

Bản án số: 272/2024/ DS-ST

Ngày: 22/8/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Minh Châu

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thái Sơn

Bà Phạm Thị Thanh Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Thoi – Thư ký Toà án nhân dân Quận 6.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Anh Đào - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22/8/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân Quận 6 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2024/TLST- DS ngày 21/02/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 143/2024/QĐST-DS ngày 02/8/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 6, TP. Hồ Chí Minh; địa chỉ: 42-44 Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Võ Hoàng Thanh Dung, sinh năm 1979; địa chỉ: 42-44 Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 10009/Cty-QLN ngày 26/12/2023). (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- **Bị đơn:** Ông Phùng Anh, sinh năm 1942; địa chỉ: 115/43 Phạm Đình Hồ, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 26/12/2023, Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 25/6/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 6 do bà Võ Hoàng Thanh Dung đại diện trình bày:

Mặt bằng số 633/23 Hồng Bàng (số cũ: 115/44 Phạm Đình Hồ), Phường 6, Quận 6 thuộc sở hữu Nhà nước, được Ủy ban nhân dân quận 6 tạm cấp cho Cơ sở sản xuất

Cẩm Hưng – do ông Phùng Anh làm đại diện, để xây dựng cơ sở sản xuất theo Quyết định số 39/QĐ-UB ngày 17/01/1990.

Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 6 được Ủy ban nhân dân Quận 6 chuyển giao nhiệm vụ quản lý và cho thuê mặt bằng trên tại Biên bản ngày 04/01/2000 và công văn số 3154/UBND-TCKH ngày 03/12/2009.

Kể từ khi Công ty nhận nhiệm vụ quản lý và cho thuê, Công ty đã ký với Cơ sở sản xuất Cẩm Hưng (do ông Phùng Anh - đại diện) hợp đồng thuê mặt bằng số 633/23 Hồng Bàng (số cũ: 115/44 Phạm Đình Hồ) P6/Q6 với mục đích sử dụng sản xuất. Đến năm 2012, Công ty ký tiếp hợp đồng thuê với Cơ sở sản xuất Cẩm Hưng (do ông Phùng Anh làm đại diện) (Hợp đồng số 4A/2012/HĐ-Cty ngày 03/01/2012); Hợp đồng được ký gia hạn thời gian thuê đến ngày 31/12/2015.

Qua nhiều lần kiểm tra việc sử dụng mặt bằng thuê 633/23 Hồng Bàng (số cũ: 115/44 Phạm Đình Hồ) P6/Q6 thì trong quá trình thuê, Cơ sở sản xuất Cẩm Hưng và ông Phùng Anh không sử dụng mặt bằng để sản xuất mà sử dụng mặt bằng làm kho chứa gạo, vải.

Ngày 24/9/2016, Công ty cho cá nhân ông Phùng Anh thuê mặt bằng số 633/23 Hồng Bàng (số cũ: 115/44 Phạm Đình Hồ) P6/Q6 theo Hợp đồng số 10/2016/HĐTN ngày 24/9/2016 (được gia hạn thời gian thuê đến ngày 31/12/2019). Phụ lục hợp đồng số 50/PLHĐ ngày 15/6/2016 (về điều chỉnh giá thuê nhà, tiền thuê đất và thanh toán tiền thuê đất, thời gian áp dụng từ ngày 01/01/2015); Tiền thuê mặt bằng được điều chỉnh tại Thông báo số 101/TB-CTY-QLN ngày 10/10/2019 về thông báo điều chỉnh giá thuê đất, mặt bằng được áp dụng kể từ ngày 01/01/2019.

Do đó, ngày 25/12/2018 Chi Cục thuế Quận 6 tính truy thu tiền thuê đất của năm 2014, 2015, 2016, 2017 theo đơn giá từ giá thuê sản xuất sang giá thuê kinh doanh và truy thu tiền tại Thông báo số 769/TB-CCT-TBA ngày 25/12/2018 với tổng số tiền 224.908.200đồng. Cụ thể:

- Tiền thuê đất truy thu từ tháng 7/2014 – 12/2015 là 77.763.113đồng (đây là thời điểm Công ty ký hợp đồng thuê với Cơ sở sản xuất Cẩm Hưng);

- Tiền thuê đất truy thu từ năm 2016 đến tháng 12/2017 là 147.145.087đồng (đây là thời điểm Công ty ký Hợp đồng thuê số 10/2016/HĐTN ngày 24/9/2016 với ông Phùng Anh).

