

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 03/2019/KDTM-ST  
Ngày: 12-4-2019  
V/v tranh chấp hợp đồng thuê  
văn phòng, nhà xưởng và tranh chấp  
quyền sở hữu tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Tống Thị Kim Phượng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Trịnh Thị Lan

Ông Nguyễn Văn Quỹ

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Văn Trường – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố ND.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố ND, tỉnh ND tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Ngọc Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố ND, tỉnh ND xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 07/2018/TLST-KDTM ngày 13 tháng 12 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng, nhà xưởng và tranh chấp quyền sở hữu tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2019/QĐXXST-KDTM ngày 06-3-2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐT(sau đây gọi là Công ty Đại Tân); địa chỉ: Lô B2 (C5-7), đường N4, Khu công nghiệp Hòa Xá, xã Mỹ Xá, thành phố ND, tỉnh ND; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Cảnh - chức vụ: Giám Đốc công ty; người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị Thu Hiền, sinh năm 1979, đăng ký hộ khẩu: số 4 P17, Trương Định, Trương Mai, quận HM, thành phố HN(có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V (sau đây gọi là Công ty Aelim V); địa chỉ: Lô B2 (C5-7), đường N4, Khu công nghiệp Hòa Xá, xã Mỹ Xá, thành phố ND, tỉnh ND; người đại diện theo pháp luật: ông Sohn JinWoo – chức vụ: Giám đốc công ty (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn Keyrin Electronics VN(sau đây gọi là Công ty Keyrin); địa chỉ: Đường D3 khu D, Khu công nghiệp Hòa Mạc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; người đại diện theo pháp luật: ông Park Kyung Ju – chức vụ: Giám đốc công ty; người đại diện theo ủy quyền: bà Bùi Thị Nga - chức vụ: Trưởng phòng kế toán công ty (có mặt).

2. Công ty trách nhiệm hữu hạn Set VN (sau đây gọi là Công ty Set); địa chỉ: Lô C5, đường D1, Khu công nghiệp Châu Sơn, pH Châu Sơn, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; người đại diện theo pháp luật: ông Ahn Sang Su - chức vụ: Tổng giám đốc công ty; người đại diện theo ủy quyền: bà Phạm Thị Ngọc H - chức vụ: Trưởng phòng hành chính nhân sự công ty (có mặt).

3. Ngân hàng thương mại cổ phần Đại chúng VN(sau đây gọi là Ngân hàng Đại chúng); địa chỉ: Số 22 phố Ngô Quyền, pH Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố HN; người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Đình L – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; người đại diện theo ủy quyền: ông Mai Xuân Th – chức vụ: Giám đốc khối quản lý và tái cấu trúc tài sản; người đại diện theo ủy quyền lại: ông Trần Sơn H - chức vụ: Chuyên viên vụ Quản lý khách hàng Doanh nghiệp – Khối quản lý và tái cấu trúc tài sản – Ngân hàng thương mại cổ phần Đại chúng VN(có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06-12-2018, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Công ty ĐTtrình bày: Công ty ĐTđã ký hợp đồng cho thuê văn phòng, nhà xưởng với Công ty Aelim V số 06/2015 HĐVVPNX ngày 01-4-2015 nội dung như sau: Diện tích mặt bằng cho thuê là 3.200m<sup>2</sup> bao gồm toàn bộ nhà điều hành và toàn bộ xưởng chính số 1, các công trình phụ trợ kèm theo và trạm điện 400 kva thuộc quyền sở hữu của Công ty ĐTtại lô B2 (C5-7) Đường N4 khu công nghiệp Hòa Xá, tỉnh ND làm xưởng sản xuất linh kiện điện tử; với giá cho thuê là 5.000 USD/tháng (giá chưa bao gồm thuế GTGT 10%); thời hạn cho thuê là 05 năm (60 tháng) tính từ ngày 01-4-2015; phương thức thanh toán: 01 năm/lần; Công ty Aelim V có trách nhiệm trả tiền cho Công ty ĐTtrong vòng 10 ngày đầu của mỗi kỳ thanh toán năm. Ngoài ra hợp đồng còn có các điều khoản khác theo quy định của pháp luật.

+ Hai kỳ thanh toán đầu tiên thì Công ty Aelim V đã thanh toán đầy đủ.

+ Ngày 01/04/2017 là kỳ thanh toán thứ 3 Công ty ĐT đã phát hành hóa đơn ký hiệu DT/16P số 0000550 với số tiền là: 1.499.520.000 đồng nhưng do tình hình tài chính của Công ty Aelim V gặp khó khăn, ngày 31-07-2017 ông Sohn JinWoo

đã trình bày khất nợ bằng văn bản xin thanh toán dần làm nhiều lần. Cụ thể Công ty Aelim V đã trả cho Công ty ĐT là:

Ngày 24-4-2017 chuyển khoản là: 200.000.000 đồng

Ngày 18-8-2017 chuyển khoản là: 300.000.000 đồng

Ngày 17-10-2017 chuyển khoản là: 300.000.000 đồng

Ngày 16-01-2018 chuyển khoản là: 200.000.000 đồng

Tổng cộng Công ty Aelim đã trả 1.000.000.000 đồng

Như vậy, Công ty Aelim V còn nợ Công ty ĐT tiền thuê văn phòng, nhà xưởng kỳ thanh toán thứ 3 tính đến ngày 31-3-2018 là: 499.520.000 đồng.

Ngày 24-4-2018 không thấy ông Sohn JinWoo và Ban Giám đốc Công ty Aelim V có mặt tại văn phòng, nhà xưởng, Công ty ĐT cùng đại diện công nhân, bảo vệ phía Công ty Aelim V đã trình báo Ban quản lý khu công nghiệp, đồn Công an khu công nghiệp, Công an thành phố NĐ về sự việc này và đóng cửa nhà xưởng. Công ty ĐT được biết một số máy móc, thiết bị và nguyên vật liệu gia công của Công ty Set, Công ty Keyrin; máy móc, thiết bị điện là tài sản Công ty Aelim V thế chấp cho Ngân hàng Đại chúng vẫn còn đang trong nhà xưởng của Công ty Aelim V. Sau khi Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản tại văn phòng, nhà xưởng Công ty Aelim V thì nay tại văn phòng, nhà xưởng của Công ty ĐT cho thuê không còn tài sản gì khác.

