

Bản án số: 52/2019/KDTM-ST

Ngày: 17-7-2019

V/v “tranh chấp về hợp đồng thuê nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Lê Diễm Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bình

2. Bà Trần Hoàng Ngọc Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đài Trang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình – Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 7 năm 2019 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2017/TLST-KDTM ngày 20 tháng 6 năm 2017 về: “tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2019/QĐXXST-KDTM ngày 26 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Một thành viên Quản lý kinh doanh N

Địa chỉ trụ sở chính: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền số 1020/QLKDN-TCKT ngày 11/5/2017) (Ông T và ông G có mặt)

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình G1, địa chỉ trụ sở chính: Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1955, bà Vũ Thị H1, sinh năm 1970, địa chỉ liên hệ: Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền số 07/GUQ-TH ngày 26/10/2017 (Bà H và bà H1 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 11/5/2017 và các bản tự khai, biên bản hòa giải các ngày 10/4/2018, 28/6/2018 và 20/3/2019, nguyên đơn trình bày:

Nguyên nhà đất tại số Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu nhà nước do Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh N quản lý, đã giải quyết cho Công ty cổ phần xây dựng công trình G1 thuê sử dụng làm văn phòng giao dịch của công ty theo Hợp đồng thuê nhà số 271/HĐTN-KD ngày 29/11/2012, phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 122/PLĐC-QLKDN-KD ngày 05/8/2014. Giá thuê nhà từ 01/7/2015 đến 30/6/2017 là 90.000.000 đồng/tháng, từ 01/7/2017 đến 30/6/2019 là 100.000.000 đồng/tháng. Thời hạn hợp đồng đến 30/6/2019 hết hạn. Năm 2016, căn cứ giá thuê nhà đất của Ủy ban nhân dân Thành phố có điều chỉnh giá thuê nhà đất tăng cao hơn nên bắt buộc phía nguyên đơn phải điều chỉnh lại giá thuê theo Thông báo 898 ngày 29/3/2016 của Công ty quản lý kinh doanh N. Căn cứ thông báo số 898/TB-QLKDN ngày 29/3/2016 về việc điều chỉnh giá thuê theo quyết định số 50/2014 ngày 24/12/2014, Quyết định 51/2014 ngày 31/12/2014, Quyết định 35, 3346, 09 về việc điều chỉnh giá thuê của Ủy ban nhân dân Thành phố, cụ thể: Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 là 147.000.000 đ/tháng. Từ 01/01/2017 đến 30/6/2019 là 161.700.000đ/tháng. Phía nguyên đơn đã nhiều lần làm việc với bị đơn về việc điều chỉnh giá thuê nhà, yêu cầu ký lại hợp đồng theo giá thuê mới nhưng bị đơn vẫn không đồng ý. Tính đến 31/12/2017, bị đơn còn nợ số tiền thuê nhà như sau:

-Nợ chênh lệch giữa giá thuê cũ (theo Phụ lục hợp đồng 122 là 90.000.000đ/tháng và giá thuê mới theo Thông báo 898 là 147.000.000đ/tháng), từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 là 684.000.000 đồng.

- Nợ chênh lệch giữa giá thuê cũ (theo Phụ lục hợp đồng 122 là 90.000.000đ/tháng và giá thuê mới theo Thông báo 898 là 161.700.000đ/tháng, từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 là 430.200.000 đồng.

-Nợ từ tháng 01/7/2017 đến 28/02/2019 (theo Thông báo 898 là 161.700.000đ/tháng) 1.234.000.000 đồng.

-Nợ tiền phạt do chậm thanh toán là 171.450.000 đồng (để tạo điều kiện cho bị đơn thì nguyên đơn chỉ yêu cầu tiền phạt chậm thanh toán đến tháng 6/2018).