Ngày 28/5/2020, ông Phùng Anh đã trả mặt bằng thuê và Công ty đã thanh lý hợp đồng thuê số 10/2016/HĐTN ngày 24/9/2016 theo Biên bản số 04/CTY-QLN ngày 01/6/2020; Tại biên bản thanh lý có nội dung “bên thuê chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 02/2020 đến tháng 5/2020 cho Công ty số tiền là 30.417.350đồng. Thanh toán chi phí điện, nước đến hết tháng 5/2020 (nếu có). Do có sai sót nên trong biên bản thanh lý hợp đồng không thể hiện nội dung Cơ sở sản xuất Cẩm Hưng và ông Phùng Anh phải nộp bổ sung số tiền 224.908.200đồng (là tiền truy thu theo Thông báo số 769/TB-CCT-TBA ngày 25/12/2018 của Chi cục thuế Quận 6).

Ngày 22/3/2021, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 ban hành thông báo số 39/TB-CTY yêu cầu ông Phùng Anh trả tiền thuê nhà, đất 633/23 Hồng Bàng (số cũ 115/44 Phạm Đình Hồ) với tổng số tiền là 280.949.536đồng, cụ thể:

1- Số tiền nợ thuê đất phải nộp bổ sung từ tháng 7/2014-12/2017 là 224.908.200đồng (theo thông báo số 769/TB-CCT-TBA ngày 25/12/2018);

2 - Số tiền nợ thuê đất phải nộp bổ sung năm 2019: 24.686.548đồng (theo thông báo số 435/TB-CCT-TBA ngày 04/10/2019 của Chi cục thuế Quận 6);

3 - Số tiền nợ thuê mặt bằng phải nộp bổ sung năm 2019: 937.438đồng (theo thông báo số 101/TB-CTY-QLN ngày 10/10/2019);

4 - Số tiền nợ thuê đất từ tháng 2/2020-5/2020 là 30.417.350đồng (theo Thông báo số 393/TB-CCT ngày 04/5/2020 và số 462/TB-CCT ngày 28/8/2020 của Chi cục thuế Quận 6).

Do ông Phùng Anh không thanh toán theo yêu cầu tại thông báo số 39/TB-CTY ngày 22/3/2021. Do đó Công ty đã khởi kiện ông Phùng Anh tại Tòa án nhân dân Quận 6. Tại đơn khởi kiện ngày 26/12/2023 và các bản tự khai trước đó, Công ty yêu cầu ông Phùng Anh phải trả cho Công ty với tổng số tiền 280.949.536đồng.

Ngày 25/6/2024 Công ty rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần nợ thuê đất phải nộp bổ sung của cơ sở sản xuất Cẩm Hưng từ tháng 7/2014- 24/9/2016.

Nay Công ty yêu cầu cá nhân ông Phùng Anh thanh toán tổng số tiền 203.186.423đồng (Hai trăm linh ba triệu một trăm tám mươi sáu nghìn bốn trăm hai ba đồng), trong đó:

1 - Số tiền nợ thuê đất phải nộp bổ sung từ 2016-12/2017 là 147.145.087đồng;

2 - Số tiền nợ thuê đất phải nộp bổ sung năm 2019 là: 24.686.548đồng;

3 - Số tiền nợ thuê mặt bằng phải nộp bổ sung năm 2019 là: 937.438đồng;

4 - Số tiền nợ thuê đất từ tháng 02/2020-5/2020 là: 30.417.350đồng.

