

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1102/2020/KDTM-PT

Ngày: 04/11/2020

V/v Tranh chấp đòi tiền thuê nhà

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thọ Viên

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Thảo

Bà Lưu Thị Đoàn Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiệp Định – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/10 và 04/11/ 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 127/2020/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 08 năm 2020 về vụ việc: “Tranh chấp đòi tiền thuê nhà”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST ngày 24 tháng 06 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5087/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 09 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH QN.

Địa chỉ: 153 đường LHP, phường B, quận N, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Kiều Thị Hoài Ph, sinh năm 1971- Nhân viên phòng pháp chế

2. Ông Hoàng Thanh T, sinh năm 1964 - Nhân viên phòng quản lý nhà
(Văn bản ủy quyền số 018/GUQ-DVCIQ5 ngày 29/09/2020)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm: 1971

Địa chỉ: 399 đường THĐ, phường M, quận N, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Minh T1, sinh năm: 1981
(Văn bản ủy quyền số 26081 ngày 15/11/2019)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trương Hoàng Đ

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ch

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của đại diện nguyên đơn:

Căn nhà số 399-401 đường THĐ, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Ngày 08/3/2011 Công ty TNHH QN (gọi tắt là công ty) ký Hợp đồng thuê nhà số 01/HĐTN-DVCI với bà Nguyễn Thị Ch, cho thuê căn nhà số 399-401 Đường THĐ, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê 12 tháng, diện tích đất 120,35m², tổng diện tích sử dụng 207,12m², giá thuê là 9.498.886đồng/ tháng. Đồng thời yêu cầu bà Ch phải tự bỏ tiền ra để sửa chữa nhà vì nhà đã bị hư hỏng, xuống cấp. Số tiền sửa chữa nhà trên sẽ được công ty khấu trừ cho bà Ch trong vòng 5 tháng(kể từ tháng 1 đến tháng 6/2011). Công ty tính tiền thuê nhà bắt đầu từ tháng 6/2011.

Ngày 21/11/2013 hai bên ký tiếp hợp đồng thuê nhà số 58/HĐTN, thời hạn thuê 12 tháng với giá thuê là 9.498.886đ/tháng(bao gồm giá tiền thuê nhà là 6.586.416đ, tiền thuê đất là 2.912.470đ).

Hết thời hạn hợp đồng thuê nhà số 58/HĐTN ngày 21/11/2013, công ty không ký lại hợp đồng thuê mới với bà Ch nhưng bà Ch vẫn tiếp tục thuê nhà và thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Trong thời gian từ năm 2009 đến tháng 9/2015 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành các quy định về giá đất các loại trên thành phố. Do đó giá thuê nhà cũng được điều chỉnh theo từng thời điểm. Công ty đã thông báo cho bà Ch biết giá tiền cho thuê nhà tăng theo quy định của Nhà nước, đồng thời yêu cầu bà Ch đóng tiền thuê nhà cho công ty theo giá mới. Bà Ch không đồng ý thanh toán cho công ty theo giá mới.

Từ tháng 01/2016 bà Ch vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thực hiện trả tiền thuê nhà, những lần có thay đổi về giá thuê nhà công ty đều có văn bản thông báo cho bà Ch biết, bà Ch đều có ký xác nhận đã nhận thông báo, công ty cũng làm việc trực tiếp tại công ty với bà Ch rất nhiều lần từ năm 2016 đến năm 2019 về việc thông báo tiền thuê đất được nhà nước điều chỉnh tăng giá, thông báo về khoản nợ và yêu cầu bà Ch thanh toán khoản nợ tiền thuê nhà nhưng bà Ch vẫn không thực hiện nghĩa vụ. Sau khi công ty khởi kiện, trong quá trình tòa án thụ lý giải quyết vụ án, ngày 07/10/2019 hai bên đã thanh lý hợp đồng thuê nhà số 58/HĐTN-DVCIQ5 ngày 21/11/2013(biên bản thanh lý ghi 01/HĐTN-DVCI). Ngày 20/01/2020 bà Ch đã giao trả nhà cho công ty. Theo hợp đồng 58/HĐTN ngày 21/11/2013 hai bên giao kết không có thỏa thuận tính lãi suất chậm nộp. Tuy nhiên công ty vẫn phải thực hiện nghĩa vụ với cơ quan thuế nếu công ty không nộp thuế cho nhà nước đúng thời hạn. Công ty tính lãi suất chậm nộp theo quy định tại điều 357 Bộ luật dân sự.