Tổng cộng tạm tính đến 20/3/2019 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 2.519.650.000 đồng. Trong đó, nợ do chênh lệch giá thuê điều chỉnh theo Thông báo 898 tạm tính đến ngày 28/02/2019 là 2.348.200.000 đồng và tiền phạt do chậm trả là 171.450.000 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ trên để nguyên đơn nộp vào ngân sách Nhà nước theo đúng quy định. Nguyên đơn xác định chỉ đòi bị đơn trả tiền nợ thuê nhà, còn thời hạn hợp đồng hai bên vẫn tiếp tục thực hiện đến 30/6/2019.

Bị đơn – Công ty cổ phần xây dựng công trình G1 do bà Vũ Thị H và bà Nguyễn Thị Minh H1 đại diện cùng thống nhất trình bày tại các bản tự khai và các biên bản hòa giải ngày 10/4/2018, 28/6/2018 và 20/3/2019:

Ngày 29/11/2012 hai bên ký hợp đồng thuê nhà số 271/HĐTN-KD, tại điều 3 có quy định về giá thuê là 80.000.000 đồng, giá này bao gồm thuế VAT. Trong thời gian hợp đồng, nếu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng giá thuê đất theo thị trường hoặc ban hành giá thuê nhà mới thì giá thuê nhà trên sẽ được điều chỉnh cho phù hợp. Ngày 5/8/2014 hai bên thỏa thuận, thống nhất điều chỉnh hợp đồng thuê nhà nêu trên bằng phụ lục hợp đồng số 122/PLDC-HĐTN-KD với nội dung:

Điều 1: Điều chỉnh thời hạn hợp đồng: Gia hạn hợp đồng đến 30/6/2019.

Điều 2: Điều chỉnh về giá thuê như sau:

- Từ 01/7/2014 đến 30/6/2015: 80.000.000 đồng/tháng.

- Từ 01/7/2015 đến 30/6/2017: 90.000.000 đồng/tháng.

- Từ 01/7/2017 đến 30/6/2019: 100.000.000 đồng/tháng.

Đơn giá thuê cho từng giai đoạn của Hợp đồng tại Phụ lục hợp đồng đảm bảo phù hợp với sự biến động của thị trường và lợi ích 2 bên. Chính vì vậy quy định về điều chỉnh giá trong hợp đồng đã bị hủy bỏ bởi phụ lục hợp đồng. Như vậy, kể từ ngày ký Phụ lục hợp đồng số 122/PLDC-HĐTN-KD không bên nào có quyền điều chỉnh giá trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Việc nguyên đơn chỉ dựa vào Thông báo số 898/TB-QLKDN ngày 29/3/2016 để buộc bị đơn trả nợ tiền thuê nhà là không có căn cứ. Phụ lục hợp đồng số 122 có giá trị nên đề nghị thực hiện theo phụ lục hợp đồng này và đề nghị nguyên đơn xem xét vị trí căn nhà thuê hiện nay cơ sở hạ tầng xuống cấp, giá thuê điều chỉnh lại là không hợp lý.

Tại biên bản hòa giải ngày 20/3/2019, bà Vũ Thị H1 xác nhận Công ty cổ phần xây dựng công trình giao thông 61 trả tiền thuê nhà theo giá quy định tại phụ lục hợp đồng cho nguyên đơn đến tháng 3/2019. Về số tiền phạt do vi phạm thời gian trả tiền như nguyên đơn yêu cầu là 171.450.000 đồng bà Hải đồng ý trả nhưng đề nghị được trả chậm nhiều lần. Đối với số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả do chênh lệch theo giá thuê của phụ lục điều chỉnh và tại Thông báo 898 mà nguyên đơn tính đến ngày 28/02/2019 là 2.348.200.000 đồng thì bị đơn không đồng ý.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng G trình bày:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ tổng cộng là 2.766.450.000 đồng. Trong đó số tiền chênh lệch giữa giá thuê nhà theo phụ lục hợp đồng số 122 và thông báo số 898 là 2.595.000.000 đồng, tiền phạt do bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán theo hợp đồng là 171.450.000 đồng. Cụ thể:

- Nợ chênh lệch giữa giá thuê cũ (theo Phụ lục hợp đồng 122 là 90.000.000đ/tháng và giá thuê mới theo Thông báo 898 là 147.000.000đ/tháng), từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 là 684.000.000 đồng.