Đến nay số tiền thuê văn phòng, nhà xưởng (kỳ thứ 4) từ ngày 01/04/2018 đến ngày Tòa án tạm giao văn phòng, nhà xưởng cho Công ty ĐT ngày 17-01-2019 là 9,5 tháng tính là 9,5 tháng x 5.000 USD x 23.250 đồng/USD = 1.104.375.000 đồng + 110.437.000 đồng thuế VAT = 1.214.812.000 (*Một tỷ hai trăm mười bốn triệu tám trăm mười hai nghìn*) đồng.

Quá trình sử dụng nhà xưởng Công ty Aelim V đã đầu tư xây dựng, cải tạo nhà xưởng thuê của Công ty ĐT gồm: các bức tường ngăn thành các phòng nhỏ trong nhà xưởng bằng tôn lợp xộp và bức tường gạch ngăn phía trong nhà vệ sinh. Nay Công ty ĐT lấy lại nhà xưởng sẽ có trách nhiệm thanh toán phần xây dựng này cho Công ty Aelim V.

Vì vậy, Công ty ĐT đề nghị Tòa án nhân dân thành phố NĐ tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng, nhà xưởng giữa Công ty ĐT và Công ty Aelim V, trả lại văn phòng, nhà xưởng cho Công ty ĐT và buộc Công ty Aelim V thanh toán tiền thuê văn phòng nhà xưởng còn nợ tổng là 1.714.332.000 (*Một tỷ bảy trăm mười bốn triệu ba trăm ba mươi hai nghìn*) đồng. Ngoài ra, Công ty ĐT không yêu cầu phạt hợp đồng và yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ Công ty Aelim V và ông Sohn JinWoo là người đại diện theo pháp luật của Công ty Aelim V tới Tòa án tham gia tố tụng nhưng phía bị đơn không có mặt nên Tòa án không ghi được lời khai của bị đơn. Tòa án đã tiến hành thủ tục thu thập chứng cứ tại Ban quản lý khu công nghiệp tỉnh ND, Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh ND và Cục xuất nhập cảnh Bộ công an. Kết quả trả lời bằng công văn số 69/CCTT-ĐKKD ngày 21-12-2018 của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh ND và công văn số 527/BQLKCN-ĐT ngày 20-12-2018 của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh ND là: *“Công ty Aelim V có trụ sở tại Lô B2 (C5-7) đường N4, khu công nghiệp Hòa Xá, xã Mỹ Xá, thành phố ND; người đại diện theo pháp luật là ông Sohn JinWoo – Giám đốc nơi cư trú: 2705-Building 29T2-Lot N05 – South Eas, đường Trần Duy Hưng, pH Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; đến nay công ty chưa đăng ký giải thể; công ty trong tình trạng cảnh báo người nộp thuế không còn hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký với cơ quan thuế từ ngày 12-7-2018”*. Tại công văn số 260/QLXNC-P4 ngày 05-01-2019 của Cục quản lý xuất nhập cảnh Bộ công an cung cấp: ông Sohn JinWoo đã xuất cảnh ngày 22-4-2018. Vì vậy, Tòa án đã tiến hành niêm yết biên bản phiên họp công khai tài liệu chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và thông báo phiên tòa đối với bị đơn theo địa chỉ trụ sở chính trong giấy phép đăng ký kinh doanh.

Người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Set trình bày: Công ty Set có ký hợp đồng nguyên tắc ngày 20-5-2017 với Công ty Aelim V về việc gia công hàng hóa. Theo hợp đồng này Công ty Set đồng ý cho Công ty Aelim V mượn máy móc, dây chuyền sản xuất, cấp nguyên vật liệu để Công ty Aelim V gia công sản phẩm theo đơn đặt hàng cho Công ty Set sau đó sản phẩm sẽ được xuất lại cho Công ty Set. Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10-01-2019 và ngày 11-01-2019 Công ty Set xác nhận số lượng máy móc, thiết bị hiện có tại nhà xưởng Công ty Aelim V phân định riêng với máy móc thiết bị nguyên vật liệu của Công ty Keyrin và máy móc thể chấp cho Ngân hàng Đại chúng. Công ty Set đã khởi kiện Công ty Aelim V bằng vụ kiện khác nên không có quan điểm đề nghị gì giải quyết trong vụ án này.

Người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Keyrin trình bày: Ngày 01 tháng 11 năm 2017 Công ty Keyrin có ký hợp đồng gia công với Công ty Aelim V số KEV – EAL/2017. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì Công ty Keyrin sẽ cung cấp miễn phí cho bên Công ty Aelim V máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu, nguyên phụ liệu để gia công sản phẩm theo từng mã hàng. Phí gia công hai bên sẽ thảo luận và thống nhất theo mỗi quy trình sản xuất. Hai bên đã thực hiện hợp đồng đến tháng 04/2018 thì Công ty Keyrin nhận được thông tin từ phía nhân viên quản lý kho của Công ty Aelim V là giám đốc của họ đã không có mặt ở công ty. Công ty Keyrin

đã xem xét thực tế tại Công ty Aelim V thì giám đốc Công ty Aelim V đã không có mặt tại công ty nhiều ngày và nhà xưởng đã bị người lao động niêm phong. Sau đó, Công ty Keyrin có làm công văn số 180426 ngày 26/04/2018 gửi Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh ND và đồn Công an khu công nghiệp Hòa Xá, thành phố ND về sự việc trên. Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10-01-2019 và ngày 11-01-2019 Công ty Keyrin đã xác nhận số lượng máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu hiện có tại nhà xưởng Công ty Aelim V so với số lượng Công ty Keyrin giao cho Công ty Aelim V như sau:

**Bảng tổng hợp máy móc của Công ty Keyrin**

STT	Tên máy	Mã kiểm soát	Số Model	Số Seri	Số lượng máy do Cty Keyrin kê khai	Số lượng máy thẩm định hiện có	Ghi chú
1	Máy hàn tay Hakko Soldering Machine	KRV-679 KRV-677	FX-888 FX-888	05 883 1105 3607 05 883 1105 3316	2	1	- Đã đổi máy mã KRV-936 - Không thấy máy KRV-677
2	Máy kiểm tra nghe Speaker/Receiver Unit Test Generator	KRV-1797	BK-2019	S04037	1	1	
3	Heater (DRY HEATER/ Máy sấy (Máy sấy sản phẩm AC220V/1ph/50HZ/ 1KW)	KRV-118	Dry heater	HT-20170716 140130848 HT-201707021 HT-201707018 HT-20170707 HT-20170720	6	6	
4	Băng truyền dành cho máy sấy CONVEYOR	KRV-146 KRV-159	DH CONVEYOR		2	2	
5	Máy kiểm tra DCR machine	KRV-094	GOM 801H	GCN 861849	1	1	
6	Máy bôi keo tay Hand Dispenser Machine	KRV-174 KRV-1749	MDS 20170110 MDS 20170115	MDS 20170110 MDS 20170115	2	2	
7	Máy bôi keo tự động 2 ống NEO MACHINE-2 POINT		DS-383RF/G DS383RF	DS-383RFG- 20170702 DS383RF- 20170703	2	2	
8	Máy in phun tên sản phẩm MARKING MACHINE	KRV-303	KGK CCS-R	CRAHK B0A5J	1	1	
9	Máy hàn tay SOLDERING IRON MACHINE		936		2	3	Chuyển 1 máy thay cho máy mã số KRV-679 ở mục 1
10	Máy sấy UV UV-MACHINE+ 2 CHAIRS	KRV-607	JHCI-101S-V2	JU152495	1	1	
11		KRV-290		JU142165	1	1	
12	Máy bôi keo tự động 1 ống NEO SYSTEM -1 POINT	KRV-693	DS-735VF/G	DS735 2012 10 30 01	1	1	
13	Băng truyền dành cho máy sấy CONVEYOR	KRV-141	DH- CONVEYOR		1	1	
14	Thiết bị đo nhiệt độ mũi hàn của máy hàn tay THERMOCOUPLE	KRV-044			1	1	

15	Máy bôi keo tự động 1 ống POLYGON AUTOMATIC DIGITAL DISPENSER MACHINE- 1 POINT	KRV-1777	DS-735VF/G	OPMD-20170103	1	1	
16	Máy kiểm tra nghe BACO SPEAKER OSCILATOR ( Speaker/receiver unit test generator) + Record + test probes	KRV-1787 ( SRG-13)	BK-2019	S03633	1	1	
17	Máy đập nam châm MAGNETIZER	MN-04 KRV - 170918-9(2)	MCM-09CM	MT-20170702	1	1	
18	Máy bôi keo tay HAND DISPENSER	HD-40 HD-06 HD-42	THE 100 THE 100E THE 100E B-800	MDS-20170702 T100 2011 08 2406 '00009748	3	3	
19	Máy bôi keo tay HAND DISPENSER	KRV-1741 KRV-708 HD-19	THE100E	MDS-20170107 T100-2011-06- 04-04 MDS20170101	3	3	
20	Máy hàn tay SOLDERING IRON MACHINE	SI-35	FX-888D	05 8883 1304 3328	1	1	
21	Máy bôi keo tự động 2 ống NEO SYSTEM -2 POINT BONDING MACHINE	2PB-03 KRV - 170918-3(1)	DS-383RF	DS383RF- 20170701	1	1	
22	Băng truyền dành cho máy sấy HEATER CONVEYOR	HTC- 25/KRV-139 HTC- 09/KRV-149	HEATER CONVEYOR		2	2	
23	Máy sấy HEATER	H-12/KRV- 127 H-21/KRV- 129 H-13/KRV- 130 H-10/KRV- 112	DRY HEATER	140130872 140130841 140130871 140130855	4	4	

### Bảng tổng hợp thiết bị Công ty Keyrin

STT	Tên thiết bị	Số Model	Số TB do Cty Keyrin kê khai	Số TB thẩm định hiện có	Ghi chú
1	CENTER JIG (Gá bằng nhựa, dùng để cố định cuộn dây đồng)	40-8BB-07WC8	439	439	- Đại diện Công ty Keyrin đã kiểm kê và nhận đủ số lượng thiết bị theo kết quả thẩm định. - Không kiểm tra chất lượng thiết bị.
2	FRAME ADAPTOR	40-8BB-07WC8	1	không có	
3	HEARING JIG	USED FOR BOTH OF	1	1	
4	COIL JIG (100)	15-8D-01W	5	không có	
5	SPOT JIG (20-8AB-02) Gá bằng kim loại để cố định sản phẩm dùng cho máy hàn	15-8D-SERIES	5	5	

**Bảng tổng hợp nguyên vật liệu của Công ty Keyrin**

Tên vật tư	Kiểu loại	Mã	NVL do Cty Keyrin kê khai	Số NVL thẩm định hiện có	Ghi chú
<b>Mã Frame Assy 40-8BB-07WC8</b>					
FRAME	40Ø YOKE	FRM040003	12.554	12.554	- Đại diện Công ty Keyrin đã kiểm kê và nhận đủ số lượng. - Không kiểm tra chất lượng
FRAME SCREEN	40-8BB-24F	FLT040014	24.124	24.124	
PCB	40Ø	PCB040001	13.554	13.554	
MAGNET	12.5 X 1.5T	MGT125002	10.025	10.025	
TOP PLATE	13.78 X 1T	TOP137001	11.105	11.105	
<b>Mã 15-8D-01W</b>					
Voice coil	15-8D-01W/01W1/01W2/01W8/01W9	COL072027	9.868	9.868	- Đại diện Công ty Keyrin đã kiểm kê và nhận đủ số lượng. - Không kiểm tra chất lượng
Diaphragm 15-8D-01W	15-8D-01W/01W1/01W2/01W8/01W9	CON015108	9.868	9.868	
Top plate	15-8D-01W/01W1/01W2/01W8/01W9	TOP105001	3.104	3.104	
Frame	15-8D-01W/01W1/01W2/01W8/01W9	INS015078	6.871	6.871	
Magnet	15-8D-01W/01W1/01W2/01W8/01W9	MGT015001	2.871	2.871	
PCB	15-8D-01W/01W1/01W2/01W8/01W9	PCB015084	2.861	2.861	
Frame creen 15-8D-1W	15-8D-01W/01W1/01W2/01W8/01W9	ADS015332	2.861	2.861	

Tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/QĐ-BPKCTT ngày 10-01-2019 của Tòa án nhân dân thành phố ND Công ty Keyrin đã được tạm giao các máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu trên. Nay Công ty Keyrin có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xác định toàn bộ máy móc, thiết bị và nguyên vật liệu đã được tạm giao thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty Keyrin, những máy móc còn thiếu Công ty Keyrin không có yêu cầu gì. Ngoài ra, Công ty Keyrin không có yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Đại chúng trình bày: Ngân hàng Đại chúng và Công ty Aelim V đã ký hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 266/2017/HĐHM/PVB-ND ngày 19/9/2017 với hạn mức là 3.000.000.000 đồng trong thời hạn 12 tháng. Căn cứ hợp đồng nêu trên Ngân hàng Đại chúng và Công ty Aelim V đã ký kết hợp đồng cho vay kiêm khế ước nhận nợ số 02/266/2017/HĐHM/PVB-ND ngày 26-01-2018 vay số tiền 911.000.000 đồng với thời hạn 4 tháng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị số 310/2016/HĐBĐ-PVB.NĐ ngày 29-8-2016 là:

01 dây truyền gia công linh kiện thiết bị điện tử sản xuất năm 2016 nguồn gốc Trung Quốc chủng loại DTR-2205;SP-982;07126 chi tiết theo hợp đồng ngoại số YIPAN-2016041401 và bộ chứng từ kèm theo; hệ thống điện điều hòa và máy nén khí gồm: 01 tủ điện 1000A sản xuất năm 2015 nguồn gốc Việt Nam, 01 tủ điện 250A sản xuất năm 2015 nguồn gốc Việt Nam, 03 điều hòa 2 chiều LG, công suất 18.000 BTU sản xuất năm 2015 nguồn gốc Hàn Quốc, 02 điều hòa 2 chiều LG, công suất 24.000 BTU sản xuất năm 2015 nguồn gốc Hàn Quốc, 04 điều hòa 2 chiều LG, công suất 93.000 BTU sản xuất năm 2015 nguồn gốc Hàn Quốc, 01 máy nén khí công suất 30HP sản xuất năm 2015 nguồn gốc VN(chi tiết theo hợp đồng kinh tế số 160515 Aelim-DH/HĐ ngày 16-5-2015; hóa đơn VAT số 0000124 ngày 27-5-2015 và hóa đơn VAT số 0000126 ngày 01-6-2015). Toàn bộ tài sản bảo đảm được đặt tại xưởng sản xuất của Công ty Aelim V tại địa chỉ: Lô B2 (C5-7) đường N4, khu công nghiệp Hòa Xá, xã Mỹ Xá, thành phố ND.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 16-01-2019 Ngân hàng Đại chúng xác nhận tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Aelim V hiện có tại nhà xưởng Công ty Aelim V là: 01 máy điều hòa 2 chiều LG công suất 18.000 BTU nhãn hiệu Hàn Quốc, sản xuất năm 2015, 04 điều hòa 2 chiều LG, công suất 93.000 BTU sản xuất năm 2015 nguồn gốc Hàn Quốc; 01 máy nén khí công suất 30HP nhãn hiệu VN sản xuất 2015; 01 tủ điện 1000A; 01 tủ điện 250A. Còn thiếu là 01 dây truyền gia công linh kiện điện tử nguồn gốc Trung Quốc, chủng loại DTR -2205;SP-982;07126 theo hợp đồng ngoại số YIPAN-2016041401 ngày 14-4-2016 và bộ chứng từ kèm theo; 02 điều hòa 2 chiều LG, công suất 18.000 BTU nhãn hiệu Hàn Quốc, sản xuất năm 2015; 02 điều hòa 2 chiều LG, công suất 24.000 BTU nhãn hiệu Hàn Quốc, sản xuất năm 2015. Các tài sản hiện có tại nhà xưởng của Công ty Aelim V thì Chi cục thi hành án thành phố ND đã kê biên theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/QĐ-BPKCTT ngày 10-01-2019 của Tòa án nhân dân thành phố ND. Nay tài sản bảo đảm bị thiếu so với hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị thì Ngân hàng Đại chúng không biết nguyên nhân tại sao, không biết tài sản đó hiện đang ở đâu. Ngân hàng Đại chúng đã khởi kiện Công ty Aelim V bằng vụ kiện khác nên không có quan điểm đề nghị gì giải quyết trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố ND, tỉnh ND căn cứ Điều 21, Điều 262 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhận xét đánh giá:

Về quá trình tiến hành tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết vụ án:



Giữa Công ty ĐTvà Công ty Aelim V có ký kết hợp đồng thuê văn phòng nhà xưởng. Về hình thức và nội dung của hợp đồng đã đảm bảo đúng các quy định tại Điều 119, Điều 398, Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó thuê văn phòng nhà xưởng là hợp pháp và có giá trị bắt buộc thực hiện giữa các bên. Tính đến ngày 31/3/2018 Công ty Aelim V còn nợ tiền thuê văn phòng nhà xưởng: 499.520.000 đồng. Từ ngày 24/4/2018 Công ty Aelim V không hoạt động, không có công nhân sản xuất, người đại diện theo pháp luật và những người có trách nhiệm đều không liên lạc được. Căn cứ vào Điều 4, Điều 7 hợp đồng thuê văn phòng, nhà xưởng chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng nhà xưởng số 06 ngày 01/4/2015. Căn cứ khoản 2 Điều 488, Điều 493 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu lấy lại mặt bằng, nhà xưởng của Công ty ĐTvà buộc Công ty Aelim V phải trả cho Công ty ĐT tổng tiền thuê văn phòng nhà xưởng là 499.520.000 đồng + 1.214.812.000 đồng = 1.714.332.000 đồng.