*Bị đơn ông Phùng Anh vắng mặt tại phiên tòa, không có lời khai.*

*- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6:*

Về tố tụng: Quá trình từ khi tòa án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: - Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 buộc ông Phùng Anh trả tiền thuê nhà, đất số 633/23 Hồng Bàng (số cũ 115/44 Phạm Đình Hồ) tổng số tiền là 203.186.423đồng (Hai trăm linh ba triệu một trăm tám mươi sáu nghìn bốn trăm hai ba đồng), gồm:

+ Số tiền nợ thuê đất phải nộp bổ sung từ 2016-12/2017 là: 147.145.087đồng;

+ Số tiền nợ thuê đất phải nộp bổ sung năm 2019 là: 24.686.548đồng;

+ Số tiền nợ thuê mặt bằng phải nộp bổ sung năm 2019 là: 937.438đồng;

+ Số tiền nợ thuê đất từ tháng 02/2020-5/2020 là: 30.417.350đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần nợ thuê đất phải nộp bổ sung của cơ sở sản xuất Cẩm Hưng từ tháng 7/2014 – 24/9/2016.

- Về án phí: Bị đơn chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UVTWQH14 ngày 30/12/2016.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 khởi kiện ông Phùng Anh về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà (mặt bằng)” là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nguyên đơn là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn là ông Phùng Anh vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 238 BLTTDS Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

#### **[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn**

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của nguyên đơn thì mặt bằng số 633/23 Hồng Bàng (số cũ: 115/44 Phạm Đình Hổ), Phường 6, Quận 6 thuộc sở hữu Nhà nước, được Ủy ban nhân dân Quận 6 tạm cấp cho Cơ sở sản xuất Cẩm Hưng – do ông Phùng Anh làm đại diện, để xây dựng cơ sở sản xuất theo Quyết định số 39/QĐ-UB ngày 17/01/1990.

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 (sau đây gọi tắt là Công ty) được Ủy ban nhân dân Quận 6 chuyển giao nhiệm vụ quản lý và cho thuê mặt bằng trên theo Biên bản ngày 04/01/2000 và Công văn số 3154/UBND-TCKH ngày 03/12/2009.

Ngày 24/9/2016, Công ty và ông Phùng Anh đã ký kết Hợp đồng số 10/2016/HĐTN ngày 24/9/2016 về việc thuê mặt bằng tại số 633/23 Hồng Bàng (số cũ: 115/44 Phạm Đình Hổ) Phường 6, Quận 6; Phụ lục hợp đồng số 50/PLHD ngày 15/6/2016 (về điều chỉnh giá thuê nhà, tiền thuê đất và thanh toán tiền thuê đất, thời gian áp dụng từ ngày 01/01/2015); Tiền thuê mặt bằng được điều chỉnh tại Thông báo số 101/TB-CTY-QLN ngày 10/10/2019 về thông báo điều chỉnh giá thuê đất, mặt bằng được áp dụng kể từ ngày 01/01/2019. (Thời hạn thuê từ 01/01/2015 đến 31/12/2016, được gia hạn đến ngày 31/12/2019)

Căn cứ văn bản số 9524/CT-KTTĐ ngày 29/9/2017 của Cục thuế Thành phố, được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận tại công văn số 6992/UBND-KT ngày 09/11/2017 về thu tiền thuê đất của Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ công ích Quận – Huyện và Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà thành phố; xác định đơn giá thuê đất trên cơ sở là đối tượng được Nhà nước cho thuê để cho thuê lại nên mục đích sử dụng để tính tiền thuê đất của đơn vị là dịch vụ cho thuê (giá đất thương mại dịch vụ bằng 80% đơn giá đất ở x hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng).

Chi Cục thuế Quận 6 đã tính truy thu tiền thuê đất của năm 2014, 2015, 2016, 2017 theo đơn giá từ giá thuê sản xuất sang giá thuê kinh doanh và truy thu tiền tại Thông báo số 769/TB-CCT-TBA ngày 25/12/2018.

