

Bản án số: 87/2024/KDTM-ST

Ngày: 30-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Hồng Hải

2. Bà Trần Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thụy Thùy Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân Quận N.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 47/2023/TLST-KDTM ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 249/2024/QĐXXST-KDTM ngày 26 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 199/2024/QĐST-KDTM ngày 13 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty A.

Trụ sở chính: 49 T, Phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thùy D và/hoặc bà Huỳnh Phương Trúc M, cùng địa chỉ liên hệ: 49 T, Phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 07/8/2024) (bà D có mặt, bà M vắng mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH H

Trụ sở chính: 16 Đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Đức K. Chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ thường trú: 212C5 N, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu; Chỗ ở hiện nay: 16 Đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo pháp luật (ông K vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đỗ Đức K, sinh năm 1974

Địa chỉ thường trú: 212C5 N, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Chỗ ở hiện nay: 16 Đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (*ông K vắng mặt*).

+ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1952

Địa chỉ thường trú: Thôn 2, xã Đ, huyện G, Thành phố Hà Nội.

Chỗ ở hiện nay: 16 Đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (*có đơn xin vắng mặt*).

+ Ông Phạm Văn N, sinh năm 1952

Chỗ ở hiện nay: 16 Đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (*có đơn xin vắng mặt*).

+ Ông Nguyễn Văn T1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thiết bị Y tế T2.

Địa chỉ kinh doanh: 16 Đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 12A Đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt*).

+ Trẻ Đỗ Phạm Hoàng N1, sinh ngày 13/11/2008 và trẻ Đỗ Trí D1, sinh ngày 27/12/2006, có ông Đỗ Đức K cha ruột là người đại diện hợp pháp.

Cùng địa chỉ: 16 Đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. (*ông K vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 10 năm 2023, các bản tự khai, các biên bản hòa giải và trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty A có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Thùy D và bà Huỳnh Phương Trúc M trình bày:*

Nhà, đất tại địa chỉ số 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 7385/QĐ-UB ngày 04/3/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, do Công ty T (sau đây viết tắt là nguyên đơn) quản lý và giải quyết cho Công ty TNHH H (sau đây viết tắt là bị đơn) thuê để sử dụng làm văn phòng + kinh doanh.

Ngày 07/9/2020, nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKDN-KD với bị đơn. Theo nội dung hợp đồng, nguyên đơn cho bị đơn thuê căn nhà số 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khuôn viên 66 m², diện tích sử dụng là 249.89 m²; Mục đích sử dụng: Văn phòng + Kinh doanh. Thời hạn thuê bắt đầu thuê từ 01/7/2020, ngày hết hạn thuê: 30/6/2022; Giá thuê: Từ ngày 01/7/2020 đến ngày 30/6/2021 là 20.000.000 đồng/tháng, từ ngày 01/7/2021 đến ngày 30/6/2022: Giá thuê sẽ được điều chỉnh (Giá thuê này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng – VAT).

Ngày 23/3/2022, nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê nhà số 09/PLĐC-QLKDN-KD. Theo nội dung Phụ lục, giá thuê nhà từ ngày 01/7/2021 đến ngày 30/6/2022 là 20.000.000 đồng/tháng (Giá thuê này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng – VAT); các điều khác trong Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKDN-KD ngày 07/9/2020 không thay đổi.

Do bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê nhà nên nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/9/2022, Tòa án nhân dân Quận N đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2022/QĐST-KDTM về việc công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn đối với nhà đất nêu trên với nội dung như sau:.

“...Công ty H có trách nhiệm thanh toán cho Công ty A tiền thuê nhà số 16 T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh còn thiếu theo Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKDN-KD ngày 07 tháng 9 năm 2020, Phụ lục số 09/PLĐC-QLKDN-KD ngày 23 tháng 3 năm 2022 và Thông báo số 906/TB-QLKDN ngày 01 tháng 7 năm 2022 số tiền tổng cộng là 577.620.000 đồng (năm trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng), trong đó bao gồm: tiền thuê nhà từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 9 năm 2022 là 549.000.000 đồng, tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà tính từ tháng 07 năm 2020 đến tháng 12 năm 2020 và từ tháng 01 năm 2022 đến ngày 08 tháng 9 năm 2022 là 28.620.000 đồng, chậm nhất là vào ngày 31 tháng 10 năm 2022.

Hai bên tự thực hiện việc giao nhận tiền hoặc thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty A, nếu Công ty TNHH H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Công ty H còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả...”

