

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

Bản án số: 30/2022/KT-ST

Ngày: 29/9/2022

V/v Tranh chấp đòi tiền thuê nhà

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Kim Liên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lâm Văn Vô

2. Bà Trần Thị Tuyết

-Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Cẩm Vân - Thư ký Tòa án nhân dân Quận X
- Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: **Bà Nguyễn Thị Thu Thủy** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 29/9/2022, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 6/2022/TLST-KT ngày 16 tháng 02 năm 2022, về việc “Tranh chấp đòi tiền thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 129/2022/QĐXX-KT ngày 15 tháng 8 năm 2022, và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5/2022/QĐXX-KT ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X.

Địa chỉ: 153 LHP, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông ĐTD - Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông BTS, sinh năm 1981, Trưởng phòng pháp chế (có mặt)

Địa chỉ: 69/1 đường 17, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ sản xuất LX

Địa chỉ: 812-814 THĐ, Phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông TTT, sinh năm 1956, Giám đốc (có mặt)

Địa chỉ: 101/33 NCT, Phường F, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/5/2021 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông BTS trình bày:

Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận X (nay là Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X) (gọi tắt là Công ty dịch vụ Công ích Quận X) ký Hợp đồng cho Hợp tác xã thương mại Quận X (hiện nay đổi tên là Hợp tác xã Thương mại dịch vụ sản xuất LX theo Công văn số 1126/UB-VP ngày 24/12/1998 chấp thuận cho Liên hiệp Hợp tác xã mua bán Quận X đăng ký đại hội chuyển đổi) (gọi tắt là Hợp tác xã LX) thuê 10 căn nhà thuộc diện nhà sở hữu Nhà nước để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh bao gồm:

1. Căn nhà số 37 trệt B V, Phường C, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Căn nhà số 37 - 39 NTP, Phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Căn nhà số 812 - 814 THĐ, Phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Căn nhà số 818 trệt, THĐ Phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Căn nhà số 820 trệt, THĐ Phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.
6. Căn nhà số 148A THĐ, Phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.
7. Căn nhà số 37 trệt + lầu 1, Công trường AD, Phường F, Quận X, Thành phố

Hồ Chí Minh.

8. Căn nhà số 85 - 85A NDD, Phường F, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Căn nhà số 125 trệt, HTLO, Phường G, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.
10. Căn nhà số 242 – 244 HB, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Công văn số 163/DVCIQ5 ngày 23/4/2021 của Công ty gửi Thanh tra Quận X, Báo cáo giải trình việc Hợp tác xã LX nợ tiền thuê nhà, đất và việc ký hợp đồng thuê các mặt bằng do Hợp tác xã LX đứng tên thuê. Theo nội dung báo cáo trong 10 mặt bằng Công ty cho Hợp tác xã TM-DV-SX LX thuê có 6 căn có Quyết định cho thuê của Ủy ban nhân dân Quận X, còn 4 căn còn lại không có Quyết định cho thuê của các cơ quan có thẩm quyền. Chỉ có hồ sơ kê khai theo Chỉ thị 31/2007/CT-TTg ngày 14/12/2007 của Thủ tướng Chính phủ gồm:

- Nhà số 37 - 39 NTP, Phường D, Quận X.
- Nhà số 820 trệt THĐ, Phường E, Quận X.
- Nhà số 125 trệt HTLO, Phường G, Quận X.
- Nhà số 242 – 244 HB, Phường H, Quận X.

Cụ thể chi tiết liên quan đến từng căn nhà như sau:

1. Căn nhà số 37 trệt B V, Phường C, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

1.1 Nguồn gốc pháp lý:

Căn cứ Quyết định số 011/QĐ-NC ngày 15/7/1981 của Ủy ban nhân dân Quận X tạm giao căn nhà số 37 đường B V, Phường 17 cho Cửa hàng thực phẩm Quận X tạm thời sử dụng làm Cửa hàng thực phẩm khu vực trong khi chờ đợi Ủy ban nhân dân thành phố xét cấp giấy phép sử dụng chính thức.

Căn cứ Quyết định số 582/QĐ-UB ngày 25/02/2004 của Ủy ban nhân dân Quận X, Quyết định kiểm kê thu hồi và giao căn nhà số 37 đường B V, Phường C, Quận X cho Hợp tác xã Thương mại Quận X và Ban Quản lý chợ Hoà Bình. Phần diện tích trệt 72,08m² giao cho Hợp tác xã Thương mại Quận X để sử dụng kinh doanh, không được làm nhà ở. Giao phần diện tích 106,85m² lầu 1, 2 cho Ban Quản lý chợ Hoà Bình sử dụng làm văn phòng của đơn vị, không được làm nhà ở.

Căn cứ Biên bản tạm giao nhà và tài sản của Ủy ban nhân dân Quận X ngày 17/3/2004 thi hành Quyết định số 582/QĐ-UB ngày 25/02/2004 của Ủy ban nhân dân Quận X về việc tạm thời giao phần diện tích trệt 72,08m² căn nhà số 37 đường B V, Phường C, Quận X cho Hợp tác xã Thương mại Quận X để sử dụng kinh doanh.

1.2 Hợp đồng thuê nhà và Bảng chiết tính tiền thuê nhà:

Hợp đồng thuê nhà số 29/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015 của Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X ký với Hợp tác xã thương mại Quận X, diện tích sử dụng: 72,08m², giá tiền thuê nhà: 3.948.890 đồng/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng.

Trong thời gian từ năm 2006 đến năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành các quy định về giá tiền thuê nhà và thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, giá thuê nhà đất cũng được điều chỉnh theo từng thời điểm.

Giá thuê: Căn cứ Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Phụ lục chiết tính tiền thuê nhà ngày 13/9/2019: giá thuê từ tháng 01/2019 đến nay là: 9.621.436 đồng/tháng, gồm giá thuê nhà: 1.585.760 đồng/tháng, tiền thuê đất là 7.877.100 đồng

1.3 Nợ tiền thuê nhà, truy thu tiền thuê đất và phạt chậm nộp:

Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2020 đến ngày 31/3/2022 là 23 tháng (700 ngày)
 $9.621.436đ \times 23 \text{ tháng} = 221.293.028 \text{ đồng (1)}$

Truy thu tiền thuê đất: do nhà nước có điều chỉnh tiền thuê đất vào tháng 01/2015. Thời gian tính truy thu từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015 là 12 tháng,
 $3.938.550đ \times 12 \text{ tháng} = 47.262.600 \text{ đồng (2)}$

Tổng nợ (1) + (2) = 268.555.628 đồng (3)

Căn cứ tính lãi suất chậm nộp: Căn cứ khoản 2 Điều 59 Luật Quản lý thuế 2019 quy định về phạt chậm nộp. Do đó, công ty tính lãi suất là 0,03%/ngày đối với toàn bộ số tiền nêu trên.

+ Phạt tiền thuê nhà: 700 ngày là $9.621.436đ \times 700 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} = 2.020.502 \text{ đồng (4)}$

+ Phạt truy thu: 365 ngày là $3.938.550đ \times 365 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} = 431.271 \text{ đồng (5)}$

Tổng tiền phạt chậm nộp (4) + (5) = 2.451.773 đồng (6)

=> Tổng số tiền phải trả là (3) + (6) = 271.007.401 đồng.

2. Căn nhà số 37 - 39 NTP, Phường D, Quận X:

2.1 Nguồn gốc pháp lý

Căn cứ Hồ sơ kê khai theo Chỉ thị 31/2007/CT-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ.

Trong đó, đính kèm danh sách các khu đất cho Đội Quản lý nhà thuộc Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận X (nay là Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X) quản lý theo Chỉ thị 245/TTG.

2.2 Hợp đồng thuê nhà và Bảng chiết tính tiền thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà số 30/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X ký với Hợp tác xã thương mại Quận X, diện tích sử dụng: 385m², giá tiền thuê nhà: 13.389.380 đồng/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng.

Trong thời gian từ năm 2006 đến năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành các quy định về giá tiền thuê nhà và thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, giá thuê nhà đất cũng được điều chỉnh theo từng thời điểm.

Giá thuê: Căn cứ Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh qui định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Phụ lục chiết tính tiền thuê nhà ngày 13/9/2019: Giá thuê từ tháng 01/2019 đến nay là: 25.714.933 đồng/tháng, gồm giá thuê nhà: 8.470.000 đồng/tháng, tiền thuê đất là 16.397.933 đồng

2.3 Nợ tiền thuê nhà, truy thu tiền thuê đất và phạt chậm nộp:

Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2020 đến ngày 31/3/2022 là 23 tháng (700 ngày),
 $25.714.933đ \times 23 \text{ tháng} = 591.443.459 \text{ đồng (1)}$

Truy thu tiền thuê đất: do nhà nước có điều chỉnh tiền thuê đất vào tháng 01/2015. Thời gian tính truy thu từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015 là 12 tháng,
 $8.198.967đ \times 12 \text{ tháng} = 98.387.604 \text{ đồng (2)}$

Tổng nợ (1) + (2) = 689.831.063 đồng (3)

Căn cứ tính lãi suất chậm nộp: Căn cứ khoản 2 Điều 59 Luật Quản lý thuế 2019 quy định về phạt chậm nộp. Do đó, công ty tính lãi suất là 0,03%/ngày đối với toàn bộ số tiền nêu trên.

+ Phạt tiền thuê nhà: 700 ngày, $25.714.933đ \times 700 \text{ ngày} \times 0,03\%/ngày = 5.400.136 \text{ đồng}$ (4)

+ Phạt truy thu: 365 ngày, $8.198.967đ \times 365 \text{ ngày} \times 0,03\%/ngày = 897.787 \text{ đồng}$ (5)

Tổng tiền phạt chậm nộp (4) + (5) = 6.297.923 đồng (6)

=> Tổng số tiền phải trả (3) + (6) = 696.128.986 đồng.

3. Căn nhà số 148A THĐ, Phường E, Quận X:

3.1 Nguồn gốc pháp lý

Căn cứ Quyết định cho thuê nhà số 613/QĐ-UB ngày 6/3/1997 của Ủy ban nhân dân Quận X chấp thuận cho Liên hiệp Hợp tác xã mua bán Quận X được thuê căn nhà số 148A THĐ Phường E, Quận X, diện tích sử dụng $391,23m^2$ để sử dụng kinh doanh (theo bản vẽ hiện trạng ngày 20/12/1993 của Phòng Quản lý đô thị Quận X). Nhà nằm trong khu quy hoạch giải tỏa (không được sử dụng làm nhà ở và chuyển nhập khẩu).

3.2 Hợp đồng thuê nhà và Bảng chiết tính tiền thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà số 32/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X ký với Hợp tác xã thương mại Quận X, diện tích sử dụng: $391,23m^2$, giá tiền thuê nhà: 15.442.260 đồng/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng.

Trong thời gian từ năm 2006 đến năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành các quy định về giá tiền thuê nhà và thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, giá thuê nhà đất cũng được điều chỉnh theo từng thời điểm.

Giá thuê: Căn cứ Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh qui định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Phụ lục chiết tính tiền thuê nhà ngày 13/9/2019: Giá thuê từ tháng 01/2019 đến nay là: 32.251.766 đồng/tháng.

3.3 Nợ tiền thuê nhà, truy thu tiền thuê đất và phạt chậm nộp:

Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2020 đến ngày 31/3/2022 là 23 tháng (700 ngày), $32.251.766đ \times 23 \text{ tháng} = 741.790.618 \text{ đồng}$. (1)

Truy thu tiền thuê đất: do nhà nước có điều chỉnh tiền thuê đất vào tháng 01/2015. Thời gian tính truy thu từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015 là 12 tháng, $11.392.000đ \times 12 \text{ tháng} = 136.704.000 \text{ đồng}$. (2)

Tổng nợ (1) + (2) = 878.494.618 đồng. (3)

Căn cứ tính lãi suất chậm nộp: Căn cứ khoản 2 Điều 59 Luật Quản lý thuế 2019 quy định về phạt chậm nộp. Do đó, công ty tính lãi suất là 0,03%/ngày đối với toàn bộ số tiền nêu trên.

+ Phạt tiền thuê nhà: 700 ngày là $32.251.766đ \times 700 \text{ ngày} \times 0,03\%/ngày = 6.772.871 \text{ đồng}$ (4)

+ Phạt truy thu: 365 ngày là $11.392.000đ \times 365 \text{ ngày} \times 0,03\%/ngày = 1.247.424 \text{ đồng}$ (5)

Tổng tiền phạt chậm nộp (4) + (5) = 8.020.295 đồng (6)

=> Tổng số tiền phải trả (3) + (6) = 886.514.913 đồng

4. Căn nhà số 818 trệt THĐ, Phường E, Quận X:

4.1 Nguồn gốc pháp lý

Căn cứ Quyết định cho thuê nhà số 3400/QĐ-UB ngày 11/12/1997 của Ủy ban nhân dân Quận X chấp thuận cho Liên hiệp Hợp tác xã mua bán Quận X được thuê căn nhà số 818 (trệt) đường THĐ, Phường E, Quận X.

Diện tích $55,26m^2$ để sử dụng kinh doanh (theo bản vẽ hiện trạng ngày 28/10/1997 của Phòng Quản lý đô thị Quận X).

4.2 Hợp đồng thuê nhà và Bảng chiết tính tiền thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà số 33/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X ký với Hợp tác xã thương mại Quận X, diện tích sử dụng: $55,26m^2$, giá tiền thuê nhà: 2.781.249 đ/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng.

Trong thời gian từ năm 2006 đến năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành các quy định về giá tiền thuê nhà và thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, giá thuê nhà đất cũng được điều chỉnh theo từng thời điểm.

Giá thuê: Căn cứ Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh qui định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Phụ lục chiết tính tiền thuê nhà ngày 13/9/2019: Giá thuê từ tháng 01/2019 đến nay là: 6.555.722 đồng/tháng: gồm giá thuê nhà: 1.215.720 đồng/tháng, tiền thuê đất: 5.218.430 đồng

4.3 Nợ tiền thuê nhà, truy thu tiền thuê đất và phạt chậm nộp:

Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2020 đến ngày 31/3/2022 là 23 tháng (700 ngày) là $6.555.722đ \times 23 \text{ tháng} = 150.781.606 \text{ đồng (1)}$

Truy thu tiền thuê đất: do nhà nước có điều chỉnh tiền thuê đất vào tháng 01/2015. Thời gian tính truy thu từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015 là 12 tháng, $2.609.215đ \times 12 \text{ tháng} = 31.310.580 \text{ đồng (2)}$

Tổng nợ (1) + (2) = 182.092.186 đồng (3)

Căn cứ tính lãi suất chậm nộp: Căn cứ khoản 2 Điều 59 Luật Quản lý thuế 2019 quy định về phạt chậm nộp. Do đó, công ty tính lãi suất là 0,03%/ngày đối với toàn bộ số tiền nêu trên.

+ Phạt tiền thuê nhà: 700 ngày là $6.555.722đ \times 700 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} = 1.376.702 \text{ đồng (4)}$

+ Phạt truy thu: 365 ngày là $2.609.215đ \times 365 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} = 285.709 \text{ đồng (5)}$

Tổng tiền phạt chậm nộp (4) + (5) = 1.662.411 đồng (6)

=> Tổng số tiền phải trả (3) + (6) = 183.754.597 đồng.

5. Căn nhà số 812 – 814 THĐ, Phường E, Quận X:

5.1 Nguồn gốc pháp lý

Căn cứ Quyết định số 3646/QĐ-UB ngày 11/11/1978 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Quyết định về việc phân phối nhà cho công nhân và các công trình phục vụ lợi ích công cộng.

Căn cứ Quyết định số 2204/QĐ-UB-QLĐT ngày 24/4/1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định về việc cho Đội Quản lý nhà Quận X thuê đất theo Chỉ thị 245/TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ trong đó có khu đất số 812-814 THĐ, Phường E, Quận X.

5.2 Hợp đồng thuê nhà và Bảng chiết tính tiền thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà số 34/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X ký với Hợp tác xã thương mại Quận X, diện tích sử dụng: $419,35m^2$, giá tiền thuê nhà: 17.320.430 đồng/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng.

Trong thời gian từ năm 2006 đến năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành các quy định về giá tiền thuê nhà và thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, giá thuê nhà đất cũng được điều chỉnh theo từng thời điểm.

Giá thuê: Căn cứ Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh qui định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Phụ lục chiết tính tiền thuê nhà ngày 13/9/2019: Giá thuê từ tháng 01/2019 đến nay là: 37.130.703đồng/tháng: gồm giá thuê nhà: 9.225.700 đồng/tháng, tiền thuê đất: 26.982.433 đồng.

5.3 Nợ tiền thuê nhà, truy thu tiền thuê đất và phạt chậm nộp:

Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2020 đến ngày 31/3/2022 là 23 tháng (700 ngày), $37.130.703đ \times 23 \text{ tháng} = 854.006.169 \text{ đồng (1)}$

Truy thu tiền thuê đất: do nhà nước có điều chỉnh tiền thuê đất vào tháng 01/2015. Thời gian tính truy thu từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015 là 12 tháng, $13.491.217 đ \times 12 \text{ tháng} = 161.894.604 \text{ đồng (2)}$

Tổng nợ (1) + (2) = 1.015.900.773 đồng (3)

Căn cứ tính lãi suất chậm nộp: Căn cứ khoản 2 Điều 59 Luật Quản lý thuế 2019 quy định về phạt chậm nộp. Do đó, công ty tính lãi suất là 0,03%/ngày đối với toàn bộ số tiền nêu trên.

+ Phạt tiền thuê nhà: 700 ngày là $37.130.703đ \times 700 \text{ ngày} \times 0,03\%/ngày = 7.797.448 \text{ đồng (4)}$

+ Phạt truy thu: 365 ngày là $13.491.217đ \times 365 \text{ ngày} \times 0,03\%/ngày = 1.477.288 \text{ đồng (5)}$

Tổng tiền phạt chậm nộp (4) + (5) = 9.274.376 đồng (6)

=> Tổng số tiền phải trả (3) + (6) = 1.025.175.509 đồng

6. Căn nhà số 820 trệt THĐ, Phường E, Quận X:

6.1 Nguồn gốc pháp lý

Căn cứ Hồ sơ Kế khai theo Chỉ thị 31/2007/CT-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ.

Trong đó, đính kèm danh sách các khu đất cho Đội Quản lý nhà thuộc Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận X (nay là Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X) quản lý theo Chỉ thị 245/TTG.

Diện tích $102,62m^2$ để sử dụng kinh doanh (theo bản vẽ hiện trạng ngày 16/3/2004 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

6.2 Hợp đồng thuê nhà và Bảng chiết tính tiền thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà số 31/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X ký với Hợp tác xã thương mại Quận X, diện tích sử dụng: $102,62m^2$, giá tiền thuê nhà: 5.884.858 đồng/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng.

Trong thời gian từ năm 2006 đến năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành các quy định về giá tiền thuê nhà và thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, giá thuê nhà đất cũng được điều chỉnh theo từng thời điểm.

Giá thuê: Căn cứ Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh qui định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Phụ lục chiết tính tiền thuê nhà ngày 13/9/2019: Giá thuê từ tháng 01/2019 đến nay là: 12.328.121 đồng/tháng: gồm giá thuê nhà: 3.263.316 đồng/tháng, tiền thuê đất: 8.738.473 đồng.

6.3 Nợ tiền thuê nhà, truy thu tiền thuê đất và phạt chậm nộp:

Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2020 đến ngày 31/3/2022 là 23 tháng (700 ngày),
 $12.328.121đ \times 23 \text{ tháng} = 283.546.783 \text{ đồng (1)}$

Truy thu tiền thuê đất: do nhà nước có điều chỉnh tiền thuê đất vào tháng 01/2015. Thời gian tính truy thu từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015 là 12 tháng,
 $4.369.237đ \times 12 \text{ tháng} = 52.430.844 \text{ đồng (2)}$

Tổng nợ (1) + (2) = 335.977.627 đồng (3)

Căn cứ tính lãi suất chậm nộp: Căn cứ khoản 2 Điều 59 Luật Quản lý thuế 2019 quy định về phạt chậm nộp. Do đó, công ty tính lãi suất là 0,03%/ngày đối với toàn bộ số tiền nêu trên.

+ Phạt tiền thuê nhà: 700 ngày là $12.328.121đ \times 700 \text{ ngày} \times 0,03\%/ngày = 2.588.905 \text{ đồng (4)}$

+ Phạt truy thu: 365 ngày là $4.369.237đ \times 365 \text{ ngày} \times 0,03\%/ngày = 478.431 \text{ đồng (5)}$

Tổng tiền phạt chậm nộp (4) + (5) = 3.067.337 đồng (6)

=> Tổng số tiền phải trả (3) + (6) = 339.044.964 đồng.

7. Căn nhà số 37 trệt + lầu 1, Công trường AD, Phường F, Quận X:

7.1 Nguồn gốc pháp lý

Căn cứ Quyết định cho thuê nhà số 184/QĐ-UB ngày 26/11/1981 của Ủy ban nhân dân Quận X chấp thuận cho Liên hiệp Hợp tác xã mua bán Quận X được thuê căn nhà số 37 trệt + lầu 1, Công trường AD Phường F, Quận X, diện tích sử dụng $61,50m^2$ để sử dụng kinh doanh.

7.2 Hợp đồng thuê nhà và Bảng chiết tính tiền thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà số 35/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X ký với Hợp tác xã thương mại Quận X, diện tích sử dụng: $61,50m^2$, giá tiền thuê nhà: 2.499.420 đồng/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng.

Trong thời gian từ năm 2006 đến năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành các quy định về giá tiền thuê nhà và thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, giá thuê nhà đất cũng được điều chỉnh theo từng thời điểm.

Giá thuê: Căn cứ Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh qui định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Phụ lục chiết tính tiền thuê nhà ngày 16/09/2019: Giá thuê từ tháng 01/2019 đến nay là: 5.309.700 đồng/tháng: gồm giá thuê nhà: 1.353.000 đồng/tháng, tiền thuê đất: 3.821.400 đồng.

7.3 Nợ tiền thuê nhà, truy thu tiền thuê đất và phạt chậm nộp:

Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2020 đến ngày 31/3/2022 là 23 tháng (700 ngày),
 $5.309.700đ \times 23 \text{ tháng} = 122.123.100 \text{ đồng (1)}$

Truy thu tiền thuê đất: do nhà nước có điều chỉnh tiền thuê đất vào tháng 01/2015. Thời gian tính truy thu từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015 là 12 tháng,
 $1.910.700đ \times 12 \text{ tháng} = 22.928.400 \text{ đồng (2)}$

Tổng nợ (1) + (2) = 145.051.500 đồng (3)

Căn cứ tính lãi suất chậm nộp: Căn cứ khoản 2 Điều 59 Luật Quản lý thuế 2019 quy định về phạt chậm nộp. Do đó, công ty tính lãi suất là 0,03%/ngày đối với toàn bộ số tiền nêu trên.

+ Phạt tiền thuê nhà: 700 ngày là $5.309.700đ \times 700 \text{ ngày} \times 0,03\%/ngày = 1.115.037 \text{ đồng (4)}$

+ Phạt truy thu: 365 ngày là $1.910.700đ \times 365 \text{ ngày} \times 0,03\%/ngày = 209.222 \text{ đồng (5)}$

Tổng tiền phạt chậm nộp (4) + (5) = 1.324.259 đồng (6)

=> Tổng số tiền phải trả (3) + (6) = 146.375.759 đồng.

8. Căn nhà số 85 - 85A NDD, Phường F, Quận X:

8.1 Nguồn gốc pháp lý

Căn cứ Quyết định số 373/QĐ-UB ngày 30/1/1997 của Ủy ban nhân dân Quận X về việc kiểm kê tiếp quản căn nhà số 85-85A NDD, Phường F, Quận X tái kiểm kê tiếp quản căn nhà nêu trên. Giao Phòng Quản lý đô thị kết hợp với Phòng Tài chính kế hoạch và Phòng Đầu tư Quận X thực hiện.

Căn cứ Quyết định cho thuê nhà số 374/QĐ-UB ngày 30/1/1997 của Ủy ban nhân dân Quận X chấp thuận cho Liên hiệp Hợp tác xã mua bán Quận X được thuê căn nhà số 85-85A NDD, Phường F, Quận X, diện tích sử dụng 167,20m² để sử dụng kinh doanh (theo Bản vẽ hiện trạng ngày 5/8/1993 của Phòng Quản lý đô thị Quận X) không được sử dụng để ở và chuyển nhập hộ khẩu.

8.2 Hợp đồng thuê nhà và Bảng chiết tính tiền thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà số 57/HĐTN-DVCIQ5 ngày 01/6/2011 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X ký với Hợp tác xã thương mại Quận X, diện tích sử dụng: 167,20m², giá tiền thuê nhà: 4.913.095 đồng/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng.

Trong thời gian từ năm 2006 đến năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành các quy định về giá tiền thuê nhà và thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, giá thuê nhà đất cũng được điều chỉnh theo từng thời điểm.

Giá thuê: Căn cứ Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh qui định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Phụ lục chiết tính tiền thuê nhà ngày 13/9/2019: Giá thuê từ tháng 01/2019 đến nay là: 12.277.540 đồng/tháng: gồm giá thuê nhà: 3.678.400 đồng/tháng, tiền thuê đất: 8.231.300 đồng

8.3 Nợ tiền thuê nhà, truy thu tiền thuê đất và phạt chậm nộp:

Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2020 đến ngày 31/3/2022 là 23 tháng (700 ngày), 12.277.540đ x 23 tháng = 282.383.420 đồng (1)

Truy thu tiền thuê đất: do nhà nước có điều chỉnh tiền thuê đất vào tháng 01/2015. Thời gian tính truy thu từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015 là 12 tháng, 4.115.650đ x 12 tháng = 49.387.800 đồng (2)

Tổng nợ (1) + (2) = 331.771.220 đồng (3)

Căn cứ tính lãi suất chậm nộp: Căn cứ khoản 2 Điều 59 Luật Quản lý thuế 2019 quy định về phạt chậm nộp. Do đó, chúng tôi tính lãi suất là 0,03%/ngày đối với toàn bộ số tiền nêu trên.

+ Phạt tiền thuê nhà: 700 ngày là 12.277.540đ x 700 ngày x 0,03%/ngày = 2.578.283 đồng (4)

+ Phạt truy thu: 365 ngày là 4.115.650đ x 365 ngày x 0,03%/ngày = 450.664 đồng (5)

Tổng tiền phạt chậm nộp (4) + (5) = 3.028.947 đồng (6)

=> Tổng số tiền phải trả (3) + (6) = 334.800.167 đồng.

9. Căn nhà số 125 trệt HTLO, Phường G, Quận X:

9.1 Nguồn gốc pháp lý

Căn cứ Danh sách các địa điểm kinh doanh trực thuộc Hợp tác xã thương mại Quận X (nay là Hợp tác xã TM-DV-SX LX) được Phòng Kinh tế Quận X cấp Giấy chứng nhận ĐKKD ngày 31/1/2018.

Trong đó có địa chỉ 125 HTLO, Phường G, Quận X trực thuộc Hợp tác xã LX kinh doanh dụng cụ nông ngư cơ.

9.2 Hợp đồng thuê nhà và Bảng chiết tính tiền thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà số 36/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X ký với Hợp tác xã thương mại Quận X, diện tích sử dụng: 77,18m², giá tiền thuê nhà: 3.907.496 đồng/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng.

Trong thời gian từ năm 2006 đến năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành các quy định về giá tiền thuê nhà và thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, giá thuê nhà đất cũng được điều chỉnh theo từng thời điểm.

Giá thuê: Căn cứ Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Phụ lục chiết tính tiền thuê nhà ngày 13/9/2019: Giá thuê từ tháng 01/2019 đến nay là: 9.232.876 đồng/tháng: gồm giá thuê nhà: 1.697.960 đồng/tháng, tiền thuê đất: 7.365.120 đồng.

9.3 Nợ tiền thuê nhà, truy thu tiền thuê đất và phạt chậm nộp:

Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2020 đến ngày 31/3/2022 là 23 tháng (700 ngày), 9.232.876đ x 23 tháng = 212.356.148 đồng (1)

Truy thu tiền thuê đất: do nhà nước có điều chỉnh tiền thuê đất vào tháng 01/2015. Thời gian tính truy thu từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015 là 12 tháng, 3.682.560đ x 12 tháng = 44.190.720 đồng (2)

Tổng nợ (1) + (2) = 256.546.868 đồng (3)

Căn cứ tính lãi suất chậm nộp: Căn cứ khoản 2 Điều 59 Luật Quản lý thuế 2019 quy định về phạt chậm nộp. Do đó, công ty tính lãi suất là 0,03%/ngày đối với toàn bộ số tiền nêu trên.

+ Phạt tiền thuê nhà: 700 ngày là 9.232.876đ x 700 ngày x 0,03%/ngày = 1.938.904 đồng (4)

+ Phạt truy thu: 365 ngày là 3.682.560đ x 365 ngày x 0,03%/ngày = 403.240 đồng (5)

Tổng tiền phạt chậm nộp (4) + (5) = 2.342.144 đồng (6)

=> Tổng số tiền phải trả (3) + (6) = 258.889.012 đồng.

10. Căn nhà số 242 – 244 HB, Phường H, Quận X:

10.1 Nguồn gốc pháp lý

Căn cứ Hồ sơ Kế khai theo Chỉ thị 31/2007/CT-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ.

Khu đất do Đội Quản lý nhà thuộc Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận X (nay là Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X) được Ủy ban nhân dân thành phố cho thuê đất theo Chỉ thị 245/TTG ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ.

Diện tích 248,43m² để sử dụng kinh doanh (theo bản vẽ hiện trạng ngày 2/3/2004 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

10.2 Hợp đồng thuê nhà và Bảng chiết tính tiền thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà số 37/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X ký với Hợp tác xã thương mại Quận X, diện tích sử dụng: 248,43m², giá tiền thuê nhà: 12.939.654 đồng/tháng, thời hạn thuê là 12 tháng.

Trong thời gian từ năm 2006 đến năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành các quy định về giá tiền thuê nhà và thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, giá thuê nhà đất cũng được điều chỉnh theo từng thời điểm.

Giá thuê: Căn cứ Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh qui định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Phụ lục chiết tính tiền thuê nhà ngày 25/9/2019: Giá thuê từ tháng 01/2019 đến nay là: 25.488.681 đồng/tháng: gồm giá thuê nhà: 7.900.074 đồng/tháng, tiền thuê đất: 16.798.600 đồng.

10.3 Nợ tiền thuê nhà, truy thu tiền thuê đất và phạt chậm nộp:

Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2020 đến ngày 31/3/2022 là 23 tháng (700 ngày), $25.488.681đ \times 23 \text{ tháng} = 586.239.663 \text{ đồng (1)}$

Truy thu tiền thuê đất: do nhà nước có điều chỉnh tiền thuê đất vào tháng 01/2015. Thời gian tính truy thu từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015 là 12 tháng, $8.399.300đ \times 12 \text{ tháng} = 100.791.600 \text{ đồng (2)}$

Tổng nợ (1) + (2) = 687.031.263 đồng (3)

Căn cứ tính lãi suất chậm nộp: Căn cứ khoản 2 Điều 59 Luật Quản lý thuế 2019 quy định về phạt chậm nộp. Do đó, công ty tính lãi suất là 0,03%/ngày đối với toàn bộ số tiền nêu trên.

+ Phạt tiền thuê nhà: 700 ngày là $25.488.681đ \times 700 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} = 5.352.623 \text{ đồng (4)}$

+ Phạt truy thu: 365 ngày là $8.399.300đ \times 365 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} = 919.723 \text{ đồng (5)}$

Tổng tiền phạt chậm nộp (4) + (5) = 6.272.346 đồng (6)

=> Tổng số tiền phải trả (3) + (6) = 693.303.609 đồng.

Tổng số tiền HTX LX còn nợ Công ty (10 căn nhà)

Tổng nợ tiền thuê nhà và truy thu tiền thuê đất bằng tổng (3) của 10 căn nhà là $268.555.628đ + 689.831.063đ + 878.494.618đ + 182.092.186đ + 1.015.900.773đ + 335.977.627đ + 145.051.500đ + 331.771.220đ + 256.546.868đ + 687.031.263đ = 4.791.252.746 \text{ đồng.}$

Trong đó:

Nợ thuê nhà: 4.045.963.944 đồng

Số tiền truy thu: 745.288.752 đồng

Tổng phạt chậm nộp bằng tổng (6) của 10 căn nhà là $2.451.773đ + 6.297.923đ + 8.020.295đ + 1.662.411đ + 9.274.736đ + 3.067.337đ + 1.324.259đ + 3.028.947đ + 2.342.144đ + 6.272.346đ = 43.742.170 \text{ đồng.}$

Trong đó:

Phạt chậm nộp tiền thuê nhà: 36.941.410 đồng

Phạt chậm nộp tiền truy thu: 6.800.760 đồng

Tổng nợ gốc và phạt chậm nộp của 10 căn nhà:

$4.791.252.746 \text{ đồng} + 43.548.431 \text{ đồng} = 4.834.994.916 \text{ đồng}$

Trong đó bao gồm:

Tiền thuê nhà là 4.045.963.944 đồng và truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 745.288.752 đồng, tổng cộng là 4.770.033.636 đồng.

Tiền phạt chậm nộp tiền thuê nhà là 36.941.410 đồng, tiền phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 6.800.760 đồng, tổng cộng là 43.548.431 đồng

Nguyên đơn ủy quyền cho ông Sơn đại diện yêu cầu Tòa án Quận X xử buộc:

1. Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX phải trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận X số tiền nợ tiền thuê nhà chưa thanh toán tạm tính

từ tháng ngày 01/5/2020 đến ngày 31/3/2022 (23 tháng) là 4.045.963.944 đồng, tiền nợ tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 745.288.752 đồng, tổng cộng là 4.791.252.746 đồng.

2. Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX phải trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận X khoản tiền phạt chậm nộp tiền thuê nhà là 36.941.410 đồng, tiền phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 6.800.760 đồng, tổng cộng là 43.548.431 đồng. Tổng số tiền nợ tiền thuê nhà, truy thu tiền thuê đất và lãi phạt chậm nộp là 4.834.994.916 đồng.

Số tiền nợ tiền thuê nhà, truy thu tiền thuê đất và lãi phạt chậm nộp Công ty tạm tính đến thời điểm tháng 3/2022, con số này sẽ thay đổi đến thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ án Công ty dịch vụ công ích Quận X đã thu hồi nhà số 242-244 đường HB, Phường H, Quận X vào ngày 15/7/2022, do đó tiền thuê nhà của căn nhà này sẽ được tính đến hết ngày 30/6/2022.

+ Bị đơn Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX có ông TTT đại diện trình bày:

Bị đơn thống nhất trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc 10 căn nhà mà Hợp tác xã LX đang thuê có nguồn gốc là nhà thuộc sở hữu của Nhà nước để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh và được Ủy ban nhân dân Thành phố và quận cấp từ năm 1978 đến năm 1997. Ngày 03/9/2015, Hợp tác xã LX có ký Hợp đồng thuê 10 căn nhà nêu trên với Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận X theo giá thuê đã thông báo theo hợp đồng tổng cộng là 84.261.427 đồng/tháng, giá thuê theo thông báo tháng có thuế là 175.911.478 đồng. Từ năm 2016 đến nay Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận X không thực hiện ký tiếp hợp đồng cho thuê mà chỉ báo giá hàng năm bằng danh sách gửi cho Hợp tác xã LX khi có điều chỉnh về giá thuê. Giá thuê theo thông báo từ tháng 01/2019 đến nay như sau:

1. Nhà Số 37 trệt, B V, Phường C, Quận X là 9.621.346 đồng/tháng.
2. Nhà số 37 - 39 NTP, Phường D, Quận X là 25.714.933 đồng/tháng.
3. Nhà số 148A THĐ, Phường E, Quận X là 32.251.766 đồng/tháng.
4. Nhà số 812 - 814 THĐ, Phường E, Quận X là 37.130.703 đồng/tháng.
5. Nhà số 818 trệt, THĐ, Phường E, Quận X là 6.555.722 đồng/tháng.
6. Nhà số 820 trệt, THĐ, Phường E, Quận X là 12.328.121 đồng/tháng.
7. Nhà số 37 trệt + lầu 1, Công trường AD, Phường F, Quận X là 5.309.700

đồng/ tháng.

8. Nhà số 85 - 85A NDD, Phường F, Quận X là 12.277.540 đồng/tháng.
 9. Nhà số 125 trệt HTLO, Phường G, Quận X là 9.232.876 đồng/ tháng.
 10. Nhà số 242 – 244 HB, Phường H, Quận X là 25.488.681 đồng/tháng.
- Tổng cộng là 175.911.478 đồng/tháng.

Ngày 15/7/2022, Công ty dịch vụ công ích Quận X đã thu hồi nhà số 242-244 đường HB, Phường J (Phường H cũ), Quận X vào ngày 15/7/2022, Hợp tác xã LX cũng đã bàn giao nhà, trả nhà cho công ty dịch vụ công ích Quận X.

Về yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

1. Về số tiền nợ tiền thuê nhà, bị đơn chấp nhận trả số nợ tiền thuê nhà theo yêu cầu của nguyên đơn là 4.045.963.944 đồng nhưng đề nghị nguyên đơn cho trả dần hàng tháng cho đến khi trả hết số nợ, cụ thể mỗi tháng thanh toán số tiền là 175.911.478 đồng.

2. Về số tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015: bị đơn thống nhất về số tiền mà nguyên đơn trình bày, tuy nhiên bị đơn không đồng ý thanh toán khoản tiền này cho nguyên đơn, bởi vì: bị đơn đã thanh toán hết tiền thuê nhà năm 2015 cho nguyên đơn.

Theo Điều 4 của Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định trường hợp đã áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14/7/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện nghĩa vụ tài chính trước ngày quyết định có hiệu lực thi hành thì không áp dụng và không điều chỉnh theo quy định tại quy định này (Quyết định này có hiệu lực thi hành sau mười (10) ngày kể từ ngày ký). Bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê nhà năm 2015 trước ngày quyết định có hiệu lực.

3. Về tính lãi suất chậm nộp: nguyên đơn tính số tiền phạt chậm nộp trên số tiền nợ tiền thuê nhà và tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 nhân với 0,03%/ngày, tổng cộng là 43.548.431 đồng, bị đơn không chấp nhận trả cho nguyên đơn, bởi vì: sau khi hết hạn hợp đồng của 10 căn nhà trên từ năm 2016 đến nay nguyên đơn và bị đơn không ký hợp đồng mới, các hợp đồng trước đây hai bên không có thỏa thuận về việc phạt chậm nộp.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận X ủy quyền cho ông BTS đại diện trình bày: trong quá trình giải quyết do có nhầm lẫn về số liệu tính toán nên nguyên đơn có tính toán sai về các khoản tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà và lãi tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Đồng thời ngày 05/6/2022 và 15/7/2022, bị đơn có thanh toán tiền thuê nhà của hai tháng là tháng 5 và tháng 6 của năm 2020, do chưa cập nhật nên tại phiên hòa giải nguyên đơn và bị đơn chưa trừ ra khoản tiền đã thanh toán của hai tháng nêu trên. Nay nguyên đơn xác định yêu cầu:

1. Buộc Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX phải trả cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ công ích Quận X số tiền nợ tiền thuê nhà của 10 căn nhà chưa thanh toán từ tháng ngày 01/7/2020 đến tháng hết ngày 31/8/2022 (26 tháng), (trong đó tiền thuê nhà của nhà số 242-244 HB được tính từ ngày 01/7/2020 đến ngày 30/6/2022 (24 tháng)) là 4.522.721.066 đồng, tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 745.288.752 đồng, tổng cộng là 5.268.009.818 đồng. Số tiền thuê nhà Hợp tác xã LX còn tiếp tục trả cho đến khi hợp tác xã LX bàn giao nhà trống. Cụ thể nợ tiền thuê nhà, nợ tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 của từng căn nhà như sau:

- Nhà số 37 trệt B V, Phường C, Quận X là 250.157.336 đồng tiền thuê nhà và 47.262.600 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 297.419.936 đồng.

- Nhà số 37 - 39 NTP, Phường D, Quận X là 668.588.258 đồng tiền thuê nhà và 98.387.604 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 766.975.862 đồng.

- Nhà số 148A THĐ, Phường E, Quận X là 838.545.916 đồng tiền thuê nhà và 136.704.000 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 975.249.916 đồng.

- Nhà số 812 - 814 THĐ, Phường E, Quận X là 965.398.278 đồng tiền thuê nhà và 161.894.604 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 1.127.292.882 đồng.

- Nhà số 818 trệt THĐ, Phường E, Quận X là 170.448.772 đồng tiền thuê nhà và 31.310.580 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 201.759.352 đồng.

- Nhà số 820 trệt, THĐ, Phường E, Quận X là 320.531.146 đồng tiền thuê nhà và 52.430.844 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 372.961.990 đồng.

- Nhà số 37 trệt + lầu 1, Công trường AD, Phường F, Quận X là 138.052.200 đồng tiền thuê nhà và 22.928.400 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 160.980.600 đồng.

- Nhà số 85 - 85A NDD, Phường F, Quận X là 319.216.040 đồng tiền thuê nhà và 49.387.800 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 368.603.840 đồng.

- Nhà số 125 trệt HTLO, Phường G, Quận X là 240.054.776 đồng tiền thuê nhà và 44.190.720 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 284.245.496 đồng.

- Nhà số 242 – 244 HB, Phường H, Quận X là 611.728.344 đồng tiền thuê nhà và 100.791.600 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 712.519.944 đồng.

2. Buộc Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX phải trả khoản lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà của 10 căn nhà chưa thanh toán từ ngày 01/7/2020 đến 31/8/2022 là 26 tháng (792 ngày) số tiền là 41.322.478 đồng (trong đó tiền phạt chậm nộp của nhà số 242-244 HB được tính từ ngày 01/7/2020 đến ngày 30/6/2022 là 24 tháng (730 ngày)), lãi phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất từ ngày 01/3/2016 đến ngày 29/9/2022 của 10 căn nhà trên số tiền là 537.502.248 đồng, tổng cộng là 578.824.726 đồng. Lãi suất áp dụng là 0,03%/ ngày (0,9%/tháng) theo khoản 2 Điều 59 Luật Quản lý thuế năm 2019.

Cụ thể số tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà, số tiền lãi phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 của từng căn như sau:

- Nhà Số 37 trệt B V, Phường C, Quận X, số tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà là 2.286.053 đồng và số tiền lãi phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 34.085.787 đồng. Tổng cộng là 36.371.840 đồng.

- Nhà số 37 - 39 NTP, Phường D, Quận X, số tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà là 6.109.868 đồng và số tiền lãi phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 70.957.140 đồng. Tổng cộng là 77.067.008 đồng.

- Nhà số 148A THĐ, Phường E, Quận X, số tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà là 7.663.020 đồng và số tiền lãi phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 98.590.925 đồng. Tổng cộng là 106.253.944 đồng.

- Nhà số 812 - 814 THĐ, Phường E, Quận X, số tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà là 8.822.255 đồng và số tiền lãi phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 116.758.388 đồng. Tổng cộng là 125.580.643 đồng.

- Nhà số 818 trệt THĐ, Phường E, Quận X, số tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà là 1.557.640 đồng và số tiền lãi phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 22.581.190 đồng. Tổng cộng là 24.138.830 đồng.

- Nhà số 820 trệt THĐ, Phường E, Quận X, số tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà là 2.929.162 đồng và số tiền lãi phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 37.813.125 đồng. Tổng cộng là 40.742.286 đồng.

- Nhà số 37 trệt + lầu 1 Công trường AD, Phường F, Quận X, số tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà là 1.261.585 đồng và số tiền lãi phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 16.535.962 đồng. Tổng cộng là 17.797.547 đồng.

- Nhà số 85 - 85A NDD, Phường F, Quận X, số tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà là 2.917.144 đồng và số tiền lãi phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 35.618.481 đồng. Tổng cộng là 38.535.625 đồng.

- Nhà số 125 trệt HTLO, Phường G, Quận X, số tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà là 2.193.731 đồng và số tiền lãi phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 31.870.347 đồng. Tổng cộng là 34.064.079 đồng.

- Nhà số 242 – 244 HB, Phường H, Quận X, số tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà là 5.582.021 đồng và số tiền lãi phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 72.690.902 đồng. Tổng cộng là 78.272.923 đồng.

Tổng số tiền Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX phải trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận X là 5.846.834.544 đồng.

+ Bị đơn Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX có ông ông TTT đại diện theo pháp luật: thống nhất về số tiền nợ tiền thuê nhà của 10 căn nhà, tổng cộng là 4.522.721.066 đồng, tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 745.288.752 và các khoản tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê nhà, lãi phạt chậm nộp tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 theo như nguyên đơn tính.

Về số tiền nợ tiền thuê nhà, bị đơn chấp nhận trả số nợ tiền thuê nhà theo yêu cầu của nguyên đơn là 4.522.721.066 đồng nhưng đề nghị nguyên đơn cho trả dần hàng tháng cho đến khi trả hết số nợ, cụ thể mỗi tháng thanh toán số tiền là 175.911.478 đồng.

Về số tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015: bị đơn không đồng ý thanh toán khoản này cho nguyên đơn, bởi vì: bị đơn đã thanh toán hết tiền thuê nhà năm 2015 cho nguyên đơn. Theo Điều 4 của Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định trường hợp đã áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quyết định số 35/2015 /QĐ-UBND ngày 14/7/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện nghĩa vụ tài chính trước ngày quyết định có hiệu lực thì hành thì không áp dụng và không điều chỉnh theo quy định tại quy định này (Quyết định này có hiệu lực thi hành sau mười (10) ngày kể từ ngày ký). Bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê nhà năm 2015 trước ngày quyết định có hiệu lực.

Về tính lãi suất chậm nộp: nguyên đơn tính số tiền phạt chậm nộp trên số tiền nợ tiền thuê nhà và tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 nhân với 0,03%/ ngày nhân thời gian chậm nộp, bị đơn không chấp nhận trả cho nguyên đơn, bởi vì: sau khi hết hạn hợp đồng của 10 căn nhà trên, từ năm 2016 đến nay nguyên đơn và bị đơn không ký hợp đồng mới, trong quá trình thuê trước đây bị đơn cũng có lúc đóng tiền thuê nhà chậm đến 6 tháng nhưng nguyên đơn không tính lãi phạt chậm trả tiền thuê nhà, các Hợp đồng trước đây hai bên không có thỏa thuận về việc phạt chậm trả tiền thuê nhà.

+ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận X phát biểu: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp.

Về nội dung: chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về các khoản nợ tiền thuê nhà, tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Chấp nhận một phần về yêu cầu lãi khoản tiền lãi do chậm nộp tiền thuê nhà, tiền truy thu thuê đất năm 2015. Áp dụng điều 306 Luật thương mại, lãi suất 9%/năm theo đơn khởi kiện trên số tiền 2.544.152.268 đồng từ ngày 01/01/2021 đến ngày 29/9/2022.

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] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ công ích Quận X yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ tiền thuê nhà chưa thanh toán. Do đó, xác định quan hệ trong vụ án này “Tranh chấp đòi tiền thuê nhà”. Tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn có trụ sở tại Quận X nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận X theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện các căn nhà số 37 trệt B V, Phường C, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 37 - 39 NTP, Phường D, Quận

X, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 812 - 814 THĐ, Phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 818 trệt THĐ Phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 820 trệt THĐ Phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 148A THĐ, Phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 37 trệt + lầu 1 Công trường AD, Phường F, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 85 - 85A NDD, Phường F, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 125 trệt HTLO, Phường G, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 242 – 244 HB, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, là nhà thuộc sở hữu Nhà nước. Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận X được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao quản lý để cho thuê với mục đích sản xuất kinh doanh.

[3] Theo các Hợp đồng thuê nhà số 29/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015; Hợp đồng thuê nhà số 30/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015; Hợp đồng thuê nhà số 32/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015; Hợp đồng thuê nhà số 33/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015; Hợp đồng thuê nhà số 34/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015; Hợp đồng thuê nhà số 31/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015; Hợp đồng thuê nhà số 35/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015; Hợp đồng thuê nhà số 57/HĐTN-DVCIQ5 ngày 01/6/2011; Hợp đồng thuê nhà số 36/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015; Hợp đồng thuê nhà số 37/HĐTN-DVCIQ5 ngày 03/9/2015, có nội dung: Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận X cho Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX thuê các căn nhà nêu trên dùng để kinh doanh trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký. Giá thuê nhà hàng tháng bao gồm tiền thuê nhà và tiền thuê đất.

Tại Điều 2 của các hợp đồng thuê nhà nêu trên, có thỏa thuận, trong thời hạn của hợp đồng, nếu có sự điều chỉnh giá thuê do cấp có thẩm quyền ban hành thì Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ công ích Quận X sẽ thông báo bằng văn bản. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014; Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14/7/2015, Công văn số 14543/CT-QLD ngày 04/12/2019 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh thì Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm.

[4] Hết thời hạn hợp đồng thuê của các hợp đồng 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, Hợp tác xã LX vẫn tiếp tục thuê kinh doanh tại 10 căn nhà trên và thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho đến hết tháng 4/2020, theo giá thuê điều chỉnh hàng năm mà Công ty dịch vụ công ích Quận X thông báo. Từ tháng 5/2020, Hợp tác xã LX không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê nhà cho công ty vì cho rằng do tình hình dịch bệnh nên ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Hợp tác xã LX thanh toán cho nguyên đơn thêm hai tháng tiền thuê nhà của tháng 5 và tháng 6/2020.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận X ủy quyền cho ông Sơn đại diện và Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX có ông Thái (là người đại diện theo pháp luật) thống nhất vào năm 2015 Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận X và Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX ngày 03/9/2015 có ký các Hợp đồng thuê 9 căn nhà nêu trên dùng để kinh doanh trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, còn 1 căn nhà số 85-85A NDD Phường F, Quận X ký hợp đồng thuê ngày 01/6/2011, đã hết hạn hợp đồng nhưng cũng không ký lại hợp đồng mới. Hết thời hạn trên, hai bên không ký kết hợp đồng thuê nhà bằng văn bản nữa. Giá thuê nhà theo thông báo của nguyên đơn từ tháng 01/2019 đến nay tổng cộng là 175.911.478 đồng/tháng/10 căn nhà.

[6] Xét, khi hết hạn hợp đồng thuê nhà trên hai bên không ký tiếp hợp đồng thuê nhà mới, tuy nhiên giá thuê nhà có điều chỉnh theo quy định của Nhà nước, các lần

điều chỉnh đều thông báo cho Hợp tác xã LX và Hợp tác xã LX cũng thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo các thông báo của nguyên đơn.

[7] Tại các các văn bản thông báo về việc nợ tiền thuê nhà ngày 10/11/2017, biên bản làm việc ngày 20/6/2019, ngày 10/3/2020 và ngày 05/12/2020 và các bảng phụ lục chiết tính tiền thuê nhà năm 2015, ngày 13/9/2019, hóa đơn giá trị gia tăng ngày 05/6/2022, ngày 15/7/2022 và trình bày của đại diện bị đơn thể hiện Hợp tác xã LX còn nợ tiền thuê nhà của 10 căn nhà, tính từ ngày 01/7/2020 đến ngày 31/8/2022 (26 tháng) là 4.522.721.066 đồng (trong đó, có căn số 242-244 HB, Phường H, Quận X là tính đến ngày 30/6/2022) và tiền truy thu tiền thuê đất của năm 2015 là 745.288.752 đồng.

Cụ thể từng căn nhà như sau:

- Nhà số 37 trệt B V, Phường C, Quận X là 250.157.336 đồng tiền thuê nhà và 47.262.600 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 297.419.936 đồng.

- Nhà số 37 - 39 NTP, Phường D, Quận X là 668.588.258 đồng tiền thuê nhà và 98.387.604 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 766.975.862 đồng.

- Nhà số 148A THĐ, Phường E, Quận X là 838.545.916 đồng tiền thuê nhà và 136.704.000 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 975.249.916 đồng.

- Nhà số 812 - 814 THĐ, Phường E, Quận X là 965.398.278 đồng tiền thuê nhà và 161.894.604 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 1.127.292.882 đồng.

- Nhà số 818 trệt THĐ, Phường E, Quận X là 170.448.772 đồng tiền thuê nhà và 31.310.580 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 201.759.352 đồng.

- Nhà số 820 trệt, THĐ, Phường E, Quận X là 320.531.146 đồng tiền thuê nhà và 52.430.844 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 372.961.990 đồng.

- Nhà số 37 trệt + lầu 1, Công trường AD, Phường F, Quận X là 138.052.200 đồng tiền thuê nhà và 22.928.400 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 160.980.600 đồng.

- Nhà số 85 - 85A NDD, Phường F, Quận X là 319.216.040 đồng tiền thuê nhà và 49.387.800 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 368.603.840 đồng.

- Nhà số 125 trệt HTLO, Phường G, Quận X là 240.054.776 đồng tiền thuê nhà và 44.190.720 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 284.245.496 đồng.

- Nhà số 242 – 244 HB, Phường H, Quận X là 611.728.344 đồng tiền thuê nhà và 100.791.600 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 712.519.944 đồng.

Do đó, nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận X yêu cầu bị đơn Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX phải trả các khoản nợ tiền thuê nhà là 4.522.721.066 đồng và nợ tiền truy thu tiền thuê đất từ tháng 01/2015 đến tháng 12/2015 là 745.288.752 đồng, là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Xét, các Hợp đồng thuê nhà năm 2015 mà Công ty dịch vụ công ích Quận X ký với Hợp tác xã LX, thì giá thuê tại thời điểm ghi trong hợp đồng chưa áp dụng Quyết định số 35 ngày 14/7/2015 và tại hợp đồng thuê nhà có nêu, khi có sự điều chỉnh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì sẽ điều chỉnh. và tại Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 29/6/2016, thể hiện: ngày 29/6/2016, Hợp tác xã LX mới thanh toán tiền thuê nhà tháng 10/2015 đến tháng 12/2015. Như vậy, Hợp tác xã LX hoàn thành nghĩa vụ tài chính sau ngày có Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực, nên Hợp tác xã LX phải thanh toán

khoản tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, người đại diện của Hợp tác xã LX cho rằng, đã thanh toán xong tiền thuê nhà của năm 2015 cho nguyên đơn nên không đồng ý thanh toán khoản tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[9] Xét, từ năm 2016 giữa Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận X với Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX, các bên không ký hợp đồng thuê nhà bằng văn bản và cũng không có thỏa thuận việc trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Theo điểm e khoản 1 Điều 84 Luật Nhà ở quy định “bên thuê... nhà ở không nộp tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng” thì Công ty Dịch vụ công ích Quận X có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở và thực việc thu hồi nhà nhưng Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận X không đơn phương chấm dứt hợp đồng để thu hồi lại nhà và để Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX nợ tiền thuê nhà kéo dài là lỗi của công ty. Nguyên đơn không xác định thời điểm phải thanh toán tiền thuê nhà, tiền truy thu tiền thuê đất để có căn cứ xác định thời điểm bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nguyên đơn yêu cầu áp dụng lãi suất theo Luật Quản lý thuế 10,8%/năm là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi vì, quan hệ pháp luật giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng thuê tài sản, các bên không có thỏa thuận cũng như chế tài về việc vi phạm chậm thực hiện trả tiền, nên bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà thì áp dụng Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[10] Đồng thời, tại Biên bản làm việc ngày 05/12/2020, nguyên đơn có thông báo số tiền bị đơn nợ tiền thuê nhà, tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 và bị đơn cam kết trả hết vào ngày 31/12/2020, nên tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền trên số tiền mà bị đơn nợ đã được cơ quan kiểm toán xác nhận tính đến ngày 31/12/2020 là 2.544.152.268 đồng (trong đó, nợ tiền thuê nhà là 1.798.863.516 đồng, nợ tiền thuê đất năm 2015 là 745.288.752 đồng) với mức lãi suất theo Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là 10% trên số tiền 2.544.152.268 đồng, tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 29/9/2022. Tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà là $314.301.431 \text{ đồng} [(1.798.863.516 \text{ đ} \times 10\% : 12 \text{ tháng}) \times 1 \text{ năm } 8 \text{ tháng } 29 \text{ ngày}]$, tiền lãi chậm trả tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là $130.218.507 \text{ đồng} [(745.288.752 \text{ đ} \times 10\% : 12 \text{ tháng}) \times 1 \text{ năm } 8 \text{ tháng } 29 \text{ ngày}]$. Do đó, nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận X yêu cầu bị đơn Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX thanh toán khoản tiền phạt chậm nộp tiền thuê nhà và tiền truy thu tiền thuê đất là 578.824.726 đồng, theo mức lãi suất là 0,03%/ ngày (10,8%/năm) theo khoản 2 Điều 59 Luật Quản lý thuế, là không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu này của nguyên đơn. Buộc Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà là 314.301.431 đồng, lãi chậm trả tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 130.218.507 đồng. Tổng cộng là 444.519.938 đồng.

[11] Như vậy tổng số tiền Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên dịch vụ công ích Quận X là 5.712.529.756 đồng (4.522.721.066 đồng + 745.288.752 đồng + 444.519.938 đồng).

[12] Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận X phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về các khoản nợ tiền thuê nhà, tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Chấp nhận một phần về yêu cầu lãi khoản tiền lãi do chậm nộp tiền thuê nhà, tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là có căn cứ.

Như đã nhận định trên, tuy nhiên đối với đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận X, áp dụng Điều 306 Luật thương mại, với lãi suất 9%/năm là không phù hợp, nên không chấp nhận.

[13] Về án phí tranh chấp kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền trả cho nguyên đơn là 113.712.530 đồng.

Do yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn khoản tiền lãi do chậm trả trên số tiền 134.304.788 đồng, không được chấp nhận nên nguyên đơn chịu án phí tranh chấp kinh doanh thương mại sơ thẩm là 6.715.239 đồng.

Vì các lẽ trên,

Quyết Định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 ; Điều 147; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 80; Điều 81; Điều 83; khoản 1 Điều 129 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ các Điều 480, 481, Điều 489 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 472, 473, 481; 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 26 Chương III 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 và lệ phí tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên dịch vụ công ích Quận X.

1.1. Buộc bị đơn Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên dịch vụ công ích Quận X, số tiền nợ tiền thuê nhà của 9 căn nhà từ ngày 01/7/2020 đến ngày 31/8/2022 (26 tháng) và 01 căn nhà từ ngày 01/7/2020 đến ngày 30/6/2022 (24 tháng), số tiền là 4.522.721.066 đồng, tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015 là 745.288.752 đồng, tổng cộng là 5.268.009.818 đồng. Cụ thể số tiền của từng căn nhà như sau:

+ Nhà Số 37 trệt B V, Phường C, Quận X là 250.157.336 đồng tiền thuê nhà và 47.262.600 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 297.419.936 đồng.

+ Nhà số 37 - 39 NTP, Phường D, Quận X là 668.588.258 đồng tiền thuê nhà và 98.387.604 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 766.975.862 đồng.

+ Nhà số 148A THĐ, Phường E, Quận X là 838.545.916 đồng tiền thuê nhà và 136.704.000 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 975.249.916 đồng.

+ Nhà số 812 - 814 THĐ, Phường E, Quận X là 965.398.278 đồng tiền thuê nhà và 161.894.604 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 1.127.292.882 đồng.

+ Nhà số 818 trệt THĐ, Phường E, Quận X là 170.448.772 đồng tiền thuê nhà và 31.310.580 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 201.759.352 đồng.

+ Nhà số 820 trệt THĐ, Phường E, Quận X là 320.531.146 đồng tiền thuê nhà và 52.430.844 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 372.961.990 đồng.

+ Nhà số 37 trệt + lầu 1 Công trường AD, Phường F, Quận X là 138.052.200 đồng tiền thuê nhà và 22.928.400 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 160.980.600 đồng.

+ Nhà số 85 - 85A NDD, Phường F, Quận X là 319.216.040 đồng tiền thuê nhà và 49.387.800 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 368.603.840 đồng.

+ Nhà số 125 trệt HTLO, Phường G, Quận X là 240.054.776 đồng tiền thuê nhà và 44.190.720 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 284.245.496 đồng.

+ Nhà số 242 – 244 HB, Phường H, Quận X là 611.728.344 đồng tiền thuê nhà và 100.791.600 đồng tiền truy thu tiền thuê đất năm 2015. Tổng cộng là 712.519.944 đồng. (tiền thuê nhà tính từ 01/7/2022 đến 30/6/2022).

1.2. Buộc bị đơn Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên dịch vụ công ích Quận X số tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà số tiền là 314.304.431đ (ba trăm mười bốn triệu ba trăm lẻ bốn ngàn bốn trăm ba mươi một đồng) và tiền truy thu thuê đất năm 2015 là 130.218.507đ (một trăm ba mươi triệu hai trăm mười tám ngàn năm trăm lẻ bảy đồng). Tổng cộng là 444.519.938đ (bốn trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm mười chín ngàn chín trăm ba mươi tám đồng).

Tổng số tiền Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ công ích Quận X là 5.712.529.756đ (năm tỉ bảy trăm mười hai triệu năm trăm hai mươi chín ngàn bảy trăm năm mươi sáu 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.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm :

2.1. Hợp tác xã thương mại dịch vụ sản xuất LX phải chịu là 113.712.530đ (một trăm mười ba triệu bảy trăm mười hai ngàn năm trăm ba mươi đồng).

2.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên dịch vụ công ích Quận X phải chịu là 6.715.239đ (sáu triệu bảy trăm mười lăm ngàn hai trăm ba mươi chín đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên dịch vụ công ích Quận X đã nộp là 49.379.050đ (bốn mươi chín triệu ba trăm bảy mươi chín ngàn không trăm năm mươi đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021-0009702 ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên dịch vụ công ích Quận X số tiền là 42.663.811đ (bốn mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi ba ngàn tám trăm mười một đồng).

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự ; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM
- VKSQ5
- Chi cục THADSQ5
- Dương sự
- Lưu VP, HS

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

Vũ Kim Liên