Ngày 28/5/2020, ông Phùng Anh đã trả mặt bằng thuê và hai bên đã thanh lý hợp đồng thuê số 10/2016/HĐTN ngày 24/9/2016 theo Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà (mặt bằng). Tại Biên bản thanh lý hợp đồng đã không thể hiện nội dung về số tiền mà ông Phùng Anh phải nộp bổ sung theo Thông báo số 769/TB- CCT-TBA ngày 25/12/2018 của Chi cục thuế Quận 6.

Tuy nhiên, trước đó tại Biên bản làm việc ngày 22/5/2020, Công ty đã tiếp xúc, làm việc với ông Phùng Danh Hưng (người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Anh) với nội dung làm việc về việc thanh lý hợp đồng, truy thu, thanh toán tiền thuê sử dụng tại mặt bằng 633/23 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 từ tháng 7/2014. Theo đó, ông Phùng Anh do ông Phùng Danh Hưng đại diện đã được thông báo về các khoản tiền truy thu, thanh toán tiền thuê sử dụng tại mặt bằng 633/23 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 từ tháng 7/2014 đến tháng 6/2020 tổng cộng là 297.465.704đ. Đây là khoản tiền được tính bao gồm cả thời gian còn thực hiện hợp đồng thuê với Cơ sở sản xuất Cẩm Hưng và thời gian thực hiện hợp đồng thuê với cá nhân ông Phùng Anh.

Ngày 25/6/2024 Công ty rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần nợ thuê đất phải nộp bổ sung của cơ sở sản xuất Cẩm Hưng từ tháng 7/2014- 24/9/2016.

Theo trình bày của Công ty tại công văn số 501/CTL-QLN ngày 03/7/2024 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 6 thì ông Phùng Anh còn nợ Công ty gồm:

- Số tiền nợ thuê đất phải nộp bổ sung từ 2016-12/2017 là 147.145.087đồng;
- Số tiền nợ thuê đất phải nộp bổ sung năm 2019 là: 24.686.548đồng;
- Số tiền nợ thuê mặt bằng phải nộp bổ sung năm 2019 là: 937.438đồng;
- Số tiền nợ thuê đất từ tháng 02/2020-5/2020 là: 30.417.350đồng.

Tổng cộng là 203.186.423đồng (hai trăm linh ba triệu một trăm tám mươi sáu nghìn bốn trăm hai mươi ba đồng).

Theo nguyên đơn thì ông Phùng Anh chưa thanh các toán khoản tiền này. Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án và kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ tới ông Phùng Anh nhưng phía ông Phùng Anh không đến Tòa để giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến phản hồi.

Như vậy, căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì phía ông Phùng Anh đã không trả các khoản tiền còn nợ đã được xác định do việc sử dụng mặt bằng thuê tại số 633/23 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 là vi phạm thỏa thuận giữa 2 bên đồng thời vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự, vì vậy ông Phùng Anh phải có trách nhiệm thanh toán cho Công ty nên HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và buộc ông Phùng Anh phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 số tiền tổng cộng là 203.186.423đồng (Hai trăm linh ba triệu một trăm tám mươi sáu nghìn bốn trăm hai mươi ba đồng).

**[3]** Về thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, kể từ khi Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phùng Anh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Phùng Anh còn phải trả lãi cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự 2015.

[4] Xét việc Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 6 rút yêu cầu khởi kiện đối với phần nợ thuê đất phải nộp bổ sung của Cơ sở sản xuất Cẩm Hưng từ tháng 7/2014- 24/9/2016. Xét thấy, việc rút yêu cầu của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phùng Anh phải chịu án phí là  $203.186.423 \text{đồng} \times 5\% = 10.159.321 \text{đ}$  (Mười triệu một trăm năm mươi chín ngàn ba trăm hai mươi một đồng) theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 238, Điều 264, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 472 Bộ Luật dân sự 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016); Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 6.