Tuy nhiên, bị đơn đã không thực hiện thanh toán số nợ tiền thuê nhà theo thỏa thuận tại Quyết định nêu trên đúng hạn định. Vì vậy, ngày 04/11/2022, nguyên đơn đã có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự Quận N giải quyết việc thu hồi số nợ tiền thuê nhà trên và hiện đang được Chi cục Thi hành án dân sự Quận N thụ lý giải quyết theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 346/QĐ-CCTHADS ngày 26/11/2022.

Ngày 23/6/2023, nguyên đơn và bị đơn đã tiếp tục ký kết Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê nhà số 51/PLĐC-QLKDN-KD. Theo nội dung Phụ lục, thời hạn thuê được gia hạn từ ngày 01/7/2022 đến ngày 31/12/2023; giá thuê nhà từ ngày 01/7/2022 đến ngày 31/12/2022 là 23.000.000 đồng/tháng; từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 là 26.500.000/tháng (Giá thuê này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng – VAT); các điều khác trong Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKDN-KD ngày 07/9/2020 và Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê nhà số 09/PLĐC-QLKDN-KD ngày 23/3/2022 không thay đổi.

Ngày 27/5/2024, nguyên đơn đã ban hành Thông báo số 718/TB-QLKDN về việc thông báo giá tiền thuê nhà số 16 đường T, Phường M, Quận N được áp dụng như sau: Giá thuê là 26.500.000 đồng/tháng; Thời điểm áp dụng ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024.

Hiện nay, bị đơn hiện vẫn đang sử dụng nhà 16 đường T nhưng không thực hiện thanh toán tiền thuê nhà. Phân nợ phát sinh sau Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2022/QĐST-KDTM ngày 19/9/2022 nêu

trên tạm tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/7/2024 là 608.215.350 đồng, trong đó tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến tháng 7/2024 là 573.300.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến tháng 12/2023 là 34.915.350 đồng, cụ thể: Nợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến tháng 12/2022: 69.000.000 đồng; Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2023 đến tháng 12/2023: 318.800.000 đồng; Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2024 đến tháng 7/2024: 185.500.000 đồng; Nợ tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến tháng 12/2023: 34.915.350 đồng (*tạm tính đến ngày hòa giải cuối cùng trước khi Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử - ngày 13/08/2024*) (*đính kèm bảng chiết tính*). Tiền phạt do chậm thanh toán này được tính theo lãi suất 0.03%/ngày trên tiền thuê tháng cho mỗi ngày chậm thanh toán theo thỏa thuận của hai bên tại Điều 6.2 Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKDN-KD ngày 07/9/2020.

Nguyên đơn đã nhiều lần hỗ trợ chấp thuận phương án thanh toán nợ tiền thuê nhà của bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn đã không thực hiện thanh toán nợ tiền thuê nhà theo cam kết, đồng thời tiếp tục để phát sinh nợ mới.

Nay, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKDN-KD ký ngày 07/9/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn và buộc bị đơn phải bàn giao trống nhà, đất tại địa chỉ 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn theo hiện trạng; Buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ là 608.215.350 đồng (tạm tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/7/2024) cho nguyên đơn, bao gồm: Nợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến tháng 12/2022 là 69.000.000 đồng, nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2023 đến tháng 12/2023 là 318.000.000 đồng, nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2024 đến tháng 7/2024 là 185.500.000 đồng; nợ tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến tháng 12/2023 là 34.915.350 đồng (tạm tính đến ngày 13/8/2024) (*đính kèm bảng chiết tính*); Đồng thời, đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán tiếp tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2024 (với giá thuê 26.500.000 đồng/tháng) và tiền lãi phạt do chậm thanh toán từ ngày 01/01/2024 cho đến khi bị đơn bàn giao trống mặt bằng thuê trên cho nguyên đơn; Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bị đơn còn phải chịu lãi phạt do chậm thi hành án của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định của pháp luật.

Về thời hạn và phương thức thanh toán: Yêu cầu bị đơn thanh toán một lần toàn bộ số tiền nêu trên ngay sau khi có bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Đề nghị bị đơn chịu toàn bộ theo Thông báo của Tòa án.

* Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, bị đơn Công ty TNHH H có người đại diện theo pháp luật là ông Đỗ Đức K trình bày:

Bị đơn xác nhận và thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày nêu trên của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn trình bày do đang gặp khó khăn về tài chính nên đã không thực hiện thanh toán tiền thuê nhà. Bị đơn xác nhận phần nợ phát sinh sau Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên tạm tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/7/2024 là 608.215.350 đồng, trong đó nợ gốc từ tháng 10/2022 đến tháng 7/2024 là 573.300.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến tháng 12/2023 là 34.915.350 đồng, cụ thể: Nợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến tháng 12/2022: 69.000.000 đồng; Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2023 đến tháng 12/2023: 318.800.000 đồng; Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2024 đến tháng 7/2024: 185.500.000 đồng; Nợ tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến tháng 12/2023: 34.915.350 đồng (*tạm tính đến ngày 13/08/2024*).

