

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 05/2019/KDTM-ST
Ngày: 23-8-2019
V/v tranh chấp hợp đồng thuê kho nhà
xưởng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thế Thị Ngọc Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Sỹ An Quốc
2. Ông Đỗ Minh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 09/2019/TLST-KDTM ngày 02 tháng 4 năm 2019 về “tranh chấp hợp đồng thuê kho nhà xưởng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2019/QĐXXST-KDTM ngày 12 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2019/QĐST-KDTM ngày 31/7/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH N.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 26, tổ 3, khu phố 9, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 2, khu phố K, phường T, thị xã U, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2019). Có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH H.
- Địa chỉ trụ sở chính: Thửa đất số 126, tờ bản đồ số 09, đường 2 tháng 9, khu phố 4, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh H – Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 10/12/2018 của nguyên đơn; lời trình bày của người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Văn B trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa:

Ngày 01/05/2013, giữa Công ty TNHH N (sau đây gọi tắt là Công ty N) và Công ty TNHH H (sau đây gọi tắt là Công ty H) có ký hợp đồng thuê kho nhà xưởng có diện tích là 1.350m² tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 9, khu phố 4, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất Công ty N được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CT00349 ngày 26/8/2011, cập nhật biến động ngày 24/02/2012 cho Công ty N. Mục đích thuê: Dùng làm kho nhà xưởng chứa hàng và làm xưởng sản xuất gỗ, ván ép, gỗ mỹ nghệ. Thời gian thuê kho nhà xưởng là 07 năm được tính từ ngày 01/5/2013 đến hết ngày 01/5/2019. Giá thuê kho nhà xưởng là 15.000.000 đồng/tháng cho năm thuê đầu tiên và 20.000.000 đồng/tháng cho thời gian còn lại. Giá thuê này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (thuế VAT). Thời hạn thanh toán tiền thuê là vào ngày 05 tây hàng tháng. Tuy nhiên thực tế Công ty N chỉ tính giá thuê cho Công ty H là 15.000.000 đồng/tháng trong suốt quá trình thuê.

Thực hiện theo thỏa thuận, Công ty N đã bàn giao kho, nhà xưởng cho Công ty H ngay sau khi ký hợp đồng thuê. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty H chỉ thanh toán tiền thuê kho, nhà xưởng trong thời gian đầu đúng kỳ hạn thanh toán theo thỏa thuận của hợp đồng. Sau đó Công ty H chậm thanh toán tiền thuê và ngừng hẳn việc thanh toán tiền thuê cho Công ty N. Tuy nhiên Công ty N đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng của tiền thuê kho nhà xưởng cho Công ty H, tổng cộng là 22 hóa đơn với 22 tháng từ tháng 12/2016 đến tháng 9/2018. Do nhiều lần yêu cầu thanh toán tiền thuê và tiền hóa đơn giá trị gia tăng nhưng Công ty H không thực hiện nên vào ngày 30/9/2018 Công ty H và Công ty N cùng ký kết biên bản thỏa thuận về việc xác nhận và phương thức thanh toán nợ. Nội dung của biên bản thỏa thuận này đó là tính đến hết ngày 30/9/2018 Công ty H còn nợ Công ty N tiền thuê kho nhà xưởng 313.600.000 đồng và tiền thuế giá trị gia tăng là 13.500.000 đồng, tổng cộng là 327.100.000 đồng. Công ty H có trách nhiệm thanh toán cho Công ty N mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi hết nợ. Tuy nhiên từ ngày 30/9/2018 đến nay Công ty H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nên Công ty N khởi kiện yêu cầu Công ty H phải thanh toán cho Công ty N 327.100.000 đồng tiền thuê kho nhà xưởng và tiền thuế giá trị gia tăng. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê kho, nhà xưởng và tiền thuế giá trị gia tăng. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào phát sinh từ hợp đồng thuê kho nhà xưởng đã ký.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia tố tụng, tuy nhiên đều vắng mặt mà không có lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát trình bày: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê kho nhà xưởng còn nợ, đây là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có trụ sở tại Khu phố 4, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương có thẩm quyền thụ lý và giải quyết vụ án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Võ Minh H là người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH H đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo pháp luật của bị đơn theo quy định.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Theo hợp đồng thuê kho nhà xưởng thể hiện ngày 01/5/2013 giữa Công ty TNHH N (sau đây gọi tắt là Công ty N) và Công ty TNHH H (sau đây gọi tắt là Công ty H) có ký kết hợp đồng thuê kho nhà xưởng. Theo đó Công ty N là bên cho thuê và Công ty H là bên thuê kho nhà xưởng. Theo thỏa thuận thì thời hạn thuê là 07 năm tính từ ngày 01/5/2013 đến 01/5/2019, giá thuê trong 01 năm đầu là 15.000.000 đồng/tháng, thời gian còn lại giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng. Hợp đồng được người đại diện theo pháp luật của bên thuê và người đại diện theo pháp luật của bên cho thuê ký xác nhận, đóng dấu vào đại diện mỗi bên. Những nội dung mà các bên thỏa thuận ghi trong Hợp đồng thuê đề ngày 01/5/2013 là do các bên hoàn toàn tự nguyện, khi xác lập các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không vi phạm đạo đức xã hội và điều cấm của pháp luật nên là cơ sở pháp lý làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa hai bên.