1.1. Buộc ông Phùng Anh có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 6 số tiền 203.186.423đ (Hai trăm linh ba triệu một trăm tám mươi sáu nghìn bốn trăm hai mươi ba đồng) là tiền thuê mặt bằng theo Hợp đồng số 10/2016/HĐTN ngày 24/9/2016 về việc thuê mặt bằng tại số 633/23 Hồng Bàng (số cũ: 115/44 Phạm Đình Hồ) Phường 6, Quận 6; Phụ lục hợp đồng số 50/PLHĐ ngày 15/6/2016 về việc điều chỉnh giá thuê nhà, tiền thuê đất và thanh toán tiền thuê đất - Trong đó bao gồm tiền nợ thuê đất phải nộp bổ sung từ năm 2016 đến năm 2019; tiền nợ thuê mặt bằng phải nộp bổ sung năm 2019; tiền nợ thuê đất từ tháng 02/2020 đến tháng 5/2020.

Thời hạn trả là ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ khi Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phùng Anh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Phùng Anh còn phải trả lãi cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự 2015.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 về việc yêu cầu ông Phùng Anh trả phần nợ thuê đất phải nộp bổ sung của Cơ sở sản xuất Cẩm Hưng từ tháng 7/2014- 24/9/2016.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phùng Anh phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 10.159.321đ (Mười triệu một trăm năm mươi chín ngàn ba trăm hai mươi một đồng).

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 được nhận lại 7.023.738đ (Bảy triệu không trăm hai mươi ba ngàn bảy trăm ba mươi tám đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009585 ngày 21/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

4. Về quyền kháng cáo: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 và ông Phùng Anh được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND Quận 6;
- Chi cục THA dân sự Quận 6;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Hồ Thị Minh Châu**

**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi giờ ngày 2024

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Quận 6.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Minh Châu

Hội thẩm nhân dân:

1/

2/

Tiến hành nghị án vụ án thụ lý số 52/2024/TLST- DS ngày 21/02/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 6, TP. Hồ Chí Minh; địa chỉ: 42-44 Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Bà Võ Hoàng Thanh Dung, sinh năm 1979; địa chỉ: 42-44 Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 10009/Cty-QLN ngày 26/12/2023).

- *Bị đơn*: Ông Phùng Anh, sinh năm 1942; địa chỉ: 115/43 Phạm Đình Hồ, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật*

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH  
CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

Các thành viên HĐXX thống nhất 3/3 (100%) về những vấn đề sau:

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 238, Điều 264, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 472 Bộ Luật dân sự 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016); Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 6.



1.1. Buộc ông Phùng Anh có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 6 số tiền 203.186.423 đồng (Hai trăm linh ba triệu một trăm tám mươi sáu nghìn bốn trăm hai ba đồng) là tiền thuê mặt bằng theo Hợp đồng số 10/2016/HĐTN ngày 24/9/2016 về việc thuê mặt bằng tại số 633/23 Hồng Bàng (số cũ: 115/44 Phạm Đình Hổ) Phường 6, Quận 6; Phụ lục hợp đồng số 50/PLHĐ ngày 15/6/2016 về việc điều chỉnh giá thuê nhà, tiền thuê đất và thanh toán tiền thuê đất - Trong đó bao gồm tiền nợ thuê đất phải nộp bổ sung từ năm 2016 đến năm 2019; tiền nợ thuê mặt bằng phải nộp bổ sung năm 2019; tiền nợ thuê đất từ tháng 02/2020 đến tháng 5/2020.

Thời hạn trả là ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ khi Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phùng Anh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Phùng Anh còn phải trả lãi cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự 2015.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 về việc yêu cầu ông Phùng Anh trả phần nợ thuê đất phải nộp bổ sung của Cơ sở sản xuất Cẩm Hưng từ tháng 7/2014- 24/9/2016.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phùng Anh phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 10.159.321đ (Mười triệu một trăm năm mươi chín ngàn ba trăm hai mươi một đồng).

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 được nhận lại .....  
(.....đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp  
theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số ..... ngày 21/02/2024 của Chi cục  
Thi hành án dân sự Quận 6.

4. Về quyền kháng cáo: TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 6 và ông Phùng Anh được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

Nghị án kết thúc vào hồi.....giờ.....phút.....ngày.....tháng..... năm 2024.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