Số tiền thuê nhà bà Ch còn nợ công ty là 1.044.675.936 đồng, gồm các khoản:

1/Tiền thuê nhà từ tháng 01/2016 đến tháng hết 12/2019 tổng cộng là 952.247.136 đồng, cụ thể:

+ Tiền thuê nhà từ tháng 01/2016 đến tháng 03/2018: giá thuê nhà là 19.568.898 đồng/tháng (Bao gồm thuế GTGT). Trong đó tiền thuê đất tăng theo QĐ số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 và QĐ số 35/2015/QĐ-UBND

ngày 14/7/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (không chịu thuế GTGT) là $19.568.898đ \times 27 \text{ tháng} = 528.360.246đ$.

+Tiền thuê nhà từ tháng 04/2018 đến tháng 12/2019: giá thuê nhà là 20.185.090 đồng/tháng (Bao gồm thuế GTGT). Trong đó tiền thuê đất tăng theo QĐ số 09/2018/QĐ-UBND ngày 15/3/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh qui định về điều chỉnh hệ số giá đất năm 2018 (không chịu thuế GTGT) là $20.185.090đ \times 21 \text{ tháng} = 423.886.890đ$.

2/ Nợ tiền truy thu thuế đất từ tháng 01/2015 đến tháng 12/2015 là $7.702.400đ \times 12 \text{ tháng} = 92.428.800đ$. Do năm 2015 Công ty chỉ thu của bà Ch tiền thuê nhà với giá 12.323.840đ, trong đó tiền thuê đất là 4.621.440đ, giá thuê đất năm 2015 có điều chỉnh tăng, nên phải truy thu tiền thuê đất chênh lệch năm 2015 là $(12.323.840 - 4.621.440) \times 12 \text{ tháng}$. Theo quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 và QĐ số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14/7/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 03/5/2019 và ngày 15/7/2019 bà Ch đã nộp thanh toán cho công ty tổng số tiền là 408.968.808 đồng (theo 2 giấy nộp tiền ngày 03/5/2019 và ngày 15/7/2019).

Ngày 18 tháng 02 năm 2020 bà Nguyễn Thị Ch đã nộp tiếp tiền thuê nhà cho Công ty số tiền là 18.998.000 đồng theo Giấy Ủy nhiệm chi. Tổng số tiền mà bà Ch đã thanh toán cho công ty đến nay là 427.966.808 đồng. Công ty đã căn trừ số tiền 408.968.808đ vào khoản nợ tiền truy thu thuế đất từ tháng 01 đến tháng 12/2015 là 92.428.800 đồng, tiền thuê nhà từ tháng 01/2016 đến tháng 04/2017 là 105.382.656 đồng, tiền thuế GTGT 10% của tiền thuê nhà từ tháng 01/2016 đến tháng 04/2017 là 10.538.266 đồng, tiền thuê đất từ tháng 01/2016 đến tháng 04/2017 là 197.181.440 đồng, tổng cộng là 405.531.162 đồng (còn lại 3.437.646 đồng).

Số tiền nộp sau khi khởi kiện (ngày 18/02/2020) là 18.998.000 đồng, cộng với tiền chênh lệch 3.437.646 đồng đã đóng trước đó, tổng cộng là 22.435.646 đồng, khấu trừ đi số tiền 22.435.646 đồng bà Ch đã nộp, như vậy bà Ch còn nợ công ty tiền thuê nhà từ tháng 05/2017 đến tháng 12/2019 (32 tháng) số tiền là 616.709.128 đồng.

3/ Số tiền thuê nhà từ tháng 01/2016 đến tháng 4/2019 đã bị chậm nộp kể từ tháng 01/2016. Do đó tiền lãi chậm thanh toán là 72.475.726 đồng. Công ty áp dụng mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước qui định bằng tiền đồng Việt Nam là 5,0%/năm tức 0,41%/tháng được công bố theo từng năm 2016, 2017, 2018, 2019.

Cụ thể: tiền lãi chậm thanh toán từ tháng 01/2016 đến tháng 3/2018 (27 tháng) là 58.489.478 đồng.[tiền thuê nhà $6.586.416đ \times 27 \text{ tháng} = 177.833.232đ$ (1), thuế GTGT 10% của tiền thuê nhà $177.833.232đ \times 10\% = 17.783.323đ$ (2), tiền thuê đất $12.323.840đ \times 27 \text{ tháng} = 332.743.680 \text{ đồng}$ (3). Tổng cộng (1)+(2) + (3) = $528.360.235đ \times 27 \text{ tháng} \times 0,41\%/\text{tháng} = 58.489.478\text{đồng}$].

Tiền lãi chậm thanh toán từ tháng 4/2018 đến tháng 4/2019 (13 tháng) là 13.986.249 đồng. [tiền thuê nhà 6.586.416đ x 13 tháng= 85.623.408 đồng (1), thuế GTGT 10% của tiền thuê nhà 85.623.408 đồng x 10%=8.562.341 đồng (2), tiền thuê đất 12.940.032 đồng x 13 tháng = 168.220.416 đồng(3). Tổng cộng (1)+(2) +(3)=262.406.165đồng x 13 thángx 0,41%/tháng=13.986.249đồng].

Nguyên đơn yêu cầu:

1/ Buộc bà Nguyễn Thị Ch phải trả cho Công ty TNHH QN số tiền nợ tiền thuê nhà chưa thanh toán từ tháng 5/2017 đến tháng hết 12/2019 (32 tháng) là 616.709.128 đồng (sau khi đã trừ đi số tiền bà Ch đã nộp).

2/ Buộc bà Nguyễn Thị Ch phải trả thêm khoản lãi chậm nộp từ tháng 01/2016 đến tháng 04/2019: 40 tháng. Số tiền là: 72.475.726 đồng.

Tổng số tiền bà Ch phải trả cho Công ty là: 616.709.128 đồng + 72.475.726 đồng = 689.184.854 đồng.

Đại diện bị đơn ông Đặng Minh T1 trình bày:

Ông thống nhất trình bày của đại diện nguyên đơn về việc bà Nguyễn Thị Ch có ký hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH QN, thuê căn nhà số 399-401 đường THĐ, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng thuê nhà số 58/HĐTN-DVCIQ5 ngày 21/11/2013) với mục đích để kinh doanh, thời hạn thuê 12 tháng, với giá thuê nhà là 9.498.886đ/tháng. Do hết thời hạn hợp đồng thuê năm 2013 công ty không tiến hành ký hợp đồng thuê mới nên bà Ch không thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê nhà từ tháng 01/2016, bà Ch chỉ đóng tiền thuê nhà theo giá ghi trong hợp đồng đã ký với công ty.

Số tiền thuê nhà từ tháng 01/2016 đến tháng 7/2019 bà Ch đã chuyển khoản thanh toán cho công ty số tiền tổng cộng là 408.968.808 đồng, trước thời điểm nguyên đơn khởi kiện (theo giấy nộp tiền ngày 03/5/2019 nộp 265.968.808 đồng, tiền thuê nhà từ tháng 01/2016 đến tháng 4/2018 và giấy nộp tiền ngày 15/7/2019 nộp 143.000.000đồng, tiền thuê nhà từ tháng 5/2018 đến tháng 7/2019) theo đơn giá trong hợp đồng thuê nhà là 9.498.886đ/tháng (Trước thời điểm công ty khởi kiện bà Ch). Ngày 18/02/2020 bà Ch đã nộp thanh toán cho công ty số tiền là 18.998.000 đồng. Ngày 07/10/2019 hai bên đã thanh lý hợp đồng thuê nhà số 58/HĐTN-DVCIQ5 ngày 21/11/2013 (biên bản thanh lý ghi 01/HĐTN-DVCI)

Công ty chốt thời gian chấm dứt việc thuê nhà là ngày 30/9/2019, như vậy bà Ch đã nộp tiền thuê nhà cho công ty xong tiền thuê nhà tháng 8 và 9/2019.

Tổng số tiền bà Ch đã thanh toán là 427.966.808đ.

Ngày 20/01/2020, bà Ch đã giao trả nhà cho công ty.

Về yêu cầu của nguyên đơn ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì: bị đơn đã thanh toán tiền thuê nhà cho công ty từ tháng 01/2016 đến hết tháng 9/2019, theo biên bản thanh lý hợp đồng giữa bà Ch và công ty.

Khoản truy thu tiền thuê đất năm 2015 không chấp nhận vì tiền thuê nhà năm 2015 đã nộp đầy đủ, theo giá quy định tại hợp đồng.

Còn về khoản tiền lãi, do chậm thực hiện thanh toán từ tháng 01/2016 đến tháng 4/2019 ông không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra, bên bị đơn yêu cầu thu thập chứng cứ để làm căn cứ tính thuế cho thuê nhà đất thuộc sở hữu nhà đất đối với hai căn nhà trên. Thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng tài sản liên quan đến việc yêu cầu đòi bồi thường tiền thuê nhà, vì bị đơn phải chi phí sửa chữa nhà, căn cứ để thỏa thuận tính tiền thuê nhà. Triệu tập chủ sở hữu nhà tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án vì Công ty TNHH QN không phải là chủ sở hữu nhà, chỉ là người giữ hộ và cho thuê.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST ngày 24 tháng 06 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH QN.