Căn cứ Điều 493 Bộ luật Dân sự năm 2015, giữa Công ty Keyrin và Công ty Aelim V có ký kết hợp đồng nguyên tắc ngày 01/11/2017 về việc gia công hàng hóa. Về hình thức và nội dung của hợp đồng đã đảm bảo đúng các quy định tại Điều 119, Điều 398, Điều 542, Điều 543 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó hợp đồng nguyên tắc về việc gia công hàng hóa là hợp pháp và có giá trị bắt buộc thực hiện giữa các bên. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu xác định những tài sản đã được Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ, sau đó đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên và tạm giao cho Công ty Keyrin quản lý là tài sản của Công ty Keyrin.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc hội thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận.

### **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 toà Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Tại khởi kiện ngày 06-12-2018 Công ty ĐT khởi kiện Công ty Aelim V về hợp đồng văn phòng, nhà xưởng do người đại diện theo pháp luật của hai bên ký kết. Đây là giao dịch dân sự giữa hai pháp nhân, cả hai bên đều có mục đích lợi nhuận nên quan hệ tranh chấp được giải quyết trong vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản trong kinh doanh thương mại quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Keyrin có yêu cầu độc lập đề nghị xác định quyền sở hữu tài sản của Công ty Keyrin là những máy móc,

thiết bị, nguyên vật liệu đang nằm trong nhà xưởng của Công ty Aelim V do Công ty Keyrin cho Công ty Aelim V mượn và giao để gia công hàng hóa. Căn cứ Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì yêu cầu độc lập này được thụ lý xem xét, giải quyết trong vụ án nên quan hệ tranh chấp trong vụ án này được xác định là quan hệ tranh chấp quyền sở hữu tài sản.

Bị đơn là Công ty Aelim V không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án không có yêu cầu độc lập.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Theo Điều 10 của Hợp đồng thuê văn phòng, nhà xưởng số 06/2015 HĐTVPNX ngày 01-4-2015 giữa Công ty ĐTvà Công ty Aelim V thì tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết tại Tòa án nhân dân ND. Xét thấy thỏa thuận về thẩm quyền Tòa án này không cụ thể, không phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ đơn khởi kiện của Công ty ĐTvà hợp đồng được ký giữa các bên thì bị đơn là Công ty Aelim V. Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 072043000043 ngày 12-02-2015 và điều chỉnh ngày 24-6-2015; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thì Công ty Aelim V có trụ sở tại Lô B2 (C5-7) đường N4, khu công nghiệp Hòa Xá, xã Mỹ Xá, thành phố ND. Do vậy căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân thành phố ND thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về người tham gia tố tụng:

Tất cả các đương sự trong vụ án đều đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập phiên tòa và quyết định hoãn phiên tòa nhưng người đại diện theo pháp luật của bị đơn là Công ty Aelim V vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do. Vì vậy Hội đồng xét xử sẽ tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Tính hợp pháp của hợp đồng: Xét hợp đồng cho thuê văn phòng, nhà xưởng số 06/2015 HĐTVPNX ngày 01-4-2015 giữa Công ty ĐTvà Công ty Aelim V là do người đại diện theo pháp luật của hai công ty ký kết và hợp đồng này vẫn đang thực hiện. Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự này được áp dụng theo Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Xét nội dung và hình thức của hợp đồng số 06/2015 HĐTVPNX ngày 01-4-2015 đã tuân thủ đúng theo Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 472, Điều 473, Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên hợp đồng thuê văn phòng, nhà xưởng số 06/2015 HĐTVPNX ngày 01-04-2015 có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng: Căn cứ lời khai của đại diện Công ty ĐTvà các tài liệu chứng cứ Công ty ĐTvà xuất trình như: hóa đơn giá trị gia tăng số

0000550 ngày 01-4-2017 của Công ty Đại Tần, các giấy báo có số giao dịch tại Ngân hàng Đại chúng của Công ty Aelim V chứng tỏ Công ty ĐT đã bàn giao văn phòng, nhà xưởng cho Công ty Aelim V và Công ty Aelim V đã đi vào hoạt động và thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng về việc thanh toán tiền thuê văn phòng, nhà xưởng trong hai kỳ từ ngày 01-4-2015 đến ngày 31-3-2016 và từ ngày 01-4-2016 đến 31-3-2017. Đến kỳ thanh toán thứ ba từ ngày 01-4-2017 đến 31-3-2018 thì Công ty Aelim mới thanh toán được một phần.