- Nợ chênh lệch giữa giá thuê cũ (theo Phụ lục hợp đồng 122 là 90.000.000đ/tháng và giá thuê mới theo Thông báo 898 là 161.700.000đ/tháng, từ 01/01/2017 đến 30/6/2017 là 430.200.000 đồng.

- Nợ từ tháng 01/7/2017 đến 30/6/2019 (theo Thông báo 898 là 161.700.000đ/tháng) 1.480.800.000 đồng.

- Nợ tiền phạt do chậm thanh toán là 171.450.000 đồng.

Năm 2015, sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 50, 51 quy định giá nhà đất tăng lên thì nguyên đơn có điều chỉnh giá thuê nhà cho phù hợp. Nguyên đơn nhiều lần thông báo và yêu cầu bị đơn ký lại phụ lục hợp đồng điều chỉnh tăng giá, cụ thể: Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 là 147.000.000 đ/tháng. Từ 01/01/2017 đến 30/6/2019 là 161.700.000đ/tháng. Ngoài ra, trong thời gian thuê nhà, do bị đơn có chậm thanh toán tiền thuê theo hợp đồng, không trả tiền thuê nhà vào tháng đầu quý mà trả vào ngày cuối cùng của tháng, nguyên đơn cũng thông cảm cho bị đơn, nhưng những lần trả sau ngày cuối cùng của tháng thì nguyên đơn yêu cầu phải trả tiền phạt những ngày chậm trả này theo mức quy định tại Điều 7.2 của hợp đồng. Bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán từ ngày 01/01/2014 nên thời gian nguyên đơn tính tiền phạt bắt đầu từ ngày 01/01/2014. Để tạo điều kiện nên nguyên đơn chỉ tính tiền phạt đến tháng 6/2018 với tổng số tiền là 171.450.000 đồng. Tại phụ lục hợp đồng số 122, Điều 2 có thay đổi giá thuê tại Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà số 271, tuy nhiên do chủ quan nên thiếu sót nên tại Phụ lục hợp đồng không ghi lại mục 3.3 của hợp đồng 271, nhưng Phụ lục 122 có ghi “Các điều khoản khác của Hợp đồng thuê nhà số 271 không thay đổi” nên theo khoản 3.3 của Hợp đồng thuê nhà số 271 thì nguyên đơn có quyền tăng giá thuê khi Ủy ban nhân dân Thành phố có quyết định thay đổi giá thuê nhà đất trên địa bàn. Trong mọi trường hợp, khi có thay đổi về giá thuê thì hai bên đều sẽ phải ký thỏa thuận tại Phụ lục hợp đồng. Tuy nhiên, mặc dù hai bên đã nhiều lần làm việc, có lập biên bản ghi nhận, và tại biên bản ngày 16/12/2015, ông Trương Quốc K là kế toán trưởng của Công ty G có thống nhất với nội dung thông báo tăng giá thuê của nguyên đơn nhưng bị đơn vẫn không chịu ký lại hợp đồng với giá thuê mới mà vẫn thanh toán theo giá cũ của Phụ lục hợp đồng số 122. Ngày 29/3/2016 nguyên đơn ra Thông báo số 898 yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà theo giá mới nhưng bị đơn vẫn không thực hiện. Do vậy, yêu cầu bị đơn phải thanh toán ngay một lần số tiền 2.766.450.000 đồng.

Ông Nguyễn Quang T thống nhất với ý kiến trình bày của ông G tại phiên tòa.