1.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ch có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH QN số tiền nợ tiền thuê nhà từ tháng 5/2017 đến tháng hết 12/2019 (32 tháng) là 616.709.128 đồng (sáu trăm mười sáu triệu bảy trăm lẻ chín ngàn một trăm hai mươi tám đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thanh toán khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH QN yêu cầu bà Nguyễn Thị Ch trả khoản lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê nhà từ tháng 01/2016 đến tháng 4/2019 (40 tháng) với số tiền là 72.475.726 đ (bảy mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi lăm ngàn bảy trăm hai mươi sáu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, án phí và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo luật định.

Ngày 07/07/2020, bà Nguyễn Thị Ch kháng cáo bản án sơ thẩm với yêu cầu: Sửa án bản án sơ thẩm, bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bà Ch không còn nợ tiền thuê nhà của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị xem xét tính hợp pháp của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo Văn bản ủy quyền số 021/GUQ-DVCIQ5 ngày 16/09/2020.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị không chấp yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Án sơ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn trong việc giải quyết tranh chấp là có căn cứ nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ch làm trong hạn luật định nên chấp nhận.

Đối với Văn bản ủy quyền số 021/GUQ-DVCIQ5 ngày 16/09/2020 của nguyên đơn ủy quyền cho bà Kiều Thị Hoài Ph và ông Hoàng Thanh T tham gia tố tụng tại tòa án là hợp pháp, đúng theo quy định pháp luật về việc ủy quyền. Bởi trong phạm vi và thời hạn ủy quyền bà Phương và ông Tùng được toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến nội dung vụ án cho đến khi hoàn thành công việc chứ không phải chỉ đại diện nguyên đơn làm việc với tòa án vào ngày 17/09/2019 như bị đơn đưa ra.

- Xét đơn yêu cầu kháng cáo của bà Ch có đủ căn cứ để xác định:

Ngày 08/3/2011 Công ty TNHH QN ký Hợp đồng thuê nhà số 01/HĐTN-DVCI với bà Nguyễn Thị Ch về việc cho thuê căn nhà số 399-401 đường THĐ, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê 12 tháng, diện tích đất 120,35m², diện tích sử dụng 207,12m², giá thuê là 9.498.886đồng/ tháng.

Ngày 21/11/2013 hai bên ký tiếp hợp đồng thuê nhà số 58/HĐTN, thời hạn thuê 12 tháng với giá thuê là 9.498.886đ/tháng, trong đó gồm tiền thuê nhà là 6.586.416 đồng (đã bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng), tiền thuê đất là 2.912.470 đồng . Phương thức thanh toán, bà Ch trả tiền thuê nhà đầy đủ cho công ty theo từng tháng trong vòng 15 ngày của đầu mỗi tháng, bằng hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của công ty. Trong thời hạn hợp đồng, nếu có sự điều chỉnh giá thuê do cấp có thẩm quyền ban hành thì bên công ty sẽ thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết.

Hết thời hạn hợp đồng thuê trên, hai bên không ký lại hợp đồng thuê nhà mới, tuy nhiên cả hai bên đều không có thỏa thuận nào về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, thu hồi nhà, bà Ch vẫn tiếp tục thuê kinh doanh tại hai căn nhà trên và thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho đến hết tháng 12/2015 theo giá thuê ghi trong hợp đồng. Từ tháng 01/2016 bà Ch không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà đất cho công ty theo giá thuê nhà được điều chỉnh theo

quy định của nhà nước tại các Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014; Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14/7/2015 và Quyết định số 09/2018/QĐ-UBND ngày 15/3/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, qui định về điều chỉnh hệ số giá đất năm 2018 là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng về phương thức thanh toán.

Căn cứ biên bản thanh lý hợp đồng ngày 07/10/2019 có nội dung: Hai bên sẽ chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 399-401 Trần Hưng Đạo và chốt số nợ tiền thuê nhà đất đến 30/9/2019. Tuy nhiên bà Ch giao trả căn nhà trên theo biên bản giao nhận nhà vào ngày 20/01/2020 nên công ty yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, đất đến ngày 30/12/2019 là có căn cứ.

Công ty đã thông báo về giá thuê và nhắc nợ tiền thuê nhà với bà Ch và bà Ch biết việc giá thuê nhà được điều chỉnh theo từng thời kỳ tại các văn bản thông báo tiền thuê nhà, biên bản làm việc và các bảng chiết tính tiền thuê nhà ngày 01/4/2015, 26/01/2016, 06/6/2018, giấy báo tiền thuê nhà ngày 09/9/2016, biên bản làm việc nợ đọng tiền thuê nhà ngày 09/9/2016, biên bản làm việc ngày 11/11/2016, thông báo nợ tiền thuê nhà ngày 30/3/2018, ngày 01/10/2018, ngày 16/10/2018, ngày 09/4/2019, ngày 23/4/2019 và bà Ch đều có ký nhận nhưng bà vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê theo giá mới.

Căn cứ vào các văn bản thông báo tiền thuê nhà, bảng chiết tính tiền thuê nhà, giấy báo tiền thuê nhà thì bà Ch nợ tiền truy thu thuê đất từ tháng 01/2015 đến tháng 12/2015 và tiền thuê nhà từ tháng 01/2016 đến tháng hết 12/2019, cụ thể:

- Nợ tiền truy thu thuê đất từ tháng 01/2015 đến tháng 12/2015 là $7.702.400đ \times 12 \text{ tháng} = 92.428.800đ$ theo quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 và QĐ số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14/7/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2016 đến tháng 03/2018: giá thuê nhà là 19.568.898 đồng/tháng (Bao gồm thuế GTGT). Trong đó tiền thuê đất tăng theo QĐ số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 và QĐ số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14/7/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (không chịu thuế GTGT) là $19.568.898đ \times 27 \text{ tháng} = 528.360.246đ$.

Nợ tiền thuê nhà từ tháng 04/2018 đến tháng 12/2019: giá thuê nhà là 20.185.090 đồng/tháng (Bao gồm thuế GTGT). Trong đó tiền thuê đất tăng theo QĐ số 09/2018/QĐ-UBND ngày 15/3/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh qui định về điều chỉnh hệ số giá đất năm 2018 (không chịu thuế GTGT) là $20.185.090đ \times 21 \text{ tháng} = 423.886.890đ$.

Như vậy bà Ch nợ công ty tổng cộng số tiền là 1.044.675.936 đồng.

Vào ngày 03/5/2019 và ngày 15/7/2019 bà Ch đã nộp thanh toán cho công ty tổng số tiền là 408.968.808 đồng (theo 2 giấy nộp tiền ngày 03/5/2019 và ngày 15/7/2019) và ngày 18 tháng 02 năm 2020 bà Ch nộp tiếp tiền thuê nhà cho Công ty số tiền là 18.998.000 đồng theo Giấy Ủy nhiệm chi. Tổng số tiền mà bà Ch đã thanh toán cho Công ty là 427.966.808 đồng. Như vậy bà Ch còn nợ Công

ty số tiền thuê nhà đất là 616.709.128 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền này cho nguyên đơn là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn kháng cáo cho rằng không còn nợ tiền thuê nhà của nguyên đơn nhưng không có chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không được chấp nhận.

Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật thi hành.

Từ nhận định trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đảm bảo đúng thủ tục tố tụng, thu thập đánh giá chứng cứ đầy đủ, đủ căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn trong việc giải quyết tranh chấp đòi tiền thuê nhà nên giữ nguyên án sơ thẩm; Do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Ch phải chịu 2.000.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 293, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ch .

Giữ nguyên bản án sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH QN.

1.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ch có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH QN số tiền nợ tiền thuê nhà từ tháng 5/2017 đến tháng hết 12/2019 (32 tháng) là 616.709.128 đồng (sáu trăm mười sáu triệu bảy trăm lẻ chín ngàn một trăm hai mươi tám đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thanh toán khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền chậm trả, theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH QN yêu cầu bà Nguyễn Thị Ch trả khoản lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê nhà từ tháng 01/2016 đến tháng 4/2019 (40 tháng) với số tiền là 72.475.726 đồng (bảy mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi lăm ngàn bảy trăm hai mươi sáu đồng).

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

2.1. Bà Nguyễn Thị Ch phải chịu 28.668.365 đồng.

2.2 Công ty TNHH QN phải chịu 3.623.786 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do Công ty đã nộp là 24.217.327 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018-0035431 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân

sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho Công ty TNHH QN số tiền là 20.593.541 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị Ch phải chịu 2.000.000 đồng được trừ vào Biên lai thu số 0036006 ngày 09 tháng 07 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được 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 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Các thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lưu Thị Đoan Trang

Trương Thị Thảo

Lê Thọ Viên