[2.3] Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng, nhà xưởng: Tại điểm 3.4 Điều 3 của hợp đồng quy định phương thức thanh toán: “3.4. Phương thức thanh toán: 01 năm/lần. Bên B có trách nhiệm chuyển tiền cho bên A trong vòng 10 ngày đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán năm...”, căn cứ vào tài liệu chứng cứ Công ty ĐT xuất trình như: hóa đơn giá trị gia tăng số 0000550 ngày 01-4-2017 của Công ty Đại Tần, giấy báo có số giao dịch 7962 ngày 25-4-2017, giấy báo có số giao dịch 8563 ngày 18-8-2017, giấy báo có số giao dịch 8977 ngày 17-10-2017, giấy báo có số giao dịch 9528 ngày 16-01-2018 tại Ngân hàng Đại chúng của Công ty Aelim và công văn xác nhận nợ của Công ty Aelim ngày 31-7-2017 xác định được đến ngày 31-3-2018 Công ty Aelim V mới thanh toán tiền thuê văn phòng, nhà xưởng kỳ 3 là 1.000.000 đồng. Căn cứ vào công văn của Cục xuất nhập cảnh Bộ công an thì đến tháng 22-4-2018 người đại diện theo pháp luật của Công ty Aelim V là ông Sohn JinWoo đã xuất cảnh và không thanh toán tiền thuê văn phòng, nhà xưởng tiếp kỳ 4 bắt đầu từ 01-4-2018. Điều này chứng tỏ Công ty Aelim V đã liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Tại mục 4.1 Điều 4 của hợp đồng có ghi: “Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên B vi phạm một trong các trường hợp sau: Chậm thanh toán tiền thuê nhà quá 15 ngày”. Căn cứ vào mục 4.1 Điều 4 của hợp đồng có ghi khi đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên A báo cho bên B bằng văn bản sau 30 ngày bên B không khắc phục được những hành vi vi phạm. Căn cứ vào thông báo thanh toán tiền thuê văn phòng, nhà xưởng ngày 20-4-2018, ngày 02-5-2018 của Công ty ĐT và các công văn báo cáo Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh ND của Công ty ĐT chứng tỏ Công ty ĐT đã thực hiện việc thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng, nhà xưởng với Công ty Aelim V trong nhiều tháng. Do đó, căn cứ Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng, nhà xưởng của Công ty ĐT là có đủ điều kiện để chấp nhận.

[2.4] Hậu quả khi chấm dứt hợp đồng: Căn cứ Điều 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 khi hợp đồng thuê tài sản chấm dứt thì bên thuê tài sản phải trả lại tài sản cho bên cho thuê. Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10-01-2018, ngày 11-01-2018, ngày 16-01-2018, ngày 17-01-2018 tại văn phòng, nhà xưởng của công ty Aelim V, biên bản tạm giao văn phòng nhà xưởng cho Công ty ĐT gồm: toàn bộ văn phòng, nhà xưởng đã cho thuê; hệ thống điện, hệ thống chiếu sáng, hệ thống

quạt trần, 01 quạt tường... gắn liền với nhà xưởng; hệ thống phòng cháy chữa cháy (bao gồm 06 bình chữa cháy); 04 tủ điện, 05 điều hòa nhiệt độ nhãn hiệu Panasonic gắn trên tường khu văn phòng tầng 1, tầng 2; 01 hệ thống hút khí gắn phía bên ngoài hông bên phải nhà xưởng. Công ty ĐTxác định toàn bộ tài sản gắn liền với văn phòng, nhà xưởng là tài sản của Công ty Đại Tần, không bị thất thoát tài sản gì. Tại văn phòng nhà xưởng không còn tài sản gì của Công ty Aelim V nên buộc Công ty Aelim V phải trả lại cho Công ty ĐTvăn phòng, nhà xưởng và các tài sản gắn liền với văn phòng, nhà xưởng đã thuê là đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Công ty Aelim V còn phải thanh toán số tiền thuê văn phòng, nhà xưởng còn nợ cho Công ty Đại Tần. Căn cứ vào 4 giấy báo có giao dịch của Công ty Aelim V tại Ngân hàng Đại chúng do Công ty ĐTxuất trình thì Công ty Aelim V đã thanh toán được 1.000.000.000 đồng tiền thuê văn phòng, nhà xưởng kỳ 3. Đối trừ vào hóa đơn giá trị gia tăng số 0000550 ngày 01-4-2017 của Công ty ĐTvà giấy xác nhận việc chậm thanh toán tiền thuê văn phòng, nhà xưởng của Công ty Aelim V thì Công ty Aelim V còn nợ Công ty ĐTtiền thuê văn phòng, nhà xưởng đến ngày 31-3-2018 là 499.520.000 đồng. Từ ngày 01-4-2018 đến ngày 17-01-2019 Tòa án nhân dân thành phố ND xem xét thẩm định tại chỗ và bàn giao văn phòng, nhà xưởng cho Công ty ĐTlà 9 tháng 17 ngày nên Công ty ĐTyêu cầu Công ty Aelim V thanh toán tiền thuê văn phòng, nhà xưởng tiếp kỳ 4 là 9,5 tháng là có cơ sở chấp nhận. Theo mục 3.1 Điều 3 của hợp đồng giá cho thuê là 5.000 USD và 10% thuế VAT và mục 3.4 Điều 3 của hợp đồng hai bên thỏa thuận thanh toán bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt được tính ra tiền VNĐồng theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm thanh toán. Vì vậy, căn cứ vào giấy báo tỷ giá bán của Ngân hàng Vietcombank ngày 11-4-2019 là 23.250 đồng/USD nên tiền thuê văn phòng, nhà xưởng kỳ tiếp theo là:  $9,5 \text{ tháng} \times 5.000 \text{ USD} \times 23.250 \text{ đồng/USD} = 1.104.375.000 \text{ đồng} + 110.437.000 \text{ đồng thuế VAT} = 1.214.812.000 \text{ đồng}$ . Tổng số tiền Công ty Aelim V nợ Công ty ĐTlà: 1.714.332.000 đồng.

Tuy nhiên, căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10-01-2019 đến ngày 17-01-2019 và biên bản định giá tài sản từ ngày 10-01-2019 đến ngày 21-01-2019 tại văn phòng, nhà xưởng của Công ty Aelim V và xác nhận của Công ty ĐTthì khi sử dụng văn phòng, nhà xưởng Công ty Aelim V đã đầu tư xây dựng, cải tạo nhà xưởng thuê của Công ty ĐTgồm: các bức tường ngăn thành các phòng nhỏ trong nhà xưởng bằng tôn lồi xấp xỉ diện tích  $367,5\text{m}^2$  trị giá 185.477.250 đồng và bức tường gạch ốp gạch men ngăn phía trong nhà vệ sinh diện tích  $40\text{m}^2$  trị giá 82.600.000 đồng. Tổng giá trị tài sản Công ty Aelim V đã đầu tư vào nhà xưởng thuê của Công ty ĐTlà 268.077.250 đồng. Nay giao cho Công ty ĐTsở hữu tài sản trên gắn liền với nhà xưởng và buộc Công ty ĐTcó trách nhiệm thanh toán trả lại cho Công ty Aelim V giá trị đầu tư xây dựng, cải tạo nhà xưởng.