Bị đơn đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nhưng đề nghị Tòa án và nguyên đơn cho thời hạn 01 tuần (7 ngày- hết ngày 25/8/2024) để bị đơn thu xếp nguồn tài chính trả toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ cho nguyên đơn và đề nghị được ký kết lại hợp đồng thuê nhà với thời hạn thuê mới, giá thuê mới.

Bị đơn cũng trình bày: Bị đơn xác nhận Cửa hàng Thiết bị Y Khoa T2 vẫn đang sử dụng tầng trệt mặt bằng của nhà số 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh thiết bị y tế theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD ngày 01/6/2016 giữa Công ty TNHH H và DNTN Thiết bị Y tế T2. Tuy nhiên, vì không liên quan đến tranh chấp hợp đồng thuê nhà đang được Tòa án nhân dân Quận N thụ lý nên ông Nguyễn Văn T1 – Đại diện cho Cửa hàng Thiết bị Y Khoa T2 không đến Tòa án giải quyết vụ án. Trường hợp cần giao mặt bằng trống cho nguyên đơn thì bị đơn sẽ chấm dứt việc cho Cửa hàng Thiết bị Y Khoa T2 sử dụng tầng trệt mặt bằng để kinh doanh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thiết bị Y tế T2, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn T1 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị S (là cha mẹ vợ của ông Đỗ Đức K) tại Đơn xin vắng mặt ngày 15/5/2024 nộp cho Tòa án đã trình bày họ chỉ ở căn nhà 16 T để trông nom con cho ông Đỗ Đức K, do đó họ không có liên quan đến tranh chấp thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn. Ông, bà đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trẻ Đỗ Phạm Hoàng N1 (sinh năm 2008) và trẻ Đỗ Trí D1 (sinh ngày 27/12/2006) có cha ruột là ông Đỗ Đức K, ông K đã đại diện tham gia tố tụng và có ý kiến trình bày đã ghi nhận nêu trên.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Do đó, ngày 26/8/2024, Tòa án đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định số tiền yêu cầu bị đơn phải trả được tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2024) là: 672.909.650 (*Sáu trăm bảy mươi hai triệu chín trăm linh chín ngàn sáu trăm năm mươi*) đồng, cụ thể: Nợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến tháng 12/2022: 69.000.000 đồng; Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2023 đến tháng 12/2023: 318.800.000 đồng; Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2024 đến tháng 9/2024: 238.500.000 đồng; Nợ tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến tháng 12/2023: 46.609.650 đồng (*tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/09/2024*) (*đính kèm bảng chiết tính tiền phạt do chậm thanh toán*).

Bị đơn (có ông Đỗ Đức K là người đại diện theo pháp luật) tiếp tục vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thiết bị Y tế T2 tiếp tục vắng mặt.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị S đã có đơn xin vắng mặt.*

- *Trẻ Đỗ Phạm Hoàng N1 và trẻ Đỗ Trí D1 có ông Đỗ Đức K cha ruột là người đại diện hợp pháp vắng mặt.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa, xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 30, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 481, 482 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 84, 131 Luật Nhà ở năm 2015; Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; 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 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên đề nghị buộc bị đơn phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật, hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả tiền thuê nhà còn nợ và giao trả mặt bằng trống nhà đất đã thuê nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”. Bị đơn là pháp nhân có địa chỉ trụ sở chính tại số 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc xác định người tham gia tố tụng và thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

