/TLST-KDTM ngày 02 tháng 01 năm 2018 về việc tranh chấp đòi tiền thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70 /2018/QĐXX-KDTM ngày 27/8/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 59/QĐST- KDTM ngày 26/9/2018 gi÷a các đương sự**:**

1, Nguyên đơn: Tổng công ty A.

Địa chỉ : Số 34 phố H, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Trương Hải Long- Tổng giám đốc**.**

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Tử Quang- Phó tổng giám đốc.

Văn bản ủy quyền số 234/UQ-TCT ngày 11/01/2018.

2, Bị đơn: Công ty TNHH H

Địa chỉ: Số 1 ngách 65/21 phố P, phường P, quận B, thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Hào Hiệp- Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 10 năm 2017 nguyên đơn là Tổng công ty A và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của Tổng công ty A là ông Nguyễn Tử Quang trình bày:

Công ty H(trước đây là Công ty cổ phần Thiết kế- Kiểm định đầu tư và xây dựng H) được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy, Hà Nội theo Văn bản số 2412/UBND-XD của UBND thành phố Hà Nội ngày 06/04/2011 về việc bố trí cho các đơn vị thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại nhà B10A Nam Trung Yên.

Ngày 21/12/2011 Công ty Avà Công ty cổ phần thiết kế-Kiểm định đầy tư và Xây dựng nhà Hà Nội đã ký Hợp đồng thuê nhà số 49/2011/HĐTN/SXD cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên; thời hạn thuê từ 15/10/2011 đến 15/10/2014 (thời điểm này Công ty A là đơn vị được thành phố giao quản lý, vận hành, khai thác các tòa nhà chung cư tái định cư toàn Thành phố, trong đó có khu Nam Trung Yên). Do đó đơn vị được Thành phố giao cho ký các hợp đồng cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ với các đơn vị thuê trong đó có Công ty TNHH H

Ngày 09/01/2013, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 150/QĐ-UBND giao cho Tổng công ty A tiếp nhận lại từ Công ty Avà chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng, khai thác vận hành, bảo trì 18 tòa nhà chung cư tái định cư khu đô thị Nam Trung Yên.

Ngày 30/6/2013, Công ty Avà Công ty Cổ phần thiết kế- Kiểm định Đầu tư và Xây dựng H đã ký Thanh lý hợp đồng thuê nhà số 49/2011/HĐTN/XD ngày 21/11/2011.

Do có thay đổi về đơn vị quản lý, thay đổi về chủ thể ký hợp đồng cho thuê nên ngày 09/01/2014, Sở xây dựng Hà Nội có văn bản số 165/SXD-PTN gửi Tổng Công ty A hướng dẫn, quản lý, ký hợp đồng cho các đơn vị thuê tại các diện tích KĐV khu đô thị Nam Trung Yên, trong đó có Công ty cổ phần Thiết kế- Kiểm định Đầu tư và Xây dựng H thuộc biểu số IV- Danh sách các đơn vị được UBND thành phố cho phép thuê đã ký hợp đồng thuê và hợp đồng thuê vẫn còn thời hạn. Căn cứ "Khoản 6 Điều I quy định tại Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 26/9/2007 của UBND Thành phố Hà Nội đơn giá thuê ghi trong hợp đồng được ổn định trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê cũ. Đơn giá áp dụng theo quy định tại quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 26/9/2007 của UBND thành phố Hà Nội. Khi hết thời hạn theo quy định của hợp đồng thuê, đề nghị Tổng công ty ký hợp đồng thuê theo đơn giá mới quy định tại Quyết định số 5469/QĐ-UBND ngày 10/9/2013 của UBND thành phố".

Ngày 18/02/2014, Xí nghiệp Quản lý và Dịch vụ đô thị thuộc Tổng Công ty A và Công ty H(đổi tên từ Công ty cổ phần Thiết kế- Kiểm định đầu tư và Xây dựng H) đã lập Biên bản kiểm tra đo vẽ thực tế diện tích Công ty H hiện đang sử dụng tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên để phục vụ việc ký Hợp đồng thuê nhà bổ sung.