Phía bị đơn do bà Nguyễn Thị Minh H trình bày: Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn. Ngày 05/8/2014 hai bên ký Hợp đồng thuê nhà số 271, tại Điều 2 có quy định thời hạn thuê từ 01/01/2013 đến 30/6/2014, và tại Điều 3 có quy định giá thuê 80.000.000 đồng/tháng. Đến khi hết hạn hợp đồng, bị đơn năn nỉ xin nguyên đơn gia hạn thời gian thuê thì nguyên đơn báo là sẽ tăng giá thuê nếu gia hạn thêm thời gian thuê. Sau đó, ngày 05/8/2014 hai bên ký phụ lục hợp đồng số 122 điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 271 về thời hạn cho thuê được gia hạn đến 30/6/2019; về giá thuê điều chỉnh từ 01/7/2014 đến 30/6/2015: 80.000.000 đồng/tháng, từ 01/7/2015 đến 30/6/2017: 90.000.000

đồng/tháng, từ 01/7/2017 đến 30/6/2019: 100.000.000 đồng/tháng. Như vậy, giá thuê tại Điều 3 của hợp đồng 271 đã được thay thế bằng Điều 2 của Phụ lục hợp đồng số 122, các điều khoản khác của hợp đồng thuê nhà số 271 không thay đổi nghĩa là trừ các điều 2,3 ra vì đã được điều chỉnh lại theo Phụ lục hợp đồng số 122 ngày 05/8/2014 nên các bên có trách nhiệm thực hiện theo như phụ lục số 122. Về khoản tiền phạt do vi phạm thời hạn thanh toán, bị đơn cũng không đồng ý và yêu cầu áp dụng các quy định về thời hiệu khởi kiện vì từ trước đến giờ nguyên đơn không có kiến gì vấn đề chậm thanh toán, vẫn đồng ý cho bị đơn trả và thời gian sau là do hai bên chưa thỏa thuận được về giá thuê nên có chậm trả. Tuy nhiên, do phía nguyên đơn không nhắc nhở, cũng không có ý kiến gì, vẫn xuất hóa đơn đồng ý cho bị đơn trả nên nay nguyên đơn yêu cầu tiền phạt bị đơn không đồng ý.

Bà Vũ Thị H1 thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị Minh H tại phiên tòa.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, còn thời hiệu khởi kiện, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp, tuy nhiên có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Nhận định của Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình qua kết quả thẩm vấn, công khai tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa như sau:

Tại điều khoản chung (Điều 8 – trang 5), mọi điều chỉnh, hủy bỏ hoặc thay đổi một hay nhiều điều khoản của hợp đồng phải được sự đồng ý của hai bên và bằng văn bản. Tuy nhiên, Thông báo số 898/TB-QLKDN ngày 29/3/2016 của Công ty TNHH quản lý kinh doanh N có thay đổi về giá thuê nhà nhưng Công ty Cổ phần xây dựng Công trình G không chấp nhận mà đề nghị nguyên đơn tiếp tục áp dụng giá thuê nhà theo Phụ lục hợp đồng hai bên đã ký kết nên nguyên đơn yêu cầu trả nợ truy thu do chênh lệch giá thuê mới theo Thông báo số 898/TB-QLKDN là không có cơ sở chấp nhận.

Riêng đối với số tiền phạt do chậm thanh toán theo mục 7.2 điều 7 của Hợp đồng thuê nhà số 271 ngày 29/11/2012 vì đã hết thời hiệu khởi kiện áp dụng đối với tranh chấp thương mại là 02 năm, kể từ thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm. Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết do đương sự (bị đơn) có yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ án vì đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 319 Luật thương mại năm 2005 và điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bởi các lẽ trên, đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ truy thu do chênh lệch giá thuê mới theo Thông báo số 898. Riêng đối với

số tiền phạt do chậm thanh toán đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết do hết thời hiệu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày và tranh luận của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

Nguyên đơn – Công ty TNHH MTV quản lý kinh doanh N khởi kiện yêu cầu bị đơn – Công ty cổ phần xây dựng công trình G tranh chấp Hợp đồng thuê nhà ký kết giữa hai bên. Bị đơn có trụ sở tại quận Tân Bình nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo qui định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 2.595.000.000 đồng. Bao gồm:

- Nợ chênh lệch giữa giá thuê cũ (90.000.000đồng/tháng – theo phụ lục 122) và giá thuê mới (147.000.000đồng/tháng - theo thông báo 898) từ ngày 01/01/2016 đến 31/12/2016 là: 684.000.000 đồng.