Căn cứ kết quả xác minh của Công an Phường M, Quận N và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2024 của Tòa án, tại địa chỉ 16 đường T, Phường M, Quận N hiện có Cửa hàng Thiết bị Y tế T2 (tên bảng hiệu treo Cửa hàng Y Khoa T2) do ông Nguyễn Văn T1 làm chủ cửa hàng đang kinh doanh thiết bị y khoa tại tầng trệt, còn tầng lửng và hai lầu phía trên là văn phòng của bị đơn, tầng 3 là nơi ở của gia đình ông Đỗ Đức K. Tại đây, có những nhân khẩu đang thực tế cư trú tại thời điểm xác minh và xem xét, thẩm định tại chỗ là ông Đỗ Đức K, ông Phạm Văn N (cha vợ), bà Nguyễn Thị S (mẹ vợ), trẻ Đỗ Phạm Hoàng N1 (sinh năm 2008 - con của ông K), trẻ Đỗ Trí D1 (sinh ngày 27/12/2006 – con của ông K). Do đó, ngày 17/5/2024, Tòa án đã có Thông báo số 42/TB-TA về việc đưa người tham gia tố tụng, trong đó, Tòa án đã xác định Cửa hàng Thiết bị Y Khoa T2, địa chỉ 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào kết quả xác minh; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp là Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD ngày 01/6/2016 giữa bên A (Công ty TNHH H) và bên B (DNTN Thiết bị Y tế T2) (trụ sở 12A T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện ông Nguyễn Văn T1 – Chủ doanh nghiệp), tại khoản 1 Điều 1 “Mục tiêu và phạm vi hợp tác kinh doanh”, Bên A và Bên B nhất trí cùng nhau hợp tác kinh doanh, điều hành và chia sẻ lợi nhuận có được từ việc khai thác mặt bằng (thuộc quyền sử dụng của bên A) tại địa chỉ 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh để lập cửa hàng kinh doanh Thiết bị y tế T. Cửa hàng thiết bị Y tế T2 tại 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc quản lý của Công ty TNHH H và Công ty TNHH H bổ nhiệm ông Nguyễn Văn T1 nhiệm vụ Cửa hàng trưởng phụ trách toàn bộ công việc kinh doanh tại cửa hàng; Như vậy, việc xác định Cửa hàng Thiết bị Y Khoa T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa chính xác. Nay, Hội đồng xét xử xác định

lại đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự, xác định ông Nguyễn Văn T1 – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân Thiết bị Y tế T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử + Giấy triệu tập tham gia phiên tòa; Quyết định hoãn phiên tòa + Giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần 2 cho bị đơn, ông Đỗ Đức K, ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị S, trẻ Đỗ Trí D1, Đỗ Phạm Hoàng N1 (có ông Đỗ Đức K cha ruột đại diện hợp pháp). Cũng như, Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Văn T2 – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân Thiết bị Y tế T2 tại hai địa chỉ 16 và 12A đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức K, trẻ Đỗ Trí D1, Đỗ Phạm Hoàng N1 (có ông Đỗ Đức K cha ruột đại diện hợp pháp) vắng mặt, ông Nguyễn Văn T1 – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân Thiết bị Y tế T2 đều vắng mặt; ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị S đã có đơn xin vắng mặt.

Do đó, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa theo khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh: Tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa lần 2 cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng tại phiên tòa bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt, không có ý kiến trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án. Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án giải quyết vụ việc trên theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về yêu cầu trả tiền nợ gốc thuê nhà:

Nguyên đơn là Công ty A yêu cầu bị đơn là Công ty TNHH H trả tiền thuê nhà còn nợ là 626.300.000 đồng.

[3.1.1] Nhà đất số 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước do nguyên đơn là Công ty A quản lý và ký hợp đồng thuê nhà với bị đơn là Công ty TNHH H theo Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKDN-KD ngày 07/9/2020, Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê nhà số 09/PLĐC-QLKDN-KD ngày 23/3/2022 và Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê nhà số 51/PLĐC-QLKDN-KD ngày 23/6/2023. Theo đó, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thuê căn nhà số 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh để làm văn phòng + kinh doanh, thời hạn thuê bắt đầu từ ngày 01/7/2020 đến ngày 30/6/2022; sau đó thời hạn thuê được gia hạn tiếp từ ngày 01/7/2022 đến ngày 31/12/2023; giá thuê từ ngày 01/7/2020 đến 30/6/2022 là 20.000.000 đồng, từ ngày 01/7/2022 đến ngày 31/12/2022 là 23.000.000 đồng, từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 là 26.500.000 đồng. Hợp đồng thuê nhà và Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà trên được các bên tự nguyện ký kết, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 472 của Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 117, 118, 119 và 120 của Luật Nhà ở năm 2015 nên có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia giao kết hợp đồng.

[3.1.2] Theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà về thời hạn thanh toán: Bên thuê phải có trách nhiệm thanh toán theo quý, tiền thuê nhà được thanh toán chậm nhất vào ngày thứ 15 của tháng thứ 2 của quý.

Theo thỏa thuận tại điểm a khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà về quyền và nghĩa vụ của bên thuê: Bên thuê phải thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn và đầy đủ theo Điều 6 Hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền thuê nhà tính tháng 10/2022 đến tháng 7/2024 là 573.300.000 đồng. Bị đơn cũng xác nhận vẫn đang sử dụng nhà đất đã thuê.

