

Bản án số: 100/2024/KDTM-ST  
Ngày: 21-5-2024  
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 Nguyễn Đức Tĩnh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Đặng Thị Ngọc Bích

2. Bà Đỗ Thị Trúc Ly

**- 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 Quận 1 tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2024, 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: 98/2023/TLST-KDTM ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 3553/2023/QĐXXST-KDTM ngày 26 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 5325/2024/QĐST-KDTM ngày 23 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Công ty TNHH Một thành viên Q

Địa chỉ: Số A đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quang Th, ông Đinh Bửu M, cùng trú tại: Số A đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số: 1815/QLKDN-KD ngày 14 tháng 12 năm 2022). Ông Th, ông M có mặt.

**2. Bị đơn:** Chi nhánh Trung ương Hội NH

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

*Người đại diện hợp pháp của Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn M, trú tại: Số X đường Y, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo pháp luật của Bị đơn (Giám đốc Chi nhánh Trung ương Hội NH(đơn vị trực thuộc Hội làm vườn Việt Nam)). Ông M có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại Đơn khởi kiện đề ngày 31/7/2023, trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn- Công ty TNHH Một thành viên Q- Có ông Nguyễn Quang Th- Đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nhà, đất Số X đường Y, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH Một thành viên Q(gọi tắt là Công ty) quản lý, đã giải quyết cho Chi nhánh Trung ương Hội NH (trực thuộc Hội NH)- Gọi tắt là Chi nhánh- thuê sử dụng một phần diện tích làm văn phòng giao dịch theo Hợp đồng thuê nhà số: 283/HĐTN-KD ngày 21/11/2013 và Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số: 36/PLĐC-QLKDN-KD ngày 24/01/2017. Giá thuê từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2018 là 6.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê đến ngày 31/12/2018.

Căn cứ Thông báo số: 3066/TB-QLKDN ngày 25/11/2019 về việc điều chỉnh giá thuê nhà từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2019 đối với nhà số X (01 phần) đường Y, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

+ Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 là 12.200.000 đồng/tháng.

+ Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 là 12.500.000 đồng/tháng.

Căn cứ Thông báo số: 1630/TB-QLKDN ngày 03/9/2020 (giá thuê: 12.500.000 đồng/tháng, thời điểm áp dụng: từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020).

Căn cứ Thông báo số: 1124/TB-QLKDN ngày 10/8/2022 (giá thuê: 12.500.000 đồng/tháng, thời điểm áp dụng: từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2022).

Căn cứ Thông báo số: 1062/TB-QLKDN ngày 28/6/2023 (giá thuê: 43.100.000 đồng/tháng, thời điểm áp dụng: từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023).

Trong thời gian thuê nhà, Bị đơn chỉ thanh toán tiền thuê nhà theo giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng đến hết ngày 31/12/2021 và theo giá thuê 12.500.000 đồng/tháng từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022.

Do vậy tính đến ngày 25/8/2023, Bị đơn còn nợ như sau:

Nợ truy thu chênh lệch giữa giá thuê mới (12.200.000 đồng/tháng) và giá thuê cũ (6.000.000 đồng/tháng) giai đoạn từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 là 74.400.000 đồng (1).

Nợ truy thu chênh lệch giữa giá thuê mới (12.500.000 đồng/tháng) và giá thuê cũ (6.000.000 đồng/tháng) giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2021 là 234.000.000 đồng (2).

Nợ từ ngày 01/7/2022 đến ngày 31/12/2022 (12.500.000 đồng/tháng x 6 tháng) là 75.000.000 đồng (3).

Nợ từ ngày 01/01/2023 đến ngày 25/8/2023 (43.100.000 đồng/tháng x 7 tháng 25 ngày) là 336.458.065 đồng (4).

Cộng nợ (1) + (2) + (3) + (4) = 719.858.065 đồng.

Tại Đơn khởi kiện ngày 31/7/2023, Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Chấm dứt hiệu lực Hợp đồng thuê nhà số 283/HĐTN-KD ngày 21/11/2013 giữa Công ty và Chi nhánh.

- Buộc Chi nhánh bàn giao trống cho Công ty toàn bộ phần diện tích thuê tại nhà số X (một phần) đường Y, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà số 283/HĐTN-KD ngày 21/11/2013 giữa Công ty và Chi nhánh.