- Nợ chênh lệch giữa giá thuê cũ (90.000.000đồng/tháng – theo phụ lục 122) và giá thuê mới (161.700.000đồng/tháng - theo thông báo 898) từ ngày 01/01/2017 đến 30/6/2017 là 430.200.000 đồng

- Nợ chênh lệch giữa giá thuê cũ (100.000.000đồng/tháng – theo phụ lục 122) và giá thuê mới (161.700.000đồng/tháng - theo thông báo 898) từ ngày 01/7/2017 đến 30/6/2019 là: 1.480.800.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào Quyết định số 11878/QĐ-UB ngày 29/3/1994 và công văn số 17100/VP-NCPC ngày 28/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, công văn số 4826/SXD-QLN&CS ngày 27/4/2018 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thì nhà đất Phường X, quận Y thuộc sở hữu Nhà nước, đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 11878/QĐ-UB ngày 29/3/1994 về xác lập quyền sở hữu Nhà nước, diện nhà công sản chế độ cũ. Việc quản lý, bố trí, giá cho thuê nhà đất trên do Công ty TNHH MTV quản lý kinh doanh N quản lý.

Căn cứ vào trình bày, xác nhận của các bên đương sự, căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà số 271/HĐTN-KD ngày 29/11/2012 thì có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thuê nhà. Trong đó, nguyên đơn - Công ty TNHH Một thành viên quản lý kinh doanh N là bên cho thuê và bị đơn - Công ty cổ phần xây dựng công trình G là bên thuê. Theo nội dung hợp đồng thuê nhà

số 271/HĐTN-KD ngày 29/11/2012 thì: nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thuê căn nhà Phường X, quận Y với cấu trúc là nhà biệt thự, diện tích khuôn viên 1583m², diện tích sử dụng 562,38m², mục đích sử dụng làm văn phòng giao dịch. Điều 2 quy định thời hạn cho thuê từ 01/01/2013 đến 30/6/2014. Tại điều 3 quy định về giá thuê như sau: “3.1 Giá thuê nhà: 80.000.000 đồng/tháng. 3.2 Giá thuê này đã bao gồm thuế VAT. 3.3 Trong thời hạn hợp đồng, nếu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng giá thuê đất theo giá thị trường hoặc ban hành giá thuê nhà mới thì giá thuê nhà trên sẽ được điều chỉnh cho phù hợp”.