Theo nguyên đơn trình bày thì giá thuê kho nhà xưởng được nguyên đơn áp dụng thống nhất là 15.000.000 đồng/tháng từ khi ký hợp đồng cho đến ngày 30/9/2018 thay vì thỏa thuận trong hợp đồng là 15.000.000 đồng trong thời gian 01 năm đầu và thời gian còn lại là 20.000.000 đồng/tháng. Xét thấy đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn, không trái với quy định pháp luật và không xâm phạm đến quyền lợi của bị đơn do đó Tòa án chấp nhận căn cứ tính tiền thuê mỗi tháng bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là 15.000.000 đồng/tháng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy: Theo lời trình bày và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì các bên đã thực hiện hợp đồng thuê kho nhà xưởng từ ngày 01/05/2013, thời gian thanh toán tiền thuê là vào ngày 05 tây hàng tháng bên thuê phải thanh toán hết tiền thuê của tháng đó cho bên cho thuê. Đến ngày 30/9/2018 phía bị đơn còn nợ tiền thuê kho nhà xưởng của nguyên đơn là 313.600.000 đồng và tiền thuế giá trị gia tăng của tiền thuê kho nhà xưởng là 13.500.000 đồng. Giữa bị đơn và nguyên đơn đã có Biên bản thỏa thuận về việc xác nhận nợ và phương thức thanh toán nợ được ký kết ngày 30/9/2018 có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và con dấu xác nhận của 02 bên. Biên bản này thể hiện bị đơn còn nợ nguyên đơn tiền thuê kho, nhà xưởng là 313.600.000 đồng và tiền thuế giá trị gia tăng là 13.500.000 đồng, tổng cộng là 327.100.000 đồng.

Đến thời điểm xét xử bị đơn vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền thuê kho nhà xưởng và tiền thuế giá trị gia tăng, tổng cộng là 327.100.000 đồng. Do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền này là có căn cứ và được chấp nhận.

Tại thời điểm xét xử, thời hạn hợp đồng thuê kho nhà xưởng giữa nguyên đơn và bị đơn theo Hợp đồng thuê kho nhà xưởng ký ngày 01/5/2013 đã hết hạn. Tuy nhiên các bên đương sự không yêu cầu thanh lý hợp đồng, cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung liên quan đến hợp đồng thuê tài sản đã ký kết do đó Tòa án không xem xét giải quyết. Mặt khác, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thanh toán tiền thuê kho nhà xưởng tính đến ngày 30/9/2018, ngoài ra không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê của khoảng thời gian sau đó cho đến khi kết thúc hợp đồng, nguyên đơn cũng không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi suất do chậm thanh toán tiền thuê từ ngày 30/9/2018 đến nay, nên Hội đồng xét xử cũng không xem xét.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên toàn bộ số tiền có nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 30, 39, 147, 227, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 357 và khoản 2 Điều 468, Điều 472, Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH N đối với bị đơn Công ty TNHH H về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê kho nhà xưởng”.

Buộc Công ty TNHH H có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH N số tiền thuê kho nhà xưởng tính đến ngày 30/9/2018 là 327.100.000 đồng (ba trăm hai mươi bảy triệu, một trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn Công ty TNHH H phải chịu 16.355.000 đồng (mười sáu triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho Công ty TNHH N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.177.500 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0038659 ngày 01/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: HS, TA.

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

Thế Thị Ngọc Anh