Ngày 12/09/2014, Công ty H có công văn số 116/HACDI xin được tiếp tục thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên.

Ngày 31/12/2014, Tổng Công ty A và Công ty H ký Hợp đồng thuê nhà số 139/HĐTN/SXD cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên. Diện tích thuê 227,25m^2; thời hạn thuê từ 01/07/2013 đến 15/10/2014. Giá thuê 17.998.200 đồng/tháng; tổng giá trị hợp đồng: **278.972.100 đồng**. Thanh toán 3 tháng/lần; quá hạn thanh toán phải chịu lãi suất. Hợp đồng đã được Sở Xây dựng đăng ký kiểm tra. Quá trình thực hiện Hợp đồng thuê nhà số 139/HĐTN/SXD, Công ty H chưa thanh toán được bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào.

Sau khi Hợp đồng thuê nhà số 139/HĐTN/SXD hết hạn, Tổng Công ty A và Công ty Htiếp tục ký kết Hợp đồng số 15/HĐTN/SXD ngày 04/02/2015, đơn giá theo Quyết định số 5469/QĐ-UBND ngày 10/09/2013. Thời hạn thuê: Từ 16/10/2014 đến 16/10/2017; giá thuê; 37.509.120 đồng/tháng.

Tuy nhiên, ngày 08/4/2015, Sở xây dựng Hà Nội có văn bản số 2887/SXD-QLN về việc bổ sung diện tích nhà tại tầng 01,02 nhà B10A Nam Trung Yên theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội, trong đó thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà, không đồng ý cho thuê tiếp khi hợp đồng hết thời hạn là ngày 31/05/2015 và truy thu tiền thuê nhà còn nợ đọng tính đến thời điểm thu hồi và thanh lý hợp đồng thuê nhà, thu hồi diện tích nhà theo quy định.

Ngày 13/05/2015, UBND thành phố Hà Nội có văn bản số 5670/UBND-TNMT về việc bổ sung diện tích trụ sở làm việc cho Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội- tại tầng 1-2 tòa nhà B10A Nam Trung Yên.

Ngày 29/05/2015, Tổng Công ty A đã thu hồi phần diện tích Công ty H đang sử dụng 227,25m^2 và bàn giao cho Sở Kế hoạch và Đầu tư, chốt ngày thanh quyết toán số tiền thuê theo chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội và hướng dẫn của Sở Xây dựng Hà Nội (tại văn bản số 2887/SXD-QLN ngày 08/04/2015). Hai bên thống nhất dừng hợp đồng thuê nhà tại thời điểm 31/05/2015. Tổng số tiền thuê từ ngày 16/10/2014 đến ngày 31/05/2015 được xác định **là 282.568.704 đồng** .

Như vậy, tổng số tiền thuê nhà phải truy thu của Công ty Hlà:

278.972.100 đồng + 282.568.704 đồng = 561.540.804 đồng.

Tổng Công ty A đã có các văn bản số 175/TCT-P8+XNQLN ngày 26/01/2016; số 2238/TCT-P8+XNQLN ngày 10/11/2016; số 770/TCT-P8+XNQLN báo cáo Sở Xây dựng về việc thuê sử dụng diện tích và truy thu tiền thuê nhà của Công ty H tại tầng 1,2 nhà B10A Nam Trung Yên, Cầu Giấy, Hà Nội. Trong đó, báo cáo về việc Tổng công ty đã thực hiện thu hồi diện tích 227,25m^2 của Công ty H đang sử dụng bàn giao cho Sở Kế hoạch và Đầu tư

theo đúng quy định và yêu cầu Công ty H thanh toán tiền thuê nhà còn nợ đọng (từ ngày 01/07/2013 đến ngày 30/05/2015) với số tiền là**: 561.540.804 đồng.**

