

Bản án số: 69/2022/KDTM-ST

Ngày: 16-5-2022

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:* Bà Đinh Kim Huệ.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Trịnh Thị Phương Châm.

Ông Nguyễn Đình Phúc.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Ngọc Khánh Hoàng – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Lệ Thuỷ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 57/2021/TLST-KDTM ngày 12 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1246/2022/QĐXXST-KDTM ngày 31 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 1790/2022/QĐST-KDTM ngày 22 tháng 4 năm 2022, giữa:

*Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X.

Địa chỉ trụ sở: Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1966 (Có mặt); Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1974 (Có mặt); Cùng địa chỉ: Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 145/QLKDN- TCTK ngày 26 tháng 01 năm 2021).

*Bị đơn:* Công ty Cổ phần F.VN.

Địa chỉ trụ sở: phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lữ Ngọc K, sinh năm 1960; Địa chỉ: Phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy uỷ quyền ngày 31 tháng 5 năm 2021).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 01 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nhà, đất tọa lạc tại số Số T đường R, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước do nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X quản lý.

Ngày 12 tháng 7 năm 2018, nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTN-QLKDN-KD với bị đơn Công ty Cổ phần F.VN. Theo nội dung hợp đồng, nguyên đơn cho bị đơn thuê căn nhà Số T đường R, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Mục đích sử dụng: Văn phòng làm việc, sản xuất. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018; Giá thuê là 428.800.000 đồng/ tháng.

Ngày 20 tháng 6 năm 2019, nguyên đơn và bị đơn ký Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 144/PLĐC-QLKDN-KD gia hạn thời hạn cho thuê của Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTN-QLKDN-KD ngày 12 tháng 7 năm 2018 từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, giá thuê áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 428.800.000 đồng/tháng. Các điều khoản khác của Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTN-QLKDN-KD ngày 12 tháng 7 năm 2018 không thay đổi.

Theo Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTN-QLKDN-KD, trong thời hạn hợp đồng, nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành biểu giá đất hoặc giá thuê nhà mới thì giá thuê nhà sẽ được điều chỉnh cho phù hợp. Ngày 01 tháng 8 năm 2019, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 18/2019/QĐ-UB quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Trên cơ sở đó, ngày 07 tháng 4 năm 2020, nguyên đơn ban hành Thông báo số 543/TB-QLKDN về điều chỉnh giá thuê nhà như sau: Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, giá thuê là 465.500.000 đồng/tháng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Để thu hồi toàn bộ số nợ trên nộp ngân sách Nhà nước, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản tiền tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, cụ thể như sau: Nợ bổ sung do chênh lệch giá từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 29 tháng 02 năm 2020 là 73.400.000 đồng; Nợ từ ngày 01 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 (giá thuê 465.500.000 đồng/tháng x 10 tháng) là 4.655.000.000 đồng. Tổng cộng là 4.728.400.000 đồng, thanh toán làm một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn đã hoàn trả lại toàn bộ mặt bằng cho nguyên đơn theo Biên bản thu hồi nhà ngày 03 tháng 3 năm 2022.

*Tại bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Nhà, đất tọa lạc tại số Số T đường R, phường Bến Thành, Quận 1, Thành

phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước do nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X quản lý.

Ngày 12 tháng 7 năm 2018, nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTN-QLKDN-KD với bị đơn Công ty Cổ phần F.VN. Theo nội dung hợp đồng, nguyên đơn cho bị đơn thuê căn nhà số Số T đường R, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Mục đích sử dụng: Văn phòng làm việc, sản xuất. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018; Giá thuê là 428.800.000 đồng/ tháng.

Ngày 20 tháng 6 năm 2019, nguyên đơn và bị đơn ký Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 144/PLĐC-QLKDN-KD, gia hạn thời hạn cho thuê của Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTN-QLKDN-KD ngày 12 tháng 7 năm 2018 từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, giá thuê áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 428.800.000 đồng/ tháng. Các điều khoản khác của Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTN-QLKDN-KD ngày 12 tháng 7 năm 2018 không thay đổi.

Ngày 23 tháng 3 năm 2020, bị đơn đã có văn bản số: 141/CV-HĐQT gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên đơn về việc xin miễn giảm và chậm nộp tiền thuê cơ sở nhà đất năm 2020, nhưng không được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên đơn xem xét, giải quyết. Sau đó, nguyên đơn gửi thông báo tăng tiền thuê nhà năm 2020 thêm 10% so với năm 2019. Bị đơn đã nhiều lần đề nghị nguyên đơn ký hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng thuê nhà năm 2020 để làm cơ sở cho việc thanh toán tiền thuê nhà năm 2020 và những năm tiếp theo, nhưng đến nay hai bên vẫn chưa ký được.