- Buộc Chi nhánh thanh toán toàn bộ số nợ 420.900.000 đồng (tạm tính đến ngày 31/12/2022) cho Công ty. Đồng thời buộc Chi nhánh thanh toán tiếp tiền thuê nhà phát sinh thêm từ ngày 01/01/2023 cho đến khi bàn giao nhà cho Công ty.

Ngày 30/11/2023, nguyên đơn có bản khai trình bày: Căn cứ Biên bản thu hồi nhà ngày 25/8/2023, Bị đơn đã giao trả nhà cho Công ty. Do vậy, Công ty xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc đòi nhà X (01 phần diện tích) đường Y, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà số: 283/HĐTN-KD ngày 21/11/2013 được ký giữa Công ty và Chi nhánh. Đồng thời rút yêu cầu chấm dứt hiệu lực Hợp đồng thuê nhà số: 283/HĐTN-KD ngày 21/11/2013 ký giữa Công ty và Chi nhánh.

Công ty chỉ đề nghị Tòa án xem xét buộc Chi nhánh có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số nợ tính đến ngày 25/8/2023 là 719.858.065 đồng cho Công ty ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn- Chi nhánh Trung ương Hội NH(đơn vị trực thuộc Hội làm vườn Việt Nam)- Có ông Nguyễn Văn M là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Bị đơn có tư cách pháp nhân độc lập và Ông M là người đại diện theo pháp luật, ý kiến của Ông M là ý kiến của pháp nhân.

Về vấn đề trả nhà, trả mặt bằng: Ngày 25/8/2023, Bị đơn đã trả cho Nguyên đơn toàn bộ mặt bằng thuê, tiền thuê nhà được tính đến ngày trả mặt bằng.

Về tiền thuê: Do hợp đồng cuối cùng mà hai bên ký kết là ngày 24/01/2017 ghi thời hạn thuê được gia hạn từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2018, giá thuê nhà là 6.000.000 đồng/tháng. Từ sau 31/12/2018 đến ngày trả mặt bằng hai bên không ký thêm hợp đồng nào.

Về số tiền Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả tổng cộng là 719.858.065 đồng. Bị đơn không đồng ý vì đến tháng 11/2019, Nguyên đơn mới thông báo cho Bị đơn biết là tiền thuê nhà tính từ tháng 01/2018 là 12.500.000 đồng/tháng. Đầu năm 2023, Nguyên đơn tiếp tục thông báo giá thuê nhà là 43.100.000 đồng/tháng, do đó bắt buộc Bị đơn phải trả nhà vì giá quá cao.

Việc kinh doanh cả Nguyên đơn và Bị đơn đều độc lập và bình đẳng nên Nguyên đơn muốn tăng giá nhà phải có sự thống nhất bằng văn bản giữa hai bên, việc tăng giá thuê cũng phải tính từ thời điểm hai bên thống nhất bằng văn bản chứ không thể truy thu ngược như vậy. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho Bị đơn.

*Tại phiên tòa:*

*\* Nguyên đơn- Công ty TNHH Một thành viên Q- Có ông Nguyễn Quang Th và ông Đinh Bửu M - Đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc Chi nhánh Trung ương Hội NH(đơn vị trực thuộc Hội làm vườn Việt Nam) có trách nhiệm thanh toán một lần toàn bộ số tiền thuê nhà là 719.858.065 đồng cho Công ty ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Công ty rút lại phần yêu cầu khởi kiện buộc Chi nhánh bàn giao trống cho Công ty toàn bộ phần diện tích thuê tại nhà số X (một phần) đường Y, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà số: 283/HĐTN-KD ngày 21/11/2013 giữa Công ty và Chi nhánh. Đồng thời rút phần yêu cầu về việc yêu cầu Tòa án chấm dứt hiệu lực Hợp đồng thuê nhà số: 283/HĐTN-KD ngày 21/11/2013 ký giữa Công ty và Chi nhánh vì nhà đã trả thì hợp đồng đã chấm dứt.