Vì Hợp đồng thuê đã hết hạn vào ngày 31/12/2023, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại điểm a khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà nêu trên nên nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, buộc bị đơn trả tiền thuê và bàn giao mặt bằng trống, nên hai bên đã không ký kết văn bản thỏa thuận về giá thuê mới của năm 2024, theo Thông báo số 718/TB-QLKDN ngày 27/5/2024, giá thuê nhà từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024 là 26.500.000 đồng/tháng, giá thuê này không thay đổi so với giá thuê các bên đã thỏa thuận tại Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê nhà số 51/PLĐC-QLKDN-KD ngày 23/6/2023, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có ý kiến gì về giá thuê này, bị đơn xác nhận vẫn đang sử dụng mặt bằng thuê nên giá thuê năm 2024 với số tiền thuê là 26.500.000 đồng/tháng có giá trị pháp lý làm cơ sở để tính số tiền thuê nhà bị đơn còn nợ nguyên đơn từ tháng 01/2024 đến tháng 9/2024.

Như vậy, sự thừa nhận của bị đơn về số tiền thuê nhà còn nợ nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án. Cũng như bị đơn biết việc nguyên đơn khởi kiện, đã tham gia tố tụng giải quyết vụ án tại giai đoạn trước khi Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng không có mặt tại phiên tòa hôm nay là từ

bỏ quyền được chứng minh của mình đã được nhận định tại mục [2] nêu trên, theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự, sự thừa nhận của bị đơn trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án về số tiền thuê nhà còn nợ nguyên đơn là thuộc tình tiết không phải chứng minh, do đó có cơ sở xác định số tiền thuê nhà bị đơn còn nợ nguyên tính từ tháng 10/2022 đến tháng 9/2024 là 626.300.000 đồng.

Bị đơn đã nhiều lần đưa ra đề nghị nguyên đơn cho thêm thời hạn để trả tiền thuê nhà còn nợ, tuy nhiên, đến nay, bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thuê nhà đã cam kết trả trước đó.

Nhà đất số 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước do nguyên đơn là Công ty A quản lý.

Xét thấy, bị đơn sử dụng nhà của Nhà nước để khai thác nhưng lại không có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn, trong khi đó nguyên đơn vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước đối với nhà, đất trên, điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nên cần buộc bị đơn phải thanh toán ngay toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ nguyên đơn đến tháng 9/2024 là 626.300.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Về yêu cầu trả tiền phạt cho chậm thanh toán tiền thuê nhà:

Tại khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà số 251/HĐTN-QLKĐN-KD ngày 07/9/2020, các bên đã thỏa thuận trường hợp bên B (bên thuê) chậm thanh toán theo khoản 6.1 nêu trên, thì bên B phải thanh toán thêm cho bên A (bên cho thuê) khoản tiền lãi phạt do chậm thanh toán bằng 0.03%/ngày trên tiền thuê tháng cho mỗi ngày chậm thanh toán.

Theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại năm 2005: Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp lý khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Như vậy, theo quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005 thì việc các bên có thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà với lãi suất 0.03%/ngày tại khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKĐN-KD ngày 07/9/2020 là phù hợp.

Tại Điều 3 của Phụ lục hợp đồng thuê số 09/PLĐC-QLKĐN-KD ngày 23/3/2022 quy định “Các điều khoản khác trong Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKĐN-KD không thay đổi” và tại Điều 3 Phụ lục hợp đồng thuê 51/PLĐC-QLKĐN-KD ngày 23/6/2023 cũng quy định: “Các điều khoản khác trong Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKĐN-KD và Phụ lục số 09/PLĐC-QLKĐN-KD ngày 23/3/2022 không thay đổi”.

Theo quy định tại Điều 11 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 (Xác định lãi suất trung bình quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005): *Trường hợp hợp đồng thuộc phạm vi điều chỉnh tại Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005 thì khi xác định lãi suất chậm trả đối với số tiền chậm trả, Tòa án căn cứ vào mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của ít nhất 03 (ba) ngân hàng thương mại (Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam,...) có trụ sở, chi nhánh hoặc phòng giao dịch tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi Tòa án đang giải quyết, xét xử có trụ sở tại thời điểm thanh toán (thời điểm xét xử sơ thẩm) để quyết định mức lãi suất chậm trả, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.*

Căn cứ văn bản số 989/NHNo5-KTGS ngày 19/6/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh N; Văn bản số 212/VCB.STN.KHBL ngày 19/6/2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh S1; Văn bản số 718/CN5-P.TH ngày 16/8/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh thì lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường là 14.90 % (8%+9.3%+ 12.5%) : 3 = 9.93%/năm x 150% = 14.90%). Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi do chậm thanh toán với lãi suất bằng 0.03%/ngày, tương đương 10.95%/năm là thấp hơn lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường, có lợi cho bị đơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo bảng chiết tính tiền phạt chậm thanh toán do nguyên đơn cung cấp thể hiện thời gian tính lãi phạt do chậm thanh toán từ ngày 22/7/2023. Nguyên đơn giải trình thời điểm tính lãi là sau 01 (một) tháng kể từ ngày hai bên ký Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê nhà số 51/PLĐC-QLKDN-KD ngày 23/6/2023, trong khi đó, theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thuê nhà thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê từ ngày 16/10/2022 và vẫn vi phạm cho đến nay, như vậy việc nguyên đơn xác định thời điểm tính lãi phạt do chậm thanh toán từ ngày 22/7/2023 là có lợi cho bị đơn, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận cách tính này của nguyên đơn.

Bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2023 (tính đến ngày 30/9/2024) với tổng cộng số tiền là 46.609.650 đồng cho nguyên đơn, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024. Xét, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.3] Về yêu cầu tuyên chấm dứt hiệu lực Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKDN-KD ngày 07/9/2020 và buộc Công ty TNHH H bàn giao trông nhà, đất số 16 đường T, Phường M, Quận N cho Công ty A theo hiện trạng:

Theo quy định tại điểm c Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKĐN-KD ngày 07/9/2020, bên thuê có quyền thu hồi nhà, tài sản đã bàn giao khi bên thuê vi phạm một trong các trường hợp sau: *Hoặc, bên B (bên thuê) chậm thanh toán tiền thuê nhà mà thời hạn chậm thanh toán vượt quá ba mươi (30) ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán theo Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng (Khoản 1 Điều 6 quy định: Thời hạn thanh toán, thanh toán theo quý, tiền thuê nhà được thanh toán chậm nhất vào ngày 15 của tháng thứ 2 trong quý).*

Theo quy định tại điểm h khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKĐN-KD ngày 07/9/2020: *Trong tất cả các trường hợp thu hồi nhà (do bên B không có nhu cầu sử dụng, thu hồi do Bên B vi phạm hợp đồng thuê nhà hoặc thu hồi theo chỉ đạo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...), bên B có trách nhiệm giao nhà trống cho Bên A theo hiện trạng kể cả phần sửa chữa, cải tạo mà không đòi bồi hoàn, giữ nguyên các trang thiết bị gắn liền tường khi giao trả nhà và phải thanh toán tiền thuê nhà, điện, nước đến ngày bàn giao nhà.*

Theo quy định tại khoản 9.3 Điều 9 của Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKĐN-KD ngày 07/9/2020: *Hợp đồng sẽ chấm dứt và bên B (tức bên thuê) phải giao trả nhà trống cho bên A (tức bên cho thuê) mà không có quyền đòi bồi thường hoặc khiếu nại dưới bất kỳ hình thức nào trong các trường hợp sau đây: a. Hết hạn hợp đồng và không gia hạn tiếp...b. Bên B chậm thanh toán tiền thuê nhà theo quy định tại khoản 1 Điều 6.*

Như vậy, theo thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKĐN-KD ngày 07/9/2020 và Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê số 51/PLĐC-QLKĐN-KD ngày 23/6/2023 thì thời hạn thuê đã kết thúc từ ngày 31/12/2023. Hai bên không có văn bản thỏa thuận về việc gia hạn thời hạn thuê mới cũng như ký kết Hợp đồng thuê mới. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến nay.

Nguyên đơn đã ban hành Thông báo số 714/TB-QLKĐN ngày 15/6/2023 gửi cho bị đơn về việc Thu hồi nhà, đất số 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, nguyên đơn đề nghị bị đơn di dời, bàn giao trống nhà, đất số 16 đường T, Phường M, Quận N cho nguyên đơn trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phát hành công văn, đồng thời có trách nhiệm thanh toán tiền thuê theo giá thuê được thông báo, các khoản nợ tiền thuê nhà còn tồn đọng và các chi phí liên quan đến việc sử dụng nhà đến thời điểm hoàn tất bàn giao. Quá thời hạn 30 ngày nêu trên mà bị đơn vẫn không thực hiện theo đề nghị, nguyên đơn sẽ lập thủ tục khởi kiện yêu cầu đòi nhà và nợ tiền thuê nhà số 16 đường T, Phường M, Quận N cho đến khi bị đơn bàn giao mặt bằng thuê trên cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu về việc buộc bị đơn phải bàn giao trống nhà, đất số 16 đường T, Phường M, Quận N cho nguyên đơn theo hiện trạng.