Trong suốt thời gian từ năm 2014 đến nay, Tổng công ty, Xí nghiệp Quản lý và Dịch vụ đô thị đã nhiều lần có thông báo, mời họp đề nghị Công ty Hthanh toán dứt điểm tiền thuê nhà còn nợ đọng nêu trên. Tuy nhiên, do Công ty gặp nhiều khó khăn Công ty H đã có công văn số 222/HADCI ngày 27/05/2015 và Công văn số 245/HADCI ngày 10/11/2015 đề nghị " xin được khấu trừ 50% số tiền nợ thuê nhà vào giá trị đã đầu tư và số tiền còn lại xin được gia hạn thanh toán đến hết năm 2016".

Ngày 12/07/2017, Tổng Công ty A đã có tổ chức cuộc họp với Tổng Công ty H và Sở Xây dựng Hà Nội để truy thu tiền thuê nhà của Công ty Htại tầng 1,2 nhà B10A Nam Trung Yên. Công ty H vẫn tiếp tục xin chưa thanh toán tiền nợ đọng.

Ngày 13/07/2017 Tổng Công ty A có thông báo số 1318/TCT-P8 về việc truy thu diện tích tầng 1,2 nhà B10A gửi Công ty Hvà đề nghị Công ty thanh quyết toán tiền thuê nhà còn nợ đọng trước ngày 1/08/2017. Tuy nhiên, đến nay Công ty Hcòn chưa thanh quyết toán số tiền nợ đọng nêu trên.

Ngày 07/08/2017, Tổng Công ty A có văn bản số 1515/TCT-P8+XNQLN về việc báo cáo và đề xuất phương án xử lý số tiền nợ thuê diện tích kinh doanh dịch vụ nhà tại tầng 1,2 nhà B10A Nam Trung Yên, Cầu Giấy, Hà Nội của Công ty H, kính đề nghị UBND thành phố Hà Nội, Sở Xây dựng Hà Nội xem xét và cho ý kiến chỉ đạo.

Ngày 05/09/2017, Sở Xây dựng Hà Nội có công văn số 8161/SXD-QLN về việc thực hiện hợp đồng thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1,2 nhà B10A Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy của Công ty H và chấp thuận việc khởi kiện Công ty H để thu hồi tiền thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1 và tầng 2 nhà B10A khu đô thị tái định cư Nam Trung Yên.

Nay các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

1/ Yêu cầu Công ty H thanh toán cho Tổng công ty A số tiền thuê diện tích KDDV tại tầng 1+2 nhà B10A khu chung cư tái định cư Nam Trung Yên còn nợ đọng là 561.540.804 đồng.

2/ Tổng công ty A yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ba Đình buộc Công ty Hthanh toán lãi phát sinh trên số tiền thuê nhà còn nợ đọng 561.540.804 đồng, với lãi suất cơ bản là 9%/năm, số tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 16/7/2013 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán) đến ngày 29/5/2015 (ngày bàn giao mặt bằng) là 43.758.909 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi chậm trả từ ngày 30/5/2015 đến đến ngày có bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, với mức lãi suất 9%/năm.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo pháp luật của Công ty Hông Bùi Hào Hiệp trình bày:

Công ty cổ phần Thiết kế- Kiểm định đầu tư và xây dựng Hà Nội nay là Công ty TNHH H

Ngày 31/12/2014, Công ty Hvà Tổng Công ty A ký Hợp đồng thuê nhà số 139/HĐTN/SXD về việc thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên. Diện tích thuê 227,25m^2; thời hạn thuê từ 01/07/2013 đến 15/10/2014. Giá thuê 17.998.200 đồng/tháng; tổng giá trị hợp đồng: **278.972.100 đồng**.

Công ty H chưa thanh toán tiền thuê cho Tổng công ty A.

