

Bản án số: 115/2024/DS-ST

Ngày: 16/5/2024

V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Chinh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Huỳnh Thị Lệ Quyên.
- Bà Đặng Thị Hiền Thực.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Trúc Ly - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 518/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 51/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024; Quyết định đưa vụ án ra xét xử (sửa đổi bổ sung) số 51.1/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn:

Ông Lương Vĩnh Kim, sinh năm 1961 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: số 474 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: số 2 Đường 12, cư xá Chu Văn An, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest.

Địa chỉ: số CC19 Trường Sơn, Phường 15, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Hà Thị Quỳnh Loan, sinh năm 1999 (có mặt).

Địa chỉ: số 165/7 Nguyễn Phúc Nguyên, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Minh Chiến, sinh năm 1984 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: số 7/28 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2024).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2023; đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 27/02/2024; biên bản ghi nhận ý kiến xin rút đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 05/3/2024 cùng bản tự khai, lời trình bày của nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim có nội dung như sau:

Ngày 19/3/2021 ông Lương Vĩnh Kim và Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest ký kết hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà tại địa chỉ 217/2 và 217/2B đường Nơ Trang Long, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê nhà là 06 (sáu) năm kể từ ngày 01/6/2021 đến hết ngày 30/5/2027, nhận bàn giao nhà từ ngày 01/4/2021, giá thuê chưa bao gồm thuế từ ngày 01/6/2021 đến hết 30/5/2023 là 200.000.000 đồng/tháng; từ ngày 01/6/2023 đến hết 30/5/2025 là 240.000.000 đồng/tháng; từ ngày 01/6/2025 đến hết 30/5/2027 là 260.000.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn quy định phương thức thanh toán, đặt cọc và các điều khoản khác.

Quá trình thực hiện hợp đồng, phía Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ông Kim khởi kiện Toà án nhân dân Quận 10 đã ban hành bản án 09/2023/DSST ngày 06/02/2023, bản án trên đã có hiệu lực pháp luật và được thi hành. Tuy nhiên, đến nay phía Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest vẫn tiếp tục vi phạm hợp đồng về việc trả tiền thuê nhà nên ông Kim khởi kiện yêu cầu Toà án buộc Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest trả cho ông Kim số tiền tính đến ngày 03/4/2024 là 488.400.000 (bốn trăm tám mươi tám triệu, bốn trăm nghìn) đồng, bao gồm:

- Tiền lãi được ghi nhận tại bản án số 09/2023/DSST ngày 06/02/2023 của Tòa án nhân dân Quận 10 đã có hiệu lực pháp luật là 120.200.000 đồng;

- Tiền thuê nhà còn thiếu tính từ tháng 6/2023 đến hết tháng 02/2024 là 340.000.000 đồng;

- Tiền lãi do chậm trả tiền thuê nhà từ tháng 6/2023 đến hết tháng 02/2024 là 28.200.000 đồng (lãi suất 1,5%/tháng).

Trả ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 27/02/2024 ông Kim có đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest trả nhà theo thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà và tại biên bản làm việc ngày 05/3/2024 ông Kim đã rút lại yêu cầu khởi kiện này.

Ngoài ra, nguyên đơn ông Kim không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

[2] Bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest có bà Nguyễn Thị Thu Hương đại diện theo ủy quyền từ ngày 22/3/2024 có văn bản trình bày ý kiến:

Xác nhận việc bị đơn và nguyên đơn ký kết hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà tại địa chỉ 217/2 và 217/2B đường Nơ Trang Long, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung hợp đồng như nguyên đơn trình bày là đúng. Bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền thuê nhà từ tháng 6/2023 đến hết tháng 02/2024 là 340.000.000 đồng. Hiện nay do tình hình tài chính công ty khó khăn nên chưa trả ngay cho nguyên đơn số tiền này.