Đối trừ hai khoản thanh toán cho nhau buộc Công ty Aelim V thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTSố tiền là 1.446.254.750 đồng.

Căn cứ quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sẽ buộc Công ty Aelim V phải chịu lãi suất nếu chậm thi hành án.

[3] Về yêu cầu độc lập của Công ty Keyrin: Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10-01-2019 và ngày 11-01-2019 thì tại nhà xưởng của Công ty Aelim V toàn bộ máy móc, thiết bị và nguyên vật liệu mà Công ty Keyrin kê khai đã được phân định, kê biên riêng. Đối chiếu với danh mục mà Công ty Keyrin yêu cầu xác định quyền sở hữu là đủ về số lượng và số seri, số model máy, Tòa án đã tạm giao cho Công ty Keyrin quản lý theo biên bản giao nhận tài sản ngày 10-01-2018. Căn cứ biên bản định giá tài sản từ ngày 10-01-2018 đến ngày 21-01-2018 tổng giá trị tài sản tạm giao cho Công ty Keyrin là 1.092.184.178,64 đồng. Căn cứ vào mục 2.1 của hợp đồng gia công số KEV-EAL/2017 ngày 01-11-2017 giữa Công ty Keyrin và Công ty Aelim V có ghi: “Bên A sẽ cung cấp miễn phí cho bên B máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu, nguyên phụ liệu để gia công sản phẩm theo từng mã hàng, sẽ được liệt kê lần lượt trong phụ lục kèm theo...” và biên bản bàn giao máy móc, thiết bị mượn trả giữa Công ty Keyrin và Công ty Aelim V. Do đó, có căn cứ xác định số máy móc, thiết bị nguyên vật liệu đã tạm giao cho Công ty Keyrin (*có bảng kê kèm theo*) là máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu Công ty Keyrin cho Công ty Aelim V mượn để gia công hàng hóa. Căn cứ Điều 158; khoản 1 Điều 163; Điều 164; Điều 165 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự cần xác định toàn bộ máy móc, thiết bị và nguyên vật liệu trên thuộc quyền sở hữu của Công ty Keyrin. Ngoài ra, Công ty Keyrin không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về yêu cầu của Công ty Set: Công ty Set đã xác nhận số lượng máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu của Công ty Set hiện có tại nhà xưởng của Công ty Aelim V và đã phân định riêng với máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu của các công ty khác, không có tranh chấp gì. Công ty Set đã khởi kiện Công ty Aelim V thành vụ kiện khác, quan điểm không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Về yêu cầu của Ngân hàng Đại chúng: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16-01-2019 thì Ngân hàng Đại chúng đã xác nhận tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Aelim V hiện có tại nhà xưởng Công ty Aelim V gồm: 01 tủ điện 1000A; 01 tủ điện 250A; 01 điều hòa 2 chiều LG, công suất 18.000 BTU; 04 điều hòa 2 chiều LG, công suất 93.000 BTU; 01 máy nén khí công suất 30HP đã được Chi cục thi hành án dân sự thành phố ND kê biên theo quy định của pháp luật. Tài sản đó đã được phân định riêng với máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu của các công ty khác, không có tranh chấp gì. Ngân hàng Đại chúng khởi kiện Công ty

Aelim V thành vụ kiện khác, quan điểm không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Về các vấn đề khác:

[6.1] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Theo đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 24-12-2018 của Công ty ĐTvà Công ty Keyrin đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản đang tranh chấp, Tòa án đã ra Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm yêu cầu Công ty ĐTnộp 10.000.000 đồng và Công ty Keyrin nộp 5.000.000 đồng phải gửi tài sản bảo đảm là tiền vào tài khoản của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ND. Ngày 10-01-2019 Tòa án đã ra quyết định số 02/QĐ-BPKCTT ngày 10-01-2019 áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản và tạm giao những tài sản kê biên cho Công ty Keyrin quản lý và quyết định số 03/QĐ-BPKCTT ngày 10-01-2019 áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản hiện có trong văn phòng, nhà xưởng của Công ty Aelim V trong đó có tài sản Công ty Aelim V đã thế chấp cho Ngân hàng Đại chúng và đã bàn giao cho Chi cục thi hành án dân sự ND kê biên. Hiện tại những tài sản kê biên đã được quyết định bằng bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm này và xử lý theo Luật thi hành án Dân sự nên Hội đồng xét xử sẽ căn cứ điểm e khoản 1, khoản 2 Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy bỏ Quyết định số 02/QĐ-BPKCTT ngày 10-01-2018 và Quyết định số 03/QĐ-BPKCTT ngày 10-01-2018 và trả lại Công ty ĐTvà Công ty Keyrin số tiền đảm bảo đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố ND.

[6.2] Về xử lý tài sản thu giữ của Công ty Aelim V: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tại văn phòng, nhà xưởng của Công ty Aelim V ngày 16-01-2019 và ngày 17-01-2019; biên bản giao nhận tài sản cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố ND xác định gồm tài sản của Công ty Aelim V đã thế chấp cho Ngân hàng Đại chúng và tài sản khác trong văn phòng, nhà xưởng của Công ty Aelim V. Toàn bộ tài sản đó được giao cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố ND kê biên. Ngày 22-01-2019 Tòa án đã ra thông báo số 01/2019/TB-TA về việc giải quyết các tranh chấp đối với Công ty Aelim V thông báo các cơ quan, tổ chức, cá nhân, người lao động có liên quan đến Công ty Aelim V có quyền đến Tòa án nhân dân thành phố ND, tỉnh ND để khởi kiện các tranh chấp có liên quan đến Công ty Aelim V nhưng đến nay ngoài Công ty Đại Tàn, Công ty Set, Công ty Keyrin, Ngân hàng Đại chúng thì Tòa án chưa thụ lý đơn khởi kiện của các tổ chức, cá nhân khác. Vì vậy, cần xác định tài sản đã thu giữ tại văn phòng, nhà xưởng của Công ty Aelim V mà Chi cục thi hành án dân sự thành phố ND đã kê biên sẽ được xử lý theo Luật thi hành án dân sự.