Sau khi Hợp đồng thuê nhà số 139/HĐTN/SXD hết hạn, ngày 04/02/2015 Tổng Công ty A và Công ty H tiếp tục ký kết Hợp đồng số 15/HĐTN/SXD. Đơn giá theo Quyết định số 5469/QĐ-UBND ngày 10/09/2013. Thời hạn thuê: Từ 16/10/2014 đến 16/10/2017; giá thuê; 37.509.120 đồng/tháng.

Do yêu cầu của Sở xây dựng Hà Nội và Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội, thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà, không đồng ý cho thuê tiếp và đề nghị thanh lý hợp đồng thuê nhà, thu hồi diện tích nhà theo quy định nên ngày 29/05/2015, Tổng Công ty A đã thu hồi phần diện tích do Công ty H đang sử dụng 227,25m^2 để bàn giao cho Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Tổng công ty Avà Công ty H thống nhất dừng hợp đồng thuê nhà tại thời điểm 31/05/2015. Tổng số tiền thuê (theo hợp đồng số 15/HĐTN/SXD) tính từ ngày 16/10/2014 đến ngày 31/05/2015 được xác định là **282.568.704 đồng** .

Như vậy, tổng số tiền thuê nhà của Công ty Hcòn nợ Tổng công ty Alà:

278.921.100 đồng + 282.568.704 đồng = 561.540.804 đồng.

Tuy nhiên, do Công ty H gặp nhiều khó khăn nên Công ty Hđã có công văn số 222/HADCI ngày 27/05/2015 và Công văn số 245/HADCI ngày 10/11/2015 đề nghị " xin được khấu trừ 50% số tiền nợ thuê nhà vào giá trị đã đầu tư và số tiền còn lại xin được gia hạn thanh toán đến hết năm 2016".

Ngày 12/07/2017, Tổng Công ty A có tổ chức cuộc họp với Tổng Công ty H và Sở Xây dựng Hà Nội để truy thu tiền thuê nhà của Công ty Htại tầng 1,2 nhà B10A Nam Trung Yên nhưng Công ty H vẫn tiếp tục xin chưa thanh toán tiền nợ đọng do có khó khăn.

Nay Công ty H xin Tổng công ty A miễn toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ lại cho chúng tôi do gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh.

Tại phiên tòa:

- Tổng công ty A vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đề nghị Công ty Htrả tiền thuê nhà còn nợ và lãi suất chậm thanh toán từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán (ngày 16/7/2013) đến ngày bàn giao mặt bằng (ngày 29/5/2015) và đề nghị tính lãi tiếp đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật theo mức lãi suất quy định tại quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam là 9%/năm.

Trong suốt thời gian thuê, Công ty H đã sử dụng diện tích thuê theo hợp đồng thuê mà hai bên đã ký kết, nay hợp đồng thuê đã hết hạn, tuy hai bên chưa lập biên bản thanh lý hợp đồng nhưng đã có biên bản làm việc để thông báo dừng hợp đồng thuê nhà và bàn giao mặt bằng, đồng thời Tổng công ty có

nhiều văn bản yêu cầu Công ty H thanh toán tiền thuê nhà còn nợ nhưng Công ty H vẫn không thực hiện.

- Công ty H trình bày:

Công ty thừa nhận có ký hợp đồng thuê nhà và xác nhận chưa thanh toán số tiền thuê nhà như Tổng công ty nhà trình bày là đúng. Việc ký hợp đồng thuê nhà là tự nguyện không bị ai ép buộc.

Tuy nhiên, để chính thức sử dụng được diện tích thuê để kinh doanh dịch vụ tại nhà B10 A Khu đô thị Nam Trung Yên, Công ty Hđã bỏ ra chi phí để hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khu vực, làm thủ tục đấu điện nước và đầu tư xây dựng hoàn thiện nội thất, ngoại thất ước tính khoảng 900.000.000 đồng, nhưng không có hóa đơn chứng từ gì. Công ty Hđã có văn bản trao đổi với Tổng công ty về việc này nhưng không được phản hồi. Thời gian sử dụng diện tích thuê Công ty gặp nhiều khó khăn kinh doanh không có hiệu quả, thua lỗ.

Theo hợp đồng thuê thì Công ty H sử dụng toàn bộ tầng 01 và tầng 02 nhưng thực tế Công ty H chỉ sử dụng tầng 2 và 1 phần tầng 1, còn lại cá nhân ông Trịnh Quý sử dụng 1 phần tầng 1.Nay do Công ty H dừng hoạt động nên với các lý do này, đề nghị Tổng công ty cho giảm 50% số tiền nợ thuê nhà, số tiền còn lại xin được thanh toán dần trong vòng một năm và xin được miễn toàn bộ tiền lãi chậm trả.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét thấy hợp đồng thuê nhà số 139 ngày 31/12/2014 và hợp đồng thuê nhà số 15 ngày 04/02/2015 được hai bên ký kết dựa trên ý chí tự nguyện thỏa thuận của hai bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Hđã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 01/7/2013. Hai bên thừa nhận số tiền thuê nhà chưa thanh toán là 561.540.804 đồng tại biên bản làm việc về việc giải quyết dứt điểm số tiền thuê nhà còn nợ đọng của Công ty H ngày 12/7/2017. Vì vậy, việc Tổng công ty A yêu cầu Tòa án buộc Công ty H phải thanh toán tiền thuê diện tích kinh doanh là 561.540.804 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là có căn cứ. Công ty Hphải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Tổng Công ty A (sau đây gọi là Tổng công ty nhà Hà Nội) yêu cầu Công ty H(sau đây gọi là Công ty H) trả tiền thuê nhà còn nợ 561.540.804 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy Công ty H(trước đây là Công ty cổ phần thiết kế kiểm định đầu tư và xây dựng nhà H) được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên, Cầu Giấy, Hà Nội.

Ngày 21/12/2011 Công ty Avà Công ty cổ phần thiết kế-Kiểm định đầu tư và Xây dựng nhà Hà Nội đã ký Hợp đồng thuê nhà số 49/2011/HĐTN/SXD cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên; thời hạn thuê từ 15/10/2011 đến 15/10/2014.

Do UBND thành phố Hà Nội giao cho Tổng công ty A tiếp nhận lại từ Công ty Avà chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng, khai thác vận hành, bảo trì 18 tòa nhà chung cư tái định cư khu đô thị Nam Trung Yên nên ngày 30/6/2013, Công ty Avà Công ty Cổ phần thiết kế- Kiểm định Đầu tư và Xây dựng Hà Nội đã ký Thanh lý hợp đồng thuê nhà số 49/2011/HĐTN/XD ngày 21/11/2011.

Do có thay đổi về đơn vị quản lý, thay đổi về chủ thể ký hợp đồng cho thuê nên ngày 09/01/2014 Sở xây dựng Hà Nội có văn bản số 165/SXD-PTN hướng dẫn, quản lý, ký hợp đồng cho các đơn vị thuê tại các diện tích KĐV khu đô thị Nam Trung Yên, dẫn đến việc phải ký hợp đồng mới.

Vì vậy, ngày 31/12/2014 Tổng công ty A và Công ty H ký Hợp đồng thuê nhà số 139/HĐTN/SXD, theo đó Công ty H thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 nhà B10A khu đô thị Nam Trung Yên. Diện tích thuê 227,25m^2; thời hạn thuê 15,5 tháng từ 01/07/2013 đến 15/10/2014. Giá thuê 17.998.200 đồng/tháng; 01 quý là 3 tháng x 17.998.200 đồng = 53.994.600 đồng. Thanh toán 3 tháng/lần; quá hạn thanh toán phải chịu lãi suất ngân hàng.

Tổng số tiền thuê của hợp đồng này được Tổng công ty Avà Công ty H xác nhận là 278.972.100 đồng.