Do đó, căn cứ vào thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKĐN-KD ngày 07/9/2020 đã được viện dẫn nêu trên, theo quy định tại Điều 482 Bộ luật dân sự, điểm e khoản 1 Điều 84, Điều 131 Luật nhà ở năm 2015, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số

254/HĐTN-QLKĐN-KD ngày 07/9/2020 kể từ ngày 01/01/2024 và buộc bị đơn phải bàn giao mặt bằng trống nhà đất số 16 đường T, Phường M, Quận N cho nguyên đơn, có diện tích khuôn viên là 66 m², diện tích sử dụng là 249.89 m² theo hiện trạng được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng, Bản đồ hiện trạng, Bản đồ vị trí nhà do Công ty A lập; Biên bản bàn giao nhà lập ngày 25/6/2015 và theo Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKĐN-KD ngày 07/9/2020 là có cơ sở để được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Theo tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án cũng như lời trình bày xác nhận của bị đơn trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì tại địa chỉ 16 đường T có Cửa hàng thiết bị Y tế T2 đang hoạt động kinh doanh thiết bị y khoa. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2024 của Tòa án và theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD ngày 01/6/2016 giữa bên A (Công ty TNHH H) và bên B (DNTN Thiết bị Y tế T2) (trụ sở 12A đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện ông Nguyễn Văn T1 – Chủ doanh nghiệp) do bị đơn cung cấp thể hiện bên A (Công ty TNHH H) và bên B (Doanh nghiệp Tư nhân Thiết bị Y tế T2) cùng nhau hợp tác kinh doanh, điều hành và chia sẻ lợi nhuận có được từ việc khai thác mặt bằng (thuộc quyền sử dụng của bên A) tại địa chỉ 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh để lập Cửa hàng kinh doanh Thiết bị y tế T2. Cửa hàng thiết bị Y tế T2 tại 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc quản lý của Công ty TNHH H và Công ty TNHH H bổ nhiệm ông Nguyễn Văn T1 nhiệm vụ Cửa hàng trưởng phụ trách toàn bộ công việc kinh doanh tại cửa hàng. Như vậy, Cửa hàng kinh doanh Thiết bị y tế T2 (do ông Nguyễn Văn T1 làm Cửa hàng trưởng) đang sử dụng tầng trệt mặt bằng nhà số 16 đường T để kinh doanh thiết bị dụng cụ y khoa. Cửa hàng này được lập ra, lấy tên và trực thuộc quản lý của Công ty TNHH H, Công ty H bổ nhiệm ông Nguyễn Văn T1 làm cửa hàng trưởng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác nhận có biết việc bị đơn sử dụng một phần mặt bằng thuê để mở cửa hàng kinh doanh thiết bị y tế, nguyên đơn cũng đã xuống lập biên bản kiểm tra và ghi nhận việc bị đơn kinh doanh cửa hàng thiết bị y khoa là phù hợp với ngành nghề đăng ký hoạt động kinh doanh mà bị đơn được cấp giấy phép. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng xác nhận Cửa hàng Thiết bị y tế T2 vẫn đang sử dụng tầng trệt mặt bằng của nhà số 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh thiết bị y tế theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD ngày 01/6/2016 giữa bị đơn và Doanh nghiệp tư nhân Thiết bị Y tế T2. Tuy nhiên, vì không liên quan đến tranh chấp hợp đồng thuê nhà đang được Tòa án nhân dân Quận N thụ lý nên ông Nguyễn Văn T1 không đến Tòa án giải quyết vụ án. Trường hợp cần giao mặt bằng trống cho nguyên đơn thì bị đơn sẽ chấm dứt việc cho Cửa hàng Thiết bị y tế T2 sử dụng tầng trệt mặt bằng để kinh doanh.

Theo thỏa thuận của các bên tại điểm b khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà, thì bên thuê không được tự ý cho các tổ chức cá nhân khác thuê lại, liên doanh, liên kết không đúng quy định, sang nhượng, chuyển quyền sử dụng cho các cá nhân, tổ chức khác một phần hoặc toàn bộ diện tích ký hợp đồng khi

chưa có sự chấp thuận văn bản của bên cho thuê. Mặt khác, cũng theo quy định tại điểm h khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà thì trong tất cả các trường hợp thu hồi nhà, bên thuê có trách nhiệm bàn giao trống cho bên thuê theo hiện trạng kể cả phần sửa chữa, cải tạo mà không đòi bồi hoàn, giữ nguyên các trang thiết bị gắn liền tường khi giao trả nhà và phải thanh toán tiền thuê nhà, điện nước, điện thoại đến ngày bàn giao nhà.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn T1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thiết bị Y tế T2 cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có yêu cầu gì.

Như vậy, trong trường hợp khi bị đơn bàn giao mặt bằng trống nhà, đất số 16 đường T mà có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh của bị đơn và ông Nguyễn Văn T1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thiết bị Y tế T2 thì các bên đều có quyền khởi kiện thành một vụ án khác, không liên quan đến việc giải quyết vụ án này.