[6.3] Về xử lý tài liệu thu giữ của Công ty Aelim V: Theo biên bản thu giữ tài liệu tại văn phòng, nhà xưởng của Công ty Aelim V ngày 17-01-2019 thì Tòa án đang tạm quản lý con dấu của Công ty Aelim V, sổ bảo hiểm của công nhân và

một số tài liệu của Công ty Aelim V. Tòa án đã thông báo cho các cá nhân, tổ chức, cơ quan có liên quan đến các tài liệu này để có đơn yêu cầu giải quyết nhưng đến nay không có cá nhân, tổ chức, cơ quan nào có yêu cầu nên Tòa án tiếp tục quản lý. Khi nào cá nhân, tổ chức, cơ quan nào có đơn yêu cầu giải quyết thì Tòa án sẽ xem xét giải quyết theo yêu cầu và quy định của pháp luật.

[6.4] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Công ty ĐT đã nộp tiền tạm ứng chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Mặc dù, yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nhưng tại phiên tòa Công ty ĐT không yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng. Do đó căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6.5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trong vụ án sẽ được quyết định cụ thể như sau:

Công ty ĐT được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí do Công ty ĐT đã nộp sẽ được trả lại. Công ty Aelim V phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch. Đồng thời, Công ty Aelim V phải nộp án phí có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho Công ty ĐT là 1.446.254.000 đồng. Cụ thể: 36.000.000 đồng + 3% x 646.254.000 đồng. Tổng là 55.387.000 đồng.

Công ty Keyrin được chấp nhận toàn bộ độc lập nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí do Công ty Keyrin đã nộp sẽ được trả lại. Công ty Aelim V phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 117; khoản 2 Điều 119, Điều 158; khoản 1 Điều 163; Điều 164; Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 357, Điều 428, Điều 472, Điều 473, Điều 474, khoản 2 Điều 468, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm e khoản 1, khoản 2 Điều 138, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH 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 Công ty trách nhiệm hữu hạn Đại Tân.

Chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng, nhà xưởng số 06/2015 HĐTVPNX ngày 01/04/2015 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTVà Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V trả lại văn phòng, nhà xưởng tại địa chỉ: Lô B2 (C5-7), đường N4, Khu công nghiệp Hòa Xá, xã Mỹ Xá, thành phố ND, tỉnh ND cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đại Tần.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V phải thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐT tiền thuê văn phòng, nhà xưởng là 1.714.332.000 đồng (*Một tỷ, bảy trăm mười bốn triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn*) đồng.

Giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐTsở hữu phần xây dựng mà Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V đã tạo dựng thêm vào nhà xưởng thuê của Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐT gồm: 367,5m<sup>2</sup> tường bằng tôn lồi xếp ngăn thành các phòng nhỏ trong nhà xưởng và 40m<sup>2</sup> tường gạch ốp gạch men ngăn phía trong nhà vệ sinh. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐT phải thanh toán lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V tổng là 268.077.250 (*Hai trăm sáu mươi tám triệu, không trăm bảy mươi bảy nghìn, hai trăm năm mươi*) đồng.

Đối trừ hai khoản thanh toán cho nhau buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐT số tiền là 1.446.254.750 (*Một tỷ, bốn trăm bốn mươi sáu triệu, hai trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm năm mươi*) đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐT có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền, hàng tháng Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty trách nhiệm hữu hạn Keyrin Electronics Việt Nam. Công ty trách nhiệm hữu hạn Keyrin Electronics VN có quyền sở hữu toàn bộ máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu đã tạm giao theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 10-01-2019 của Tòa án nhân dân thành phố ND, tỉnh ND.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V phải trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Keyrin Electronics VN những máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu hiện có tại nhà xưởng của Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V (có danh mục kèm theo bản án).

3. Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản đang tranh chấp số 02/QĐ-BPKCTT ngày 10-01-2018 và số 03/QĐ-BPKCTT ngày 10-01-2018 của Tòa án nhân dân thành phố ND.



Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐT được nhận lại số tiền là 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng theo biên lai số 01678 ngày 07-01-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ND.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Keyrin Electronics VN được nhận lại số tiền là 5.000.000 (*Năm triệu*) đồng theo biên lai số 01676 ngày 07-01-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ND.

#### 4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V phải chịu 3.000.000 (*Ba triệu đồng*) đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đại Tân.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V phải chịu án phí có giá ngạch là 55.387.000 (*Năm mươi lăm triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn*) đồng.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V phải chịu 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của Công ty trách nhiệm hữu hạn Keyrin Electronics Việt Nam.

Tổng án phí Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V phải chịu là 61.387.000 (*Sáu mươi một triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn*) đồng.

Trả lại khoản tiền tạm ứng án phí 3.000.000 (*Ba triệu*) đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐT đã nộp tại biên lai số 0000383 ngày 13-12-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ND.

Trả lại khoản tiền tạm ứng án phí 3.000.000 (*Ba triệu*) đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Keyrin Electronics VN đã nộp tại biên lai số 0000506 ngày 28-01-2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ND.

5. Quyền kháng cáo: Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐT và bà Trần Thị Thu Hiền, Công ty trách nhiệm hữu hạn Keyrin Electronics VN và bà Bùi Thị Nga, Công ty trách nhiệm hữu hạn Set VN và Phạm Thị Ngọc H, Ngân hàng thương mại cổ phần Đại chúng VN và ông Trần Sơn Hà có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty trách nhiệm hữu hạn Aelim V có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*“ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành 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 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:***

- Các đương sự;
- VKSND thành phố ND;
- Chi cục THA Dân sự thành phố ND;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

**Tổng Thị Kim Phượng**