*\* Ông Nguyễn Văn M- Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn trình bày:*

Chi nhánh không đồng ý yêu cầu của Công ty về việc yêu cầu Chi nhánh trả tiền thuê nhà là 719.858.065 đồng vì mọi sự thay đổi về giá thuê phải có sự thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của Công ty. Chi nhánh đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, không có ý kiến gì thêm vì khi nhà đã trả thì hợp đồng thuê cũng chấm dứt.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:*

Việc chấp hành pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu, thực hiện thủ tục cấp tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử...được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu Nguyên đơn đã rút.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 21/11/2013, Công ty TNHH Một thành viên Q(Gọi tắt là Công ty) và Chi nhánh Trung ương Hội NH(đơn vị trực thuộc Hội làm vườn Việt Nam)-Gọi tắt là Chi nhánh- ký Hợp đồng thuê nhà số: 283/HĐTN-KD ngày 21/11/2013 và ngày 24/01/2017 ký kết Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số: 36/PLĐC-QLKDN-KD.

Công ty cho rằng Chi nhánh không thực hiện đúng cam kết trong Hợp đồng nên phát sinh tranh chấp.

Chi nhánh có trụ sở tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1 theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về tư cách đương sự trong vụ án:

Tại văn bản số: 01/HLV ngày 03/01/2024 của Hội làm vườn Việt Nam xác nhận: Chi nhánh Trung ương Hội NH là đơn vị trực thuộc Hội làm vườn Việt Nam, có tư cách pháp nhân, có con dấu, tài khoản riêng, độc lập về tài chính, hoạt động theo Quy chế hoạt động (Quyết định số: 59/QĐ-HLV ngày 28/10/2022), chịu trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật, ông Nguyễn Văn M- Giám đốc Chi nhánh Trung ương Hội NH cũng xác nhận việc này. Xét, Chi nhánh có đủ điều kiện được công nhận là pháp nhân theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó, tư cách Bị đơn trong vụ án được xác định là Chi nhánh Trung ương Hội NH ở các tỉnh phía Nam đóng tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thời hiệu khởi kiện:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các quy định của pháp luật, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, yêu cầu của Công ty còn trong thời hiệu khởi kiện.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Xét, Công ty rút lại phần yêu cầu khởi kiện buộc Chi nhánh bàn giao trống cho Công ty toàn bộ phần diện tích thuê tại nhà số X (một phần) đường Y, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà số: 283/HĐTN-KD ngày 21/11/2013 giữa Công ty và Chi nhánh; rút phần yêu cầu về việc yêu cầu Tòa án chấm dứt hiệu lực Hợp đồng thuê nhà số: 283/HĐTN-KD ngày 21/11/2013 ký giữa Công ty và Chi nhánh.

*Hội đồng xét xử xét thấy:*

Tại đơn khởi kiện, Công ty yêu cầu Chi nhánh bàn giao lại cho Công ty hiện trạng trống căn nhà số X (01 phần diện tích) đường Y, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên đến ngày 25/8/2023, Chi nhánh đã tự nguyện bàn giao, Công ty đã tự nguyện nhận lại nhà theo Biên bản thu hồi nhà ngày 25/8/2023, các bên không có ý kiến về việc này. Chi nhánh cũng không có ý kiến về việc Công ty rút yêu cầu về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Xét, việc Công ty rút lại các yêu cầu trên là tự nguyện, có cơ sở chấp nhận nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các phần yêu cầu đã rút của Công ty.

[2.2] Xét yêu cầu của Công ty về việc buộc Chi nhánh trả cho Công ty tiền thuê nhà còn thiếu là 719.858.065 đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, ngày 21/11/2013, hai bên xác lập Hợp đồng thuê nhà số: 283/HĐTN-KD nội dung: Bên A (Công ty) cho bên B (Chi nhánh) thuê nhà số X (01 phần diện tích) đường Y, phường Z, Quận V, diện tích khuôn viên phân bổ: 91,77 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng: 63,07 m<sup>2</sup>, diện tích tự xây: 25,18 m<sup>2</sup>. Thời hạn cho thuê: Bắt đầu từ ngày 01/01/2013 đến hết ngày 31/12/2014, giá thuê 6.000.000 đồng/tháng. 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 24/01/2017, các bên tiếp tục ký kết Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số X (01 phần diện tích) đường Y, phường Z, Quận V số: 36/PLĐC-QLKDN-KD. Theo đó, các bên thống nhất điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số: 283/HĐTN-KD, thời hạn cho thuê được gia hạn từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2018, giá thuê 6.000.000 đồng/tháng. Trong thời hạn hợp đồng, trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành biểu giá đất hoặc giá thuê nhà mới thì giá thuê nhà trên sẽ được điều chỉnh cho phù hợp. Xét, Hợp đồng, thỏa thuận được ký kết giữa các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 480 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có hiệu lực thi hành.