Bị đơn xác nhận từ sau thời điểm hết thời hạn của Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 144/PLĐC-QLKDN-KD ngày 20 tháng 6 năm 2019 là ngày 31 tháng 12 năm 2019 đến nay, bị đơn và nguyên đơn chưa ký thêm bất kỳ hợp đồng thuê nhà hay phụ lục hợp đồng nào để gia hạn thời gian thuê mới đối với căn nhà tại địa chỉ: Số Số T đường R, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực tế bị đơn đã và đang sử dụng căn nhà số Số T đường R, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để làm văn phòng làm việc, sản xuất.

Tại biên bản hoà giải ngày 11 tháng 11 năm 2021: Bị đơn đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện để các bên ký hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng thuê nhà năm 2020 để làm cơ sở cho việc thanh toán tiền thuê nhà năm 2020 và những năm tiếp theo, từ đó giải quyết toàn bộ tranh chấp trong vụ án này.

Tại biên bản hoà giải ngày 28 tháng 12 năm 2021: Bị đơn xác nhận chưa thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền liên quan đến Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTN-QLKDN-KD ngày 12 tháng 7 năm 2018, Phụ lục điều chỉnh hợp

đồng thuê nhà số 144/PLĐC-QLKDN-KD ngày 20 tháng 6 năm 2019, Thông báo số 543/TB-QLKDN ngày 07 tháng 4 năm 2020 về điều chỉnh giá thuê nhà của nguyên đơn và tương ứng với thời gian bị đơn thực tế vẫn sử dụng căn nhà để làm văn phòng, cụ thể: Nợ bổ sung do chênh lệch giá từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 29 tháng 02 năm 2020 là 73.400.000 đồng; Nợ từ ngày 01 tháng 3 năm 2020 đến ngày 30 tháng 11 năm 2021 (giá thuê 465.500.000 đồng/tháng x 21 tháng) là 4.655.000.000 đồng. Tổng cộng 9.848.900.000 đồng.

Tại biên bản hoà giải ngày 24 tháng 02 năm 2022: Bị đơn xác nhận chưa thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền liên quan đến Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTN-QLKDN-KD ngày 12 tháng 7 năm 2018, Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 144/PLĐC-QLKDN-KD ngày 20 tháng 6 năm 2019, Thông báo số 543/TB-QLKDN ngày 07 tháng 4 năm 2020 về điều chỉnh giá thuê nhà của nguyên đơn và tương ứng với thời gian bị đơn thực tế vẫn sử dụng căn nhà để làm văn phòng, cụ thể: Nợ bổ sung do chênh lệch giá từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 29 tháng 02 năm 2020 là 73.400.000 đồng; Nợ từ ngày 01 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 (giá thuê 465.500.000 đồng/tháng x 10 tháng) là 4.655.000.000 đồng. Tổng cộng 4.728.400.000 đồng.

Tại biên bản hoà giải ngày 31 tháng 3 năm 2022: Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hai bên chưa ký hợp đồng thuê nhà nên không có cơ sở thanh toán tiền thuê nhà trong năm 2020. Bị đơn đề nghị nguyên đơn tính lại giá thuê nhà đối với nhà có 01 mặt tiền, không phải là nhà có 02 mặt tiền. Bị đơn đã hoàn trả lại toàn bộ mặt bằng cho nguyên đơn theo Biên bản thu hồi nhà ngày 03 tháng 3 năm 2022.

Trong suốt quá trình Tòa án hoà giải, chuẩn bị xét xử, bị đơn đều xác định không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

*Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16 tháng 5 năm 2022:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn thanh toán các khoản tiền tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau: Nợ bổ sung do chênh lệch giá từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 29 tháng 02 năm 2020 là 73.400.000 đồng; Nợ từ ngày 01 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 (giá thuê 465.500.000 đồng/tháng x 10 tháng) là 4.655.000.000 đồng. Tổng cộng là 4.728.400.000 đồng, thanh toán làm một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn xác định ngoài yêu cầu khởi kiện như trên, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 16 tháng 5 năm 2022 đối với số tiền 4.728.400.000 đồng.

Nguyên đơn trình bày cách thức tính giá thuê nhà, cụ thể:

Theo Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTHN-QLKDN-KD ngày 12 tháng 7 năm 2018, Phụ lục số 144/PLĐC-QLKDN-KD ngày 20 tháng 6 năm 2019, nhà số T đường R, phường Bến Thành, quận 1 có diện tích như sau: Diện tích khuôn viên: 1.822,5m<sup>2</sup>; Diện tích sử dụng: 1.404,4m<sup>2</sup> (trong đó, bị đơn sử dụng 618,28m<sup>2</sup> để làm văn phòng giao dịch và sử dụng 786,12m<sup>2</sup> để làm kho, xưởng).

