

Bản án số: 122/2024/DS-ST
Ngày 22-3-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng

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 Ngọc Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phạm Thị Mai
- Bà Trần Thị Minh Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Lữ – 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 Đỗ Thị Chung Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 360/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở: Đường Đ, phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đoàn Minh Thiên Y, sinh năm 1987, địa chỉ liên hệ: Đường P, phường N, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Có mặt)

Bị đơn: Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại B; Trụ sở: Đường S, Phường C, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao T1, sinh năm 1972 – Chức danh: Giám đốc; địa chỉ liên hệ: Đường K, Phường L, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo pháp luật (Có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng T2; Trụ sở: Đường W, phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện hợp pháp là ông Đoàn Minh Thiên Y trình bày:

Ngày 23/01/2015, Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Văn phòng T) và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại B (sau đây viết tắt là công ty B) đã ký kết Hợp đồng số 1058-HĐ/VPTU về việc cho thuê một phần diện tích mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ Đường K, Phường L, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh nội dung cụ thể như sau: Thời gian thuê là 04 năm kể từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2018, diện tích đất cho thuê là 35m² (trong tổng diện tích 614,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích xây dựng là 35m², diện tích sàn xây dựng là 70m², giá cho thuê (đã bao gồm thuế VAT) là 15.000.000 đồng/tháng. Bên thuê đặt một khoản tiền cọc là 45.000.000 đồng, tương đương 3 tháng tiền thuê mặt bằng; Số tiền này không được trừ vào tiền thuê nhà hàng tháng và sẽ được hoàn trả lại cho bên thuê khi hợp đồng được thanh lý.

Ngày 23/12/2019, hai bên tiếp tục ký Phụ lục Hợp đồng số 432-HĐ/VPTU điều chỉnh thời gian cho thuê từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/10/2019. Sau khi hết hạn hợp đồng theo Phụ lục 432-HĐ/VPTU ngày 23/12/2019, Văn phòng T đã nhiều lần có văn bản đề nghị Công ty B thanh lý hợp đồng và bàn giao mặt bằng, trường hợp chậm bàn giao thì phải thanh toán tiền thuê mặt bằng trong thời gian đó với giá theo chứng thư thẩm định giá do đơn vị thẩm định giá có chức năng thực hiện. Tuy nhiên Công ty B không thực hiện thanh lý hợp đồng và cũng không bàn giao mặt bằng thuê đã hết hạn.

Từ tháng 5 năm 2020 đến thời điểm bàn giao mặt bằng là ngày 21/4/2023, Công ty B còn nợ Văn phòng T tổng số tiền là 743.925.000 đồng trong đó bao gồm:

- Số tiền nợ thuê mặt bằng: giá thuê theo chứng thư thẩm định giá là 18.000.000 đồng/tháng x 34,5 tháng = 621.000.000 đồng.

- Số tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất là 10% tạm tính từ tháng 5/2020 đến 31/10/2023 là 122.925.000 đồng.

Việc Công ty B vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng T do đó Văn phòng T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 1058-HĐ/VPTU ngày 23 tháng 01 năm 2015 và Phụ lục Hợp đồng số 432-HĐ/VPTU ngày 23 tháng 12 năm 2019 đã ký giữa Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại B đồng thời buộc Công ty B bàn giao tài sản là một phần nhà, đất tại địa chỉ Đường K, Phường L, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh và thanh toán toàn bộ số tiền nợ nêu trên cho Văn phòng T.

Ngày 27/10/2023 Văn phòng T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút yêu cầu công ty B bàn giao tài sản là một phần nhà, đất tại địa chỉ số

Đường K, Phường L, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh do ngày 21/4/2023 công ty B đã bàn giao mặt bằng.

Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại B có người đại diện là ông Cao T1 trình bày: Công ty B xác nhận quá trình ký kết hợp đồng, phụ lục hợp đồng và thanh toán tiền thuê mặt bằng đúng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày ở trên. Công ty B xác nhận hiện còn nợ Văn phòng T số tiền thuê mặt bằng chưa trả tính từ tháng 5/2020 đến 21/4/2023 là ngày thực tế bàn giao mặt bằng với số tiền là 621.000.000 đồng. Do tình hình kinh tế khó khăn, Công ty B đề nghị Văn phòng T xem xét miễn giảm tiền thuê mặt bằng, cụ thể là miễn tiền thuê mặt bằng năm 2021 số tiền là 216.000.000 đồng, giảm 50% tiền thuê mặt bằng năm 2022 số tiền là 108.000.000 đồng, tổng cộng số tiền xin miễn giảm là 324.000.000 đồng. Số tiền nợ còn lại xin thanh toán làm 2 đợt, đợt 1 thanh toán 50% số nợ vào ngày 31/3/2024, đợt 2 thanh toán 50% vào ngày 30/9/2024. Về tiền lãi, Công ty B đề nghị Văn phòng T không tính lãi chậm thanh toán.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng T2 trình bày: Ngày 23/12/2021, Văn phòng T có Công văn số 4262-CV/VPTU về việc bàn giao nguyên trạng số lượng 60 mặt bằng nhà, đất đã hết hạn hợp đồng nhưng chưa thanh lý, thu hồi được nhà, đất cho thuê để Công ty T2 tiếp nhận, thay mặt Văn phòng T tiếp tục xử lý các vấn đề liên quan để thanh lý hợp đồng, thu hồi nhà, đất và công nợ, trong đó có mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ Đường K, Phường L, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Kể từ ngày tiếp nhận, Công ty T2 được quyền thay mặt Văn phòng T xử lý các vấn đề có liên quan đến Hợp đồng số 1058-HĐ/VPTU ngày 23/01/2015 (thanh lý hợp đồng; thu hồi nhà, đất cho thuê, thu hồi công nợ và tiền khách hàng sử dụng nhà, đất thuê quá hạn) để quản lý, khai thác theo ủy quyền.