Tại biên bản làm việc ngày 23/8/2022 giữa đại diện Công ty và Chi nhánh về việc truy thu tiền chênh lệch giá thuê nhà theo các văn bản: Thông báo số: 3066/TB-QLKDN ngày 25/11/2019; Thông báo số: 1630/TB-QLKDN ngày 03/9/2020; Thông báo số: 1124/TB-QLKDN ngày 10/08/2022, Công ty xác định Chi nhánh còn nợ số tiền truy thu là 395.900.000 đồng. Chi nhánh đồng ý thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2021 đến nay (ngày 23/8/2022), tiền thuê nhà từ năm 2020 về trước đề nghị được thanh toán theo giá cũ do Hội không phải là

đơn vị kinh doanh rất khó khăn về tài chính... Tại các văn bản làm việc tại Tòa, người đại diện hợp pháp của Chi nhánh xác định từ đầu năm 2023 Công ty thông báo giá thuê nhà là 43.100.000 đồng/tháng, do đó bắt buộc Bị đơn phải trả nhà vì giá quá cao. Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của Nguyên đơn theo quy định của pháp luật vì không thể truy thu như vậy do việc tăng giá thuê cũng phải tính từ thời điểm các bên thống nhất bằng văn bản.

Xét, nhà đất số X Nguyễn Bình Khiêm là nhà đất công, ngay khi thành lập và được phân phối diện tích làm việc 60 m<sup>2</sup> (ngôi số 4) khu X Nguyễn Bình Khiêm, Phường 7, Quận I (quyết định số: 268/VP/QĐ ngày 10/8/1988 của Văn phòng Bộ Nông nghiệp và Công nghiệp thực phẩm), khi ký Hợp đồng, Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà cho đến khi trả nhà trên thực tế và tại các biên bản làm việc trao đổi về giá thuê nhà, Chi nhánh biết rõ Công ty chỉ là đơn vị quản lý, giữ hộ nguồn nhà thuộc sở hữu nhà nước do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đơn vị chủ quản và giải quyết cho thuê theo quy hoạch của Thành phố. Trong Hợp đồng và Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà các bên đều ghi rõ trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành biểu giá đất hoặc giá thuê nhà mới thì giá thuê nhà trên sẽ được điều chỉnh cho phù hợp... Do đó yêu cầu của Công ty về việc buộc Chi nhánh trả tiền thuê nhà còn thiếu là 719.858.065 đồng, yêu cầu trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 về việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề nghị hướng giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nêu trên là có cơ sở, phù hợp với đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do các yêu cầu của Công ty được Hội đồng xét xử chấp nhận. Chi nhánh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 480, 489 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 472 và 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 9, Điều 26 và Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ vào Điều 11 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 vào 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;

### **Xử:**

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Công ty TNHH Một thành viên Q về việc: Buộc Chi nhánh Trung ương Hội NH bàn giao lại cho Công ty TNHH Một thành viên Q hiện trạng trống căn nhà số X (01 phần diện tích) đường Y, phường Z, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà số: 283/HĐTN-KD ngày 21/11/2013; Yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hiệu lực Hợp đồng thuê nhà số: 283/HĐTN-KD ngày 21/11/2013 ký giữa Công ty TNHH Một thành viên Q và Chi nhánh Trung ương Hội NH ở các tỉnh phía Nam đóng tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Q.

Buộc Chi nhánh Trung ương Hội NH phải trả ngay một lần cho Công ty TNHH Một thành viên Q số tiền 719.858.065đ (Bảy trăm mười chín triệu tám trăm năm mươi tám nghìn không trăm sáu mươi lăm đồng), trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

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.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chi nhánh Trung ương Hội NH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.794.323đ (Ba mươi hai triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn ba trăm hai mươi ba đồng).

Công ty TNHH Một thành viên Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên Q 16.418.000đ (Mười sáu triệu bốn trăm mười tám nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0043546, AA/2023/0043547 và AA/2023/0043548 cùng ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án 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 được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Q.1;
- CCTHADS Q.1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Đức Tĩnh**