Về yêu cầu trả tiền lãi được ghi nhận tại bản án số 09/2023/DSST ngày 06/02/2023 của Tòa án nhân dân Quận 10 đã có hiệu lực pháp luật là 120.200.000 đồng và yêu cầu trả tiền lãi do chậm trả tiền thuê nhà từ tháng 6/2023 đến hết tháng 02/2024 là 28.200.000 đồng (lãi suất 1,5%/tháng), phía bị đơn có bà Hương đại diện theo ủy quyền trình bày tại biên bản hòa giải ngày 03/4/2024 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, phía bị đơn không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

[3] Về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải:

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Các bên đương sự xác nhận đã nộp đủ chứng cứ, đồng thời không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên Tòa án Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm:

[4.1] Phía nguyên đơn ông Kim giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện về nội dung yêu cầu bị đơn trả nhà đang thuê. Đồng thời giải trình về cách khoản lãi yêu cầu như sau:

* Số tiền lãi 120.200.000 đồng, được ghi nhận tại bản án sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 06/02/2023 của Tòa án nhân dân Quận 10 có hiệu lực được tính như sau:

1/ Tiền lãi tính trên số tiền cọc chậm trả 500.000.000 đồng do bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest chậm thanh toán tiền cọc từ ngày 01/01/2022 đến ngày 06/02/2023 là hơn 01 năm nhưng phía nguyên đơn ông Kim chỉ tính tròn 01 năm theo lãi suất 10%/năm, quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 là $500.000.000 \text{ đồng} \times 10\% = 50.000.000 \text{ đồng}$.

2/ Tiền lãi tính trên số tiền thuê nhà 520.000.000 đồng còn thiếu từ tháng 6, 7, 8, 9/2021 đến ngày 06/02/2023 là hơn 01 năm nhưng nguyên đơn ông Kim chỉ tính tròn 01 năm 2022. Theo thông báo tiền lãi do ngân hàng áp dụng đối với các khoản vay của nguyên đơn ông Kim năm 2022 thì lãi suất thấp nhất là 09%/năm. Nguyên đơn ông Kim tính lãi suất thấp nhất 09%/năm để tính lãi khoản tiền thuê nhà chậm thanh toán năm 2022. Do các bên thỏa thuận lãi chậm trả bằng 1,5 lần tiền lãi vay ngân hàng nên nguyên đơn ông Kim áp dụng lãi suất $09\% \times 1,5 = 13,5\%$ ($520.000.000 \text{ đồng} \times 13,5\% = 70.200.000 \text{ đồng}$).

* Tiền lãi tính theo lãi suất 1,5%/tháng trên số tiền thuê nhà chậm thanh toán 340.000.000 đồng từ tháng 06/2023 đến tháng 02/2024 là 31.200.000 đồng nhưng nguyên đơn ông Kim chỉ yêu cầu trả số tiền ít hơn là 28.200.000 đồng cụ thể:

- Tháng 6/2023:

Nợ tiền thuê nhà 40.000.000 đồng, từ tháng 6/2023 đến tháng 3/2024 là 10 tháng,
Tiền lãi là $= 40.000.000đ \times 1,5\% \times 10 \text{ tháng} = 6.000.000 \text{ đồng};$

- Tháng 7/2023:

Nợ tiền thuê nhà 40.000.000 đồng, từ tháng 7/2023 đến tháng 3/2024 là 09 tháng,
Tiền lãi là $= 40.000.000đ \times 1,5\% \times 9 \text{ tháng} = 5.400.000 \text{ đồng};$

- Tháng 8/2023:

Nợ tiền thuê nhà 40.000.000 đồng, từ tháng 8/2023 đến tháng 3/2024 là 8 tháng,
Tiền lãi là $= 40.000.000đ \times 1,5\% \times 8 \text{ tháng} = 4.800.000 \text{ đồng};$

- Tháng 9/2023:

Nợ tiền thuê nhà 40.000.000 đồng, từ tháng 9/2023 đến tháng 3/2024 là 7 tháng,
Tiền lãi là $= 40.000.000đ \times 1,5\% \times 7 \text{ tháng} = 4.200.000 \text{ đồng};$

- Tháng 10/2023:

Nợ tiền thuê nhà 40.000.000 đồng, từ tháng 10/2023 đến tháng 3/2024 là 6 tháng,
Tiền lãi là $= 40.000.000đ \times 1,5\% \times 6 \text{ tháng} = 3.600.000 \text{ đồng};$

- Tháng 11/2023:

Nợ tiền thuê nhà 40.000.000 đồng, từ tháng 11/2023 đến tháng 3/2024 là 5 tháng,
Tiền lãi là $= 40.000.000đ \times 1,5\% \times 5 \text{ tháng} = 3.000.000 \text{ đồng};$

- Tháng 12/2023:

Nợ tiền thuê nhà 20.000.000 đồng, từ tháng 12/2023 đến tháng 3/2024 là 4 tháng,
Tiền lãi là $= 20.000.000đ \times 1,5\% \times 4 \text{ tháng} = 1.200.000 \text{ đồng};$

- Tháng 01/2024:

Nợ tiền thuê nhà 40.000.000 đồng, từ tháng 01/2024 đến tháng 3/2024 là 3 tháng,
Tiền lãi là $= 40.000.000đ \times 1,5\% \times 3 \text{ tháng} = 1.800.000 \text{ đồng};$

- Tháng 02/2024:

Nợ tiền thuê nhà 40.000.000 đồng, từ tháng 02/2024 đến tháng 3/2024 là 2 tháng,
Tiền lãi là $= 40.000.000đ \times 1,5\% \times 2 \text{ tháng} = 1.200.000 \text{ đồng}.$

Tổng số tiền gốc và lãi nguyên đơn ông Kim yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest phải thanh toán tổng cộng là 488.400.000 đồng (trong đó tiền thuê nhà còn phải thanh toán là 340.000.000 đồng, lãi phát sinh 148.400.000 đồng). Nguyên đơn ông Kim không yêu cầu bị đơn tiếp tục trả tiền lãi đến khi xét xử, trường hợp khi bản án có hiệu lực, ông Kim yêu cầu thi hành án thì bị đơn phải tiếp tục trả lãi chậm thi hành án theo quy định tại điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự trên số tiền còn phải thi hành án.

Ngoài ra không còn ý kiến và yêu cầu nào khác.

[4.2] Tại phiên tòa bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest có văn bản ủy quyền ngày 16/5/2024 ủy quyền cho ông Nguyễn Minh Chiến và bà Hà Thị Quỳnh Loan đại diện chỉ đồng ý trả tiền thuê nhà còn thiếu, về tiền lãi không đồng ý trả.

Ngoài ra không còn ý kiến và yêu cầu nào khác.

[5] Việc tham gia phiên tòa của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh:

Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10 không tham gia phiên tòa theo văn bản trả lời số 182/CV-KSDS ngày 15/4/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Lương Vĩnh Kim khởi kiện bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest để yêu cầu trả số tiền còn thiếu trong hợp đồng thuê nhà, mà bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest có địa chỉ trụ sở tại Quận 10 nên đây là quan hệ tranh chấp dân sự về thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10 theo như quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự:

- Ông Lương Vĩnh Kim khởi kiện Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest để yêu cầu trả số tiền còn thiếu trong hợp đồng thuê nhà nên ông Kim tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn, Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest tư cách bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Ngày 22/3/2023 bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Bảo Quang Minh Invest ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu Hương đại diện tham gia tố tụng và tại phiên tòa ngày 16/5/2024 ủy quyền cho ông Nguyễn Minh Chiến và bà Hà Thị Quỳnh Loan tham gia phiên tòa là hợp lệ được Tòa án chấp nhận đúng theo quy định tại Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim:

Căn cứ hợp đồng thuê nhà ngày 19/3/2021 xác định giữa nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim và bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest có ký hợp đồng thuê căn nhà số 217/2 và 217/2B Nơ Trang Long, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê nhà giữa các bên được ký kết trên

cơ sở tự nguyện và phù hợp với các quy định của pháp luật nên được dùng làm chứng cứ để giải quyết quyền, nghĩa vụ của các bên khi có tranh chấp xảy ra.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim

[4.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim buộc bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest trả tiền thuê nhà còn thiếu.

Căn cứ khoản 3.1 Điều 3 của hợp đồng thuê nhà, giá thuê từ ngày 01/6/2023 đến hết ngày 30/5/2025 là 240.000.000 đồng/tháng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 6/2023 đến hết tháng 02/2024 là 340.000.000 đồng.

Tại các phiên hòa giải và phiên tòa, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất số tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 6/2023 đến hết tháng 02/2024 là 340.000.000 đồng nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn ông Kim.

[4.2] Xét yêu cầu trả tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê nhà của nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim.

Căn cứ khoản 3.3 Điều 3 của hợp đồng thuê nhà về: Phương thức thanh toán tiền thuê nhà, các bên đã thỏa thuận: “ ... phải trả thêm khoản tiền bằng 1,5 tiền lãi vay do Ngân hàng ACB công bố tính theo thời hạn chậm thanh toán”. Quá trình làm việc tại Tòa các bên xác nhận số tiền lãi phát sinh phải trả như hợp đồng quy định, phía bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật. Tại phiên tòa phía bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest chỉ đồng ý trả tiền thuê nhà còn thiếu, về tiền lãi không đồng ý trả vì doanh nghiệp đang gặp khó khăn.

Xét thấy: phía bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest còn thiếu tiền thuê nhà của nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim từ tháng 06/2023 đến tháng 02/2024 là 340.000.000 đồng do đó phát sinh lãi theo thỏa thuận như quy định tại hợp đồng là có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Kim buộc bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest thanh toán tiền lãi phát sinh 28.200.000 đồng (ít hơn số tiền lãi thực tính là 31.200.000 đồng nên có lợi hơn cho bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Kim không yêu cầu bị đơn tiếp tục trả tiền lãi đến khi xét xử, trường hợp khi bản án có hiệu lực, ông Kim yêu cầu thi hành án thì bị đơn phải tiếp tục trả lãi chậm thi hành án theo quy định tại điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự trên số tiền còn phải thi hành án.

Đối với khoản tiền lãi 120.200.000 đồng theo nguyên đơn ông Kim khai phát sinh từ khoản tiền đặt cọc còn thiếu và tiền thuê nhà chậm chưa thanh toán, và các khoản tiền gốc phát sinh ra khoản tiền lãi này đã được xét xử ghi nhận và buộc bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest thực hiện trong bản án số 09/2023/DS-ST ngày 06/02/2023 của Tòa án nhân dân Quận 10. Tại phiên tòa hôm nay giữa nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận phát sinh khoản lãi trên theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà nhưng đôi bên chưa giải quyết với nhau và nay phía bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest xin không trả

vì công ty khó khăn, nhưng không được nguyên đơn ông Kim đồng ý. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn ông Kim đòi bị đơn phải thanh toán số tiền lãi như trên là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim

Ngày 27/02/2024 nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim có đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện với nội dung bổ sung là: yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và trả lại nhà. Tại biên bản làm việc ngày 05/3/2024 nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim đã rút lại yêu cầu khởi kiện này, được Hội đồng xét xử chấp nhận căn cứ khoản 2 Điều 244 đình chỉ xét xử đối với một phần nội dung yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim đã rút.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim buộc bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim số tiền tổng cộng là 488.400.000 đồng (trong đó tiền thuê nhà còn phải thanh toán là 340.000.000 đồng, lãi phát sinh 148.400.000 đồng).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim được miễn án phí dân sự sơ thẩm vì là người cao tuổi (*Điều 2 luật người cao tuổi năm 2009: "...là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên..."*) theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim được Tòa án chấp nhận buộc bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest thanh toán nợ, nên bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 23.536.000 (*hai mươi ba triệu, năm trăm ba mươi sáu nghìn*) đồng theo quy định tại Điều 3, Điều 6 và 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 235; Điều 244 ; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 3; 10; 26; 27; 28 và Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 3; Điều 6; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc

Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” với bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest.

1.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim về việc yêu cầu bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

1.2. Buộc bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim số tiền 488.400.000 (bốn trăm tám mươi tám triệu, bốn trăm nghìn) đồng {trong đó tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 06/2023 đến tháng 02/2024 là 340.000.000 (ba trăm bốn mươi triệu) đồng và tiền lãi phát sinh là 148.400.000 (một trăm bốn mươi tám triệu, bốn trăm nghìn) đồng}.

Kể từ ngày nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh Invest còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Lương Vĩnh Kim là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn Công ty cổ phần địa ốc Bảo Quang Minh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 23.536.000 (hai mươi ba triệu, năm trăm ba mươi sáu nghìn) đồng.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm. Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với các đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Bản án này 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.



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



Nguyễn Tấn Chính