Ngày 05/8/2014, hai bên ký Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 122/PLĐC-QLKDN-KD. Tại phụ lục này, hai bên thống nhất thỏa thuận điều chỉnh Hợp đồng thuê nhà số 271/HĐTN-KD ngày 29/11/2012 với các nội dung như sau: *Điều 1: Thời hạn cho thuê: Thời hạn cho thuê được gia hạn từ ngày 01/7/2014 đến 30/6/2019. Điều 2 Giá thuê: Từ ngày 01/7/2014 đến 30/6/2015: 80.000.000 đồng/tháng (tám mươi triệu đồng/tháng). Từ ngày 01/7/2015 đến 30/6/2017: 90.000.000 đồng/tháng (chín mươi triệu đồng/tháng). Từ 01/7/2017 đến 30/6/2019: 100.000.000 đồng/tháng (một trăm triệu đồng/tháng).* Như vậy, toàn bộ điều khoản về “thời hạn cho thuê” tại Điều 2 và toàn bộ điều khoản “Giá thuê” tại Điều 3 của hợp đồng thuê nhà số 271/HĐTN-KD ngày 29/11/2012 đã được điều chỉnh tương ứng tại Điều 1 và Điều 2 của Phụ lục hợp đồng 122/PLĐC-QLKDN-KD ngày 05/8/2014 và có giá trị thực hiện giữa hai bên. Mặt khác, tại Hợp đồng thuê nhà số 271/HĐTN-KD ngày 29/11/2012, tại khoản 8.2 điều 8 (điều khoản chung) có quy định: *“Mọi điều chỉnh, hủy bỏ hoặc thay đổi một hay nhiều điều khoản của hợp đồng này phải được sự đồng ý của hai bên và bằng văn bản”*. Việc thay đổi giá thuê trước đó vào năm 2014 cũng được hai bên thỏa thuận và đồng ý ký kết bằng Phụ lục hợp đồng 122. Hai bên xác nhận bị đơn đã thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn theo giá thuê quy định tại Phụ lục hợp đồng số 122 đến ngày 30/6/2019. Biên bản “V/v sử dụng nhà Phường X, quận Y” ngày 16/12/2015, không phải là ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Trương Quốc K chỉ là kế toán trưởng của Công ty cổ phần xây dựng công trình G và cũng chỉ nêu ý kiến thống nhất với nội dung thông báo của nguyên đơn. Bị đơn khẳng định ông K không có thẩm quyền quyết định, chỉ là người đi tiếp nhận thông báo của nguyên đơn và sau đó dù nguyên đơn nhiều lần yêu cầu ký lại phụ lục hợp đồng theo giá thuê mới nhưng bị đơn vẫn không đồng ý ký. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cũng xác nhận mọi trường hợp tăng giá thuê nhà đều phải ký lại phụ lục hợp đồng để điều chỉnh. Nay nguyên đơn chỉ bằng Thông báo 898 ngày 29/3/2016 để yêu cầu bị đơn phải trả tiền thuê nhà theo giá mới (từ ngày 01/01/2016 đến 31/12/2016 là 147.000.000 đồng/tháng; từ 01/01/2017 đến 30/6/2019 là 161.700.000 đồng/tháng) mà không được sự đồng ý của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền phạt do chậm thanh toán tính đến tháng 6/2018 là: 171.450.000 đồng:

Tại khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà số 271 về Trách nhiệm của bên B có quy định: Trường hợp thanh toán tiền thuê nhà chậm so với hạn định nơi Điều 5 thì phải thanh toán thêm cho bên cho thuê tiền phạt do chậm thanh toán bằng 0.05% trên tiền thuê tháng cho mỗi một ngày chậm thanh toán. Tại

phiên tòa, nguyên đơn xác nhận hợp đồng thuê nhà quy định trả tiền thuê nhà theo từng quý và trong vòng 30 ngày của tháng đầu quý nhưng thực tế nguyên đơn đồng ý cho bị đơn trả tiền thuê nhà vào ngày cuối cùng của tháng, tuy nhiên từ ngày 01/01/2014 bị đơn có chậm thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền phạt do chậm thanh toán tính theo ngày cuối cùng của tháng. Việc tính chậm thanh toán là từ ngày 01/01/2014 đến tháng 6/2018, tổng cộng là 171.450.000 đồng theo bảng chiết tính kèm theo. Phía bị đơn xác nhận có chậm trả theo quy định của hợp đồng nhưng không đồng ý trả tiền phạt theo yêu cầu của nguyên đơn do việc chậm trả tiền đã xảy ra từ lâu, nguyên đơn không có ý kiến gì, vẫn đồng ý cho bị đơn trả tiền, đến năm 2017 khi khởi kiện đòi tiền chênh lệch giá thuê nên mới đòi luôn tiền phạt, vì vậy bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện.