Tiếp đó Tổng công ty A và Công ty H ký Hợp đồng số 15/HĐTN/SXD ngày 04/02/2015. Thời hạn thuê: Từ 16/10/2014 đến 16/10/2017; giá thuê; 37.509.120 đồng/tháng.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Sở Xây dựng Hà Nội và UBND thành phố Hà Nội nên hai bên thống nhất dừng hợp đồng thuê nhà số 15 và ngày 29/5/2015 Tổng công ty Adã thu hồi phần diện tích cho thuê và chốt số tiền thuê nhà của hợp đồng số 15 từ ngày 16/10/2014 đến ngày 31/05/2015 là 282.568.704 đồng.

Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa Công ty H xác nhận chưa thanh toán tiền thuê cho Tổng công ty nhà Hà Nội theo hợp đồng số139/HĐTN/SXD với số tiền là: 278.972.100 đồng. Theo Hợp đồng số 15/HĐTN/SXD, với số tiền là 282.568.704 đồng nhưng do Công ty Hkhó khăn nên xin được giảm 50% số tiền thuê , 50% còn lại xin được thanh toán trong một năm và xin miễn lãi.

Tổng công ty A không đồng ý với ý kiến của Công ty H.

Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty nhà Hà Nội, buộc Công ty Hphải trả cho Tổng công ty Atiền thuê nhà theo hai hợp đồng thuê là 278.921.100 đồng + 282.568.704 đồng = 561.540.804 đồng.

[2]. *Về yêu cầu trả lãi chậm thanh toán:*

Tổng công ty Acăn cứ vào điểm 3.3 Điều 3 của hợp đồng thuê nhà số 15 và hợp đồng thuê nhà số 139 làm căn cứ để tính lãi chậm thanh toán với lãi suất 9%/năm áp dụng theo quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam để yêu cầu Công ty Htrả lãi chậm trả từ ngày vi phạm nghĩa vụ trả tiền (ngày 16/7/2013) đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tổng công ty A xuất trình bảng kê tính lãi cụ thể như sau: Đối với số tiền 278.921.100 đồng của hợp đồng số 139: thời điểm tính lãi là ngày 16/7/2013 (ngày hết hạn nộp tiền) đến ngày 29/5/2015 (là ngày Công ty Hbàn giao mặt bằng), số tiền lãi là 34.185.331 đồng.

Đối với số tiền: 282.568.704 đồng của hợp đồng số 15, thời điểm tính lãi là ngày 01/11/2014 (ngày hết hạn nộp tiền) đến ngày 29/5/2015 (là ngày Công ty HACDI bàn giao mặt bằng), số tiền lãi là 9.573.578 đồng.

Tổng số tiền lãi đến ngày 29/5/2015 là 43.758.909 đồng. Ngoài ra Tổng công ty A đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi từ ngày 30/5/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Xét thấy, từ khi thuê nhà (ngày 01/7/2013) cho đến nay, Công ty Hchưa trả tiền thuê cho Tổng công ty Alà vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vi phạm Điều 3 hợp đồng thuê, do Công ty H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Tổng công ty Anên Công ty H phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Tổng công ty A yêu cầu tính lãi chậm trả theo lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước Việt Nam là 9%/năm (0.75%/tháng) là không trái quy định quy định Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, thời gian chậm trả cần được xác định lại, cụ thể : Thời gian chậm trả của số tiền thuê theo hợp đồng số 139 được tính từ sau ngày hết hạn hợp đồng là ngày 17/10/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 18/10/2018 là 4 năm, số lãi là:

278.972.100 đồng x 4 năm x 9%/năm = 100.429.956 đồng.

Thời gian chậm trả của số tiền thuê theo hợp đồng số 15 được tính từ sau ngày hai bên dừng hợp đồng thuê là ngày 30/5/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 18/10/2018 là 3 năm 4 tháng, số lãi là:

282.568.704 đồng x 3 năm 4 tháng x 9%/năm = 84.770.661 đồng.