[3.5] Về xử lý số tiền ký quỹ 30.000.000 đồng:

Tại Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà, các bên có thỏa thuận: “...4.1. Số tiền ký quỹ là 30.000.000 (bằng chữ: Ba mươi triệu đồng) của Hợp đồng thuê nhà số 88/HĐTN-QLKDN-KD ngày 25/6/2015 sẽ được chuyển sang Hợp đồng thuê nhà này. Số tiền này sẽ được hoàn trả sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà (không tính lãi suất), bên B hoàn tất việc bàn giao phần diện tích thuê cho bên A và thanh toán các chi phí điện, nước...liên quan. 4.2. Bên A được quyền cản trở các khoản vi phạm, bồi thường hợp lý trên cơ sở chứng từ hợp lệ theo quy định trước khi hoàn lại tiền ký quỹ cho Bên B...”.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác nhận số tiền ký quỹ 30.000.000 đồng này hiện do nguyên đơn đang giữ. Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết số tiền này theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thuê nhà.

Như vậy, theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thuê nhà, trường hợp, bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ nêu trên thì nguyên đơn có quyền cản trở vào số tiền ký quỹ là 30.000.000 đồng mà bị đơn đã nộp; trường hợp, bị đơn thực hiện thanh toán xong toàn bộ khoản nợ phải trả cho nguyên đơn thì nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn số tiền ký quỹ là 30.000.000 đồng ngay khi bị đơn bàn giao trống nhà, đất 16 T và thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

[4] Về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của 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 toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận (672.909.650 đồng) là 30.916.386 (ba mươi triệu chín trăm mười sáu ngàn ba trăm tám mươi sáu) đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí nên được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (*Ba triệu*) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do đó, cần buộc bị đơn phải hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[5] Quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp và cấp trên có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

[6] Như vậy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 73; Điều 147; Điều 157; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 481, Điều 482; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 84, Điều 131 Luật Nhà ở năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 11, Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của 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;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

1.1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 254/HĐTN-QLKDN-KD ngày 07/9/2020 và Phụ lục Hợp đồng thuê nhà số 09/PLĐC-QLKDN-KD ngày 23/3/2022, Phụ lục Hợp đồng thuê nhà số 51/PLĐC-QLKDN-KD ngày 23/6/2023 giữa Công ty A và Công ty TNHH H kể từ ngày 01/01/2024.

Buộc Công ty TNHH H phải bàn giao trống nhà đất số 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty A theo hiện trạng được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng, Bản đồ hiện trạng, Bản đồ vị trí nhà do Công ty A lập, Biên bản bàn giao nhà lập ngày 25/6/2015, Hợp đồng thuê nhà

số 254/HĐTN-QLKĐN-KD ngày 07/9/2020 và theo hiện trạng tại thời điểm bàn giao thực tế. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc Công ty TNHH H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty A toàn bộ số nợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến ngày 30/9/2024 là 672.909.650 (sáu trăm bảy mươi hai triệu chín trăm linh chín ngàn sáu trăm năm mươi) đồng, trong đó nợ gốc tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến ngày 30/9/2024 là 626.300.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2022 đến tháng 12/2023 là 46.609.650 đồng (tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2024). Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty TNHH H còn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2024 (với giá thuê 26.500.000 đồng/tháng) cho đến khi hoàn tất bàn giao trống nhà đất 16 đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty A.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty A, nếu Công ty TNHH H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Công ty A còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty A về việc không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH H trả tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/9/2024) trong vụ án này.

1.3. Về số tiền ký quỹ: 30.000.000 (ba mươi triệu đồng): Trường hợp, Công ty TNHH H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ nêu trên thì Công ty A có quyền cản trở vào số tiền ký quỹ là 30.000.000 đồng mà Công ty TNHH H đã nộp. Trường hợp, Công ty TNHH H thực hiện thanh toán xong toàn bộ khoản nợ phải trả cho Công ty A thì Công ty A có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH H số tiền ký quỹ là 30.000.000 đồng ngay khi Công ty TNHH H bàn giao trống nhà, đất 16 đường T và thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty A.

2. Việc thi hành được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn lại cho Công ty A số tiền tạm ứng án phí 8.578.585 (tám triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm tám mươi lăm) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số AA/2021/0010964 ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền 30.916.386 (ba mươi triệu chín trăm mười sáu ngàn ba trăm tám mươi sáu) đồng, thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng: Công ty TNHH H phải hoàn trả lại cho Công ty A chi phí xem xét thẩm định tại

chỗ là 3.000.000 (*ba triệu*) đồng. Đồi bên tự hoàn tiền hoặc thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được thông đạt hợp lệ bản 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.

6. Trường hợp bản án 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 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.N, TP.HCM;
- Chi Cục THADS Q.N
, TP.HCM;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Huế

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đoàn Hồng Hải Trần Thị Tuyết

Hoàng Thị Huế

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.5, TP.HCM;
- Chi Cục THADS Q.5, TP.HCM;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Huế