Hội đồng xét xử xét thấy: bị đơn có vi phạm thời hạn thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà, tuy nhiên, căn cứ theo đơn khởi kiện, các biên bản hòa giải tại Tòa án và xác nhận của nguyên đơn tại phiên tòa thì việc vi phạm này xảy ra từ 01/01/2014. Các chứng cứ nguyên đơn nộp cho Tòa án là các biên bản làm việc giữa hai bên (ngày 16/12/2015, 19/11/2015, 09/9/2015, 05/4/2017) và sự xác nhận của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa thì sau đó, hai bên nhiều lần có làm việc, lập biên bản với nhau nhưng không đề cập đến việc yêu cầu tiền phạt vi phạm do chậm trả tiền thuê nhà của bị đơn, chỉ duy nhất công văn số 357/QLKDN-TCKT ngày 24/02/2017 của nguyên đơn có nêu số tiền phạt do chậm trả, tuy nhiên không có sự xác nhận của bị đơn và tính từ ngày 01/01/2014 đến 24/02/2017 cũng đã quá thời hạn 02 năm. Do bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với số tiền phạt vi phạm thời hạn thanh toán và xét thấy từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm là ngày 01/01/2014 đến ngày nguyên đơn nộp đơn khởi kiện là ngày 23/5/2017 là 03 năm 04 tháng 22 ngày nên theo quy định tại Điều 319 Luật thương mại thì đã hết thời hiệu để nguyên đơn khởi kiện đối với yêu cầu trả tiền phạt do vi phạm thời hạn thanh toán của bị đơn. Do vậy, căn cứ vào điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

Xét thấy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi số tiền chênh lệch giữa giá thuê theo Phụ lục hợp đồng 122 với Thông báo 898 và đình chỉ giải quyết yêu cầu đòi số tiền phạt chậm thanh toán do hết thời hiệu khởi kiện là có cơ sở nên chấp nhận.

[2.3] Về án phí:

Căn cứ khoản 3 điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự, do đình chỉ vì hết thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả tiền phạt do vi phạm thời hạn thanh toán số tiền 171.450.000 đồng nên trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí là 8.572.500 đồng.

Căn cứ khoản 3 điều 26 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, nguyên đơn không được chấp nhận đối với yêu cầu bị đơn trả số tiền chênh lệch giá thuê theo phụ lục hợp đồng và giá thuê theo Thông báo 898 là 2.595.000.000 đồng

nên phải chịu án phí là 83.900.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp còn lại (sau khi đã trả lại số tiền tạm ứng án phí 8.572.500 đồng như nêu trên) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0006370 ngày 13/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền 68.079.875 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm e khoản 1 Điều 217, khoản 3 điều 218, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 319 Luật Thương mại;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – Công ty TNHH Một thành viên quản lý kinh doanh N về việc đòi bị đơn - Công ty cổ phần xây dựng công trình G phải trả số tiền 2.595.000.000 đồng là tiền chênh lệch giá thuê nhà theo Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 122/PLĐC-QLKDN-KD ngày 05/8/2014 và giá thuê theo Thông báo 898/TB-QLKDN ngày 29/3/2016.

2/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn - Công ty TNHH Một thành viên quản lý kinh doanh N đòi bị đơn - Công ty cổ phần xây dựng công trình G trả số tiền là 171.450.000 đồng là tiền phạt do vi phạm thời hạn thanh toán vì hết thời hiệu khởi kiện.

2/ Về án phí:

- Trả lại cho nguyên đơn - Công ty TNHH Một thành viên quản lý kinh doanh N số tiền tạm ứng án phí là 8.572.500 đồng (do hết thời hiệu khởi kiện) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0006370 ngày 13/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

- Nguyên đơn phải chịu án phí là 83.900.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp còn lại (sau khi đã trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 8.572.500 đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0006370 ngày 13/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền án phí là 68.079.875 đồng.

3/ Về quyền kháng cáo: Công ty TNHH Một thành viên quản lý kinh doanh N, Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình G được kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Trương Lê Diễm Thúy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Trương Lê Diễm Thúy