Tổng lãi chậm trả là: 100.429.956 đồng + 84.770.661 đồng = 185.200.567 đồng.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty A, buộc Công ty H trả cho Tổng công ty Atiền thuê nhà 561.540.804 đồng và lãi chậm trả 185.200.567 đồng. Tổng cộng 746.741.371 đồng.

Kể từ ngày Tổng công ty A có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty Hchưa thi hành thì hàng tháng Công ty Hcòn phải tiếp tục chịu khoản tiền trả lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất theo quy định của khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. Về án phí: Tổng công ty Akhông phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn trả Tổng công ty Asố tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.200.000 đồng theo biên lai số 0007952 ngày 28 tháng 12 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

Công ty H phải trả Tổng công ty Asố tiền 746.741.371 đồng

nên phải chịu án phí là:

20.000.000 đồng + 4% (746.741.371 đồng - 400.000.000đồng) = 33.869.655 đồng

[4]. Về quyền kháng cáo:

Tổng công ty A cã quyÒn kh¸ng c¸o b¶n ¸n trong thời h¹n 15 ngµy kÓ tõ ngµy tuyªn ¸n.

Đại diện theo pháp luật của Công ty H có mặt khi tham gia phiên tòa, tuy nhiên vắng mặt khi tuyên án nhưng có lý do chính đáng nên có quyÒn kh¸ng c¸o b¶n ¸n trong thời h¹n 15 ngµy kÓ tõ ngµy nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

[5]. Đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

V× c¸c lÏ trªn;

QuyÕt ®Þnh:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 28, 29, 30, 31, 32, 67, 68, 72 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006.

Căn cứ Điều 305, 494, 495 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Luật phí và Lệ phí năm 2015.

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngµy 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thêng vô Quèc héi quy ®Þnh vÒ mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xö:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty A đối với Công ty H về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà.

2. Công ty H phải trả Tổng công ty A số tiền thuê nhà và lãi chậm trả là:

Tiền thuê nhà: 561.540.804 đồng (năm trăm sáu mươi mốt triệu, năm trăm bốn mươi nghìn, tám trăm lẻ bốn đồng).

Lãi chậm thanh toán: 185.200.567 đồng (một trăm tám mươi lăm triệu, hai trăm nghìn, năm trăm sáu mươi bảy đồng).

Tổng cộng: 746.741.371 đồng (bảy trăm bốn mươi sáu triệu, bảy trăm bốn mươi mốt nghìn, ba trăm bảy mươi mốt đồng).

Kể từ ngày Tổng công ty A có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty H chưa thi hành thì hàng tháng Công ty H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền trả lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất theo quy định của khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Công ty H phải chịu án phí sơ thẩm là: 33.869.655 đồng. (ba mươi ba triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, sáu trăm năm mươi lăm đồng).

Tổng công ty A không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả Tổng công ty A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.200.000 đồng (mười ba triệu, hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0007952 ngày 28 tháng 12 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

KÓ tõ ngµy b¶n ¸n cã hiÖu lùc ph¸p luËt theo quy ®Þnh t¹i §iÒu 2 LuËt thi hµnh ¸n d©n sù th× ngưêi ®ưîc thi hµnh ¸n d©n sù, ngưêi ph¶i thi hµnh ¸n d©n sù cã quyÒn tháa thuËn thi hµnh ¸n, quyÒn yªu cÇu thi hµnh ¸n, tù nguyÖn thi hµnh ¸n hoÆc bÞ cưìng chÕ thi hµnh ¸n theo quy ®Þnh t¹i c¸c ®iÒu 6, điều 7, điều 9 LuËt thi hµnh ¸n d©n sù; thêi hiÖu thi hµnh ¸n ®ược thùc hiÖn theo quy ®Þnh t¹i §iÒu 30 luËt thi hµnh ¸n d©n sù.

4. Về quyền kháng cáo: Tổng công ty A có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Công ty H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- *VKSND quận Ba Đình;*
- *Chi cục THA DS quận Ba Đình;*
- *TAND TP. Hà Nội;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;V.phòng.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đồng Thị Lai