Thực hiện chỉ đạo của Văn phòng T, sau khi tiếp nhận bàn giao, Công ty T2 đã nhiều lần liên hệ Công ty B đề nghị giao trả mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ số Đường K, Phường L, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty T2 tiếp nhận, quản lý theo chủ trương của cấp có thẩm quyền cũng như thanh toán đầy đủ công nợ còn tồn đọng. Tuy nhiên, đến ngày 21/4/2023, Công ty B mới chính thức bàn giao mặt bằng nhà đất tại địa chỉ trên cho Công ty T2 tiếp nhận, quản lý. Đối với nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng, dù nhiều lần cam kết nhưng đến nay Công ty B vẫn chưa thực hiện, Công ty T2 kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Bình xem xét chấp thuận yêu cầu khởi kiện của Văn phòng T: tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 1058-HĐ/VPTU ngày 23/01/2015, Phụ lục Hợp đồng số 432-HĐ/VPTU ngày 23/12/2019 ký giữa Văn phòng T và Công ty B; Buộc Công ty B ngay lập tức thanh toán đầy đủ tiền thuê mặt bằng và tiền lãi chậm thanh toán theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện hợp pháp là ông Đoàn Minh Thiên Y trình bày: Văn phòng T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút yêu cầu công ty B bàn giao tài sản là một phần nhà, đất tại

địa chỉ số Đường K, Phường L, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh do ngày 21/4/2023 công ty B đã bàn giao mặt bằng. Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 1058-HĐ/VPTU ngày 23 tháng 01 năm 2015 và Phụ lục Hợp đồng số 432-HĐ/VPTU ngày 23 tháng 12 năm 2019 đã ký giữa Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại B đồng thời buộc Công ty B thanh toán số tiền như sau:

- Tổng số tiền nợ thuê mặt bằng: $34,5 \text{ tháng} \times 18.000.000 \text{ đồng/tháng} = 621.000.000 \text{ đồng} - 45.000.000 \text{ đồng (tiền cọc)} = 576.000.000 \text{ đồng}$

- Số tiền lãi chậm trả tạm tính từ tháng 8/2020 đến ngày 22/3/2024 là 127.200.000 đồng (theo mức lãi suất 10%/năm)

Tổng cộng là 703.200.000 đồng. Yêu cầu thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về việc xem xét miễn, giảm theo đề nghị của Công ty B, Văn phòng T là đơn vị quản lý tài sản nhà nước, do đó Văn phòng T không có cơ sở và thẩm quyền để miễn tiền thuê trong năm 2021, giảm 50% tiền thuê năm 2022 cũng như miễn lãi chậm thanh toán cho Công ty B.

Bị đơn là Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại B có người đại diện là ông Cao T1 trình bày: Công ty B xác nhận số tiền nợ thuê mặt bằng là 621.000.000 đồng, đồng ý trừ tiền cọc là 45.000.000 đồng còn lại 576.000.000 đồng. Do ảnh hưởng của dịch bệnh covid 19, tình hình kinh tế khó khăn, mặt bằng xuống cấp nên công ty kinh doanh không được thời gian dài nên chưa có khả năng thanh toán tiền thuê cho Văn phòng T. Nay công ty B đề nghị Văn phòng T tạo điều kiện có chính sách hỗ trợ cho doanh nghiệp gặp khó khăn, đề nghị miễn số tiền lãi chậm thanh toán, số tiền nợ gốc công ty B sẽ trả chậm trong thời gian 02 năm chia làm 24 kỳ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng T2 có đơn xin vắng mặt.

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

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp.

- Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, sự có mặt của những người tham gia tố tụng tại phiên Tòa.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn bàn giao tài sản là một phần diện tích mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ Đường K, Phường L, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh do Nguyên đơn rút yêu cầu. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 1058-HĐ/VPTU ngày 23 tháng 01 năm 2015 và Phụ lục Hợp đồng số 432-HĐ/VPTU ngày 23 tháng 12 năm

2019 đã ký giữa Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại B, buộc Bị đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng và tiền lãi chậm thanh toán theo yêu cầu của 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại B, Bị đơn có địa chỉ trụ sở tại quận Tân Bình nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý là phù hợp quy định của pháp luật về thẩm quyền.

- Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình: Trong vụ án này, tranh chấp liên quan đến tài sản công nên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện hợp pháp là ông Đoàn Minh Thiên Y có mặt. Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại B có người đại diện là ông Cao T1 có mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng T2 có đơn xin vắng mặt.

Căn cứ vào Điều 207, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Toà án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của Nguyên đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Bị đơn bàn giao tài sản là một phần nhà, đất tại địa chỉ Đường K, Phường L, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cho Nguyên đơn do ngày 21/4/2023 Bị đơn đã bàn giao mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ trên. Xét việc rút đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này của Nguyên đơn.

[2.2] Xét yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính từ tháng 5/2020 đến tháng 3/2024 là 34.5 tháng x 18.000.000 đồng/tháng = 621.000.000 đồng - 45.000.000 đồng (tiền cọc) = 576.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng số 1058-HĐ/VPTU ngày 23/01/2015 với nội dung cho thuê một phần diện tích mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ Đường K, Phường L, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thuê là 4 năm kể từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2018, diện tích đất cho thuê là 35m² (trong tổng diện tích 614,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích xây dựng là 35m², diện tích

sàn xây dựng là 70m², giá cho thuê (đã bao gồm thuế VAT) là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng/tháng. Bên thuê đặt một khoản tiền cọc là 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) đồng. Ngày 23/12/2019 hai bên tiếp tục ký Phụ lục Hợp đồng số 432-HĐ/VPTU điều chỉnh thời gian cho thuê từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/10/2019 thì giữa Nguyên đơn và Bị đơn đã giao kết hợp đồng thuê mặt bằng.

Tại các biên bản làm việc ngày 19/9/2022, ngày 02/3/2023 phía Bị đơn đều xác nhận đồng ý điều chỉnh giá thuê là 18.000.000 đồng/tháng (bao gồm VAT) kể từ ngày 01/11/2019 và cam kết thanh toán tiền thuê.

Căn cứ biên bản ngày 21/4/2023 về việc xác nhận bàn giao mặt bằng thể hiện Bị đơn còn nợ tiền thuê, quá trình giải quyết và tại phiên tòa Bị đơn cũng xác nhận số tiền và thời gian chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Nguyên đơn là đúng vì lý do dịch bệnh, điều kiện làm ăn kinh tế khó khăn nên không thể thanh toán tiền thuê đúng như thỏa thuận trong hợp đồng.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Nguyên đơn khởi kiện. Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 5/2020 đến tháng 3/2023 là 34,5 tháng x 18.000.000 đồng/tháng = 621.000.000 đồng - 45.000.000 đồng (tiền cọc) còn lại là 576.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn thanh toán tiền lãi chậm thanh toán tính từ tháng 8/2020 đến 22/3/2024 với mức lãi suất 10%/tháng, tổng cộng là 127.200.000 đồng.

Căn cứ điểm 3.2 Điều 3 của Hợp đồng số 1058-HĐ/VPTU ngày 23/01/2015, do Bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải có trách nhiệm trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Nguyên đơn yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 10%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy yêu cầu tính tiền lãi chậm thanh toán của Nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn có trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm trả cho Nguyên đơn số tiền 127.000.000 đồng.

Ý kiến của Bị đơn đề nghị Nguyên đơn miễn số tiền lãi chậm thanh toán, số tiền thuê mặt bằng còn nợ sẽ trả chậm trong thời gian 02 năm chia làm 24 kỳ nhưng Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận của hai bên theo như Bị đơn trình bày và tại phiên tòa đại diện Nguyên đơn không đồng ý theo đề nghị của Bị đơn do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Từ những nhận định trên, căn cứ Điều 351, 357, 468, 481 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, buộc Bị đơn thanh toán cho Nguyên đơn số tiền thuê nhà còn thiếu 576.000.000 đồng và lãi chậm thanh toán 127.200.000 đồng, tổng cộng là 703.200.000 đồng.

- Về thời hạn thanh toán: Nguyên đơn đề nghị Bị đơn thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy là phù hợp nên chấp nhận.

[3] Về ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh: Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án, Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 351, 357, 468, 481 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh đối với yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại B bàn giao tài sản là một phần nhà, đất tại địa chỉ Đường K, Phường L, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh do Nguyên đơn rút yêu cầu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh :

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 1058-HĐ/VPTU ngày 23 tháng 01 năm 2015 và Phụ lục Hợp đồng số 432-HĐ/VPTU ngày 23 tháng 12 năm 2019 đã ký giữa Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại B.

- Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại B có trách nhiệm thanh toán cho Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 703.200.000 (Bảy trăm linh ba triệu hai trăm ngàn) đồng.

Thanh toán một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 23/3/2024 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại B phải chịu 32.128.000 (Ba mươi hai triệu một trăm hai mươi tám ngàn) đồng.

Hoàn lại cho Nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021095 ngày 08/5/2023 và số tiền 17.990.750 (Mười bảy triệu chín trăm chín mươi ngàn bảy trăm năm mươi) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021095 ngày 08/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn, Bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được Tòa án niêm yết 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.

4. 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 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSND QTB;
- Chi cục THADS QTB;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (...).

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

Trương Ngọc Tâm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA