

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHƠN THÀNH  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 01 /2019/DS-ST

Ngày: 19 -11 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

**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 HUYỆN CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Ung Thị Ngọc Thanh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Xuân Đỉnh
2. Ông Nguyễn Việt Thành

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Vi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành tham gia phiên tòa:** Ông Trương Văn Sa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 03/2019/TLST-KDTM ngày 22 tháng 5 năm 2019, về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2019/QĐXXST-KDTM ngày 14/10/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Công ty cổ phần P**

Địa chỉ: Lô E-2, E7-1, KCN Minh Hưng, Hàn Quốc, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hong Sung C, chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Lô E5-2, E7-1, KCN Minh Hưng, Hàn Quốc, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

2. *Bị đơn:* **Công ty TNHH sản xuất hóa chất H**

Địa chỉ: Lô E5-2, E7-1, KCN Minh Hưng, Hàn Quốc, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hồ Văn T, chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Lô E5-2, E7-1, KCN Minh Hưng, Hàn Quốc, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Tại đơn khởi kiện ngày 07/5/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật nguyên đơn Công ty cổ phần P - ông Hong Sung C trình bày:*

Công ty TNHH sản xuất hóa chất H (gọi tắt là công ty H) có thỏa thuận thuê mặt bằng của Công ty cổ phần P (gọi tắt là Công ty P) theo hợp đồng thuê số 01-02/2018, ngày 01/02/2018 với nội dung.

1. Thời hạn thuê mặt bằng là 12/tháng/năm tính từ ngày 25/02/2018 đến 25/02/2019
2. Tiền thuê là: 48.038.440 đồng/tháng (chưa gồm VAT 10% và các phí khác)
3. Mục đích thuê: Làm văn phòng và nhà xưởng

Ngày 25/02/2018 Công ty TNHH sản xuất hóa chất H tiếp tục thỏa thuận thuê thêm mặt bằng của Công ty cổ phần P bằng phụ lục hợp đồng số 02-02/2018, ngày 25/02/2018 với nội dung: công ty Phúc xanh cho công ty H thuê thêm diện tích 60m<sup>2</sup> làm văn phòng, phòng họp, phòng giám đốc, nhà vệ sinh nhân viên văn phòng để công ty H làm văn phòng phục vụ cho việc hoạt động của dự án sản xuất hóa chất, giá thuê là 3.304.752 đồng/tháng. Phụ lục hợp đồng này là 1 bộ phận của hợp đồng thuê số 01-02/2018

Trong quá trình công ty H thuê mặt bằng của Công ty P, theo thỏa thuận hợp đồng thì thời hạn trả tiền thuê mặt bằng là hàng tháng. Nhưng từ ngày 25/8/2018 cho đến nay công ty H luôn khuất lẩn và không trả tiền đúng thời hạn như thỏa thuận mặc dù Công ty P đã nhiều lần nhắc nhở trả nợ bằng văn bản. Ngày 25/3/2019 công ty H không thông báo cho Công ty P không tiếp tục thuê mặt bằng và trả tiền nợ thuê xưởng.

Ngày 13/3/2019 Công ty P có thông báo cho công ty H về việc di dời tất cả các tài sản, vật tư và dọn dẹp nhà xưởng để trả mặt bằng cho Công ty P nhưng công ty H đã không thực hiện di dời các tài sản, vật tư, hàng hóa, xử lý dọn dẹp xưởng để trả lại mặt bằng cho Công ty P. Ngày 14/9/2019 Công ty P đã thông báo với công ty H về việc Công ty P đã tiến hành xong việc di dời tất cả các tài sản, vật, hàng hóa ra ngoài xưởng và thông báo gia hạn công nợ cho mượn mặt bằng bên hông Công ty cổ phần P để tạm máy móc, vật tư, hàng hóa...

Chi phí di dời tất cả các tài sản, vật tư, hàng hóa, sửa chữa, dọn dẹp, xử lý rác ở xưởng do công ty H phải chịu trách nhiệm và có sự giám sát của đại diện của công ty H

Đến ngày 25/4/2019, đã quá thời hạn trả nợ rất lâu Công ty P có gọi điện thoại, nhắn tin Zalo nhưng công ty H vẫn tìm mọi lý do không trả nợ cho Công ty P.

Do đó, Công ty P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc công ty H phải trả đủ số tiền 397.237.460 đồng cho Công ty P.

Ngày 20/8/2019 nguyên đơn Công ty P đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, Công ty P chỉ yêu cầu công ty H thanh toán số tiền 162.287.460 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp chứng cứ là Hợp đồng thuê mặt bằng số 01-02/2018 đề ngày 01/2/2018 (bản chính); 14 ảnh màu (bản photo

màu); 01 bản kê chi phí