Về việc xác định giá thuê nhà hàng tháng, thực hiện theo Quyết định số 95/2005/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố, bao gồm tiền thuê nhà/tháng + tiền thuê đất/tháng.

Về tiền thuê nhà, được xác định theo Quyết định 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07 tháng 10 năm 1994 của Ủy ban nhân dân thành phố, cụ thể: Nhà số T đường R là nhà phố cấp 3, nên có giá thuê đối với phần sử dụng làm văn phòng là 14.200 đồng/m<sup>2</sup>/tháng; đối với phần diện tích làm kho, xưởng là 2.800 đồng/m<sup>2</sup>/tháng. Bị đơn đã được cổ phần hóa nên tiền thuê nhà phải nhân 175% theo Điều 2 Quyết định 3346/QĐ-UB-QLĐT. Căn nhà ở khu vực trung tâm nên tiền thuê nhà phải nhân thêm hệ số 115% theo điểm a Điều 1 Quyết định 3346/QĐ-UB-QLĐT. Như vậy tiền thuê nhà là: 22.098.682 đồng/tháng, trong đó: Phần diện tích làm kho, xưởng (sản xuất): 2.800 đồng x 786,12m<sup>2</sup> x 175% x 115% = 4.429.786 đồng/tháng; Phần diện tích làm văn phòng: 14.200 đồng x 618,28m<sup>2</sup> x 175% x 115% = 17.668.896 đồng/tháng.

Về tiền thuê đất: Theo Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 – 2024 thì tuyến đường Lê Thị Riêng có đơn giá là 66.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; Theo điểm b khoản 3 Điều 4 của Quyết định số 02/QĐ-UBND giá đất của căn nhà nhân thêm 80%; Theo điểm b khoản 1 Điều 1 của Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố thì đơn giá thuê đất phải nhân thêm 2%; Theo khoản 2 Điều 2 Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố, đơn giá thuê đất phải nhân thêm 2,5. Như vậy tiền thuê đất là: (1.822,5m<sup>2</sup> x 66.000.000 đồng x 80% x 2% x 2,5)/12 = 400.950.000 đồng/tháng. Nguyên đơn chỉ tính hệ số nhà có 01 mặt tiền cho bị đơn, không tính 02 mặt tiền, nếu tính 02 mặt tiền thì phải nhân thêm 110%.

Theo đó, giá thuê của nhà đất số T đường R, phường Bến Thành, Quận 1 là: (22.098.682 đồng/tháng + 400.950.000 đồng/tháng) x 10% (VAT) = 465.353.550 đồng/tháng.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

Kiểm sát viên 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 là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử còn chậm, đề nghị Tòa án lưu ý. Về việc giải quyết vụ án, sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền 4.728.400.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bị đơn Công ty Cổ phần F.VN có trụ sở tại số T đường R, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Căn cứ Giấy ủy quyền số 145/QLKDN- TCTK ngày 26 tháng 01 năm 2021 của nguyên đơn uỷ quyền cho ông Nguyễn Quang T và ông Nguyễn Hoàng G; Giấy uỷ quyền ngày 31 tháng 5 năm 2021 của bị đơn uỷ quyền cho ông Lữ Ngọc K. Việc các đương sự uỷ quyền thay mặt họ tham gia tố tụng để thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự là phù hợp với quy định tại Điều 85, Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán nợ bổ sung do chênh lệch giá từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 29 tháng 02 năm 2020 là 73.400.000 đồng; Nợ từ ngày 01 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 4.655.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy:

[5] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thừa nhận: Nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTN-QLKDN-KD ngày 12 tháng 7 năm 2018; Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số: 144/PLĐC-QLKDN-KD ngày 20 tháng 6 năm 2019 đối với nhà đất số T đường R, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê là 428.800.000 đồng/tháng, mục đích thuê để làm văn phòng làm việc, sản xuất. Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với Điều 385, Điều 398, Điều 402 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 129 của Luật Nhà ở năm 2015. Do đó, Hợp đồng thuê nhà số: 100/HĐTN-QLKDN-KD ngày 12 tháng 7 năm 2018 có hiệu lực pháp luật. Ngày 20 tháng 6 năm 2019, nguyên đơn và bị đơn ký Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số: 144/PLĐC-QLKDN-KD là phù hợp với Điều 402 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong quá trình thực

hiện hợp đồng, bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà đến hết năm 2019 cho nguyên đơn. Thực tế bị đơn đã thuê nhà của nguyên đơn kể từ thời điểm ký hợp đồng cho đến thời điểm bị đơn hoàn trả lại toàn bộ mặt bằng nhà số T đường R, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn theo Biên bản thu hồi nhà ngày 03 tháng 3 năm 2022.

[6] Căn cứ Điều 1 của Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số: 144/PLĐC-QLKDN-KD ngày 20 tháng 6 năm 2019 gia hạn thời hạn cho thuê của Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTN-QLKDN-KD ngày 12 tháng 7 năm 2018 là từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019. Như vậy, kể từ sau ngày 31 tháng 12 năm 2019, Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTN-QLKDN-KD ngày 12 tháng 7 năm 2018 hết hạn. Tuy nhiên, thực tế sau thời hạn nêu trên, bị đơn vẫn có nhu cầu tiếp tục thuê nhà của nguyên đơn và được nguyên đơn chấp thuận, mặc dù hai bên chưa ký văn bản gia hạn thời gian thuê, nên không thuộc một trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 84, khoản 1 Điều 131 của Luật Nhà ở năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến trước thời điểm giao trả nhà là ngày 03 tháng 3 năm 2022, giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn tồn tại giao dịch dân sự cho thuê nhà theo quy định tại Điều 116 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 117 của Luật Nhà ở năm 2015.

[7] Căn cứ Điều 129 của Luật Nhà ở năm 2015, trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó, nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn về việc điều chỉnh giá thuê nhà theo quy định từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, giá thuê là 465.500.000 đồng/tháng theo Thông báo số 543/TB-QLKDN ngày 07 tháng 4 năm 2020, bị đơn cũng xác nhận đã nhận được thông báo nêu trên từ nguyên đơn. Nguyên đơn tính mức giá thuê là phù hợp với Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07 tháng 10 năm 1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh v/v điều chỉnh giá biểu thu tiền thuê nhà cơ quan hành chính sự nghiệp – cơ quan kinh doanh – sản xuất sử dụng thuộc diện nhà nước quản lý tại Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 95/2005/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi bổ sung Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07 tháng 10 năm 1994, Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 – 2024, Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành

phố Hồ Chí Minh quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Tại biên bản hoà giải ngày 24 tháng 02 năm 2022, bị đơn đã xác nhận còn nợ nguyên đơn tiền thuê nhà tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 tổng cộng là 4.728.400.000 đồng. Tại biên bản hoà giải ngày 31 tháng 3 năm 2022, bị đơn lại trình bày không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do hai bên chưa ký hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn tính hệ số nhà 02 mặt tiền đường, nên bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà trong năm 2020 cho nguyên đơn là không có cơ sở. Tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn vắng mặt và không có lời trình bày.

[9] Từ những căn cứ nêu trên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán nợ bổ sung do chênh lệch giá thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 29 tháng 02 năm 2020 là 73.400.000 đồng, nợ từ ngày 01 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 4.655.000.000 đồng, là có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[10] Theo Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005, nguyên đơn có quyền yêu cầu tiền lãi do chậm thanh toán. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 16 tháng 5 năm 2022 đối với số tiền 4.728.400.000 đồng là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, phù hợp với quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[11] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 là có cơ sở.

[12] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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.

[13] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 144, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 385, Điều 398 và Điều 402 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 121 và Điều 129 của Luật Nhà ở năm 2015; Điều 306 của Luật thương mại năm 2005; Điều 11 và Điều 13 của 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; 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, xử:

**1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X**

Buộc bị đơn Công ty Cổ phần F.VN có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X tổng số tiền là 4.728.400.000 đồng (Bốn tỷ, bảy trăm hai mươi tám triệu, bốn trăm ngàn) đồng, gồm: Nợ bổ sung do chênh lệch giá thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 29 tháng 02 năm 2020 là 73.400.000 đồng (Bảy mươi ba triệu, bốn trăm ngàn) đồng; Nợ từ ngày 01 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 4.655.000.000 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm năm mươi lăm triệu) đồng theo Hợp đồng thuê nhà số 100/HĐTN-QLKDN-KD ngày 12 tháng 7 năm 2018; Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số: 144/PLĐC-QLKDN-KD ngày 20 tháng 6 năm 2019.

**2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 16 tháng 5 năm 2022 đối với số tiền 4.728.400.000 đồng.**

**3. Về án phí:** Công ty Cổ phần F.VN phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.728.400 (Một trăm mười hai triệu, bảy trăm hai mươi tám ngàn, bốn trăm) đồng.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.364.200 (Năm mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi bốn ngàn, hai trăm) đồng theo biên lai thu số: AA/2019/0030484 ngày 04 tháng 3 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, 7a, 7b, Điều 9 Luật thi

hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**4. Về quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, TP.HCM;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đinh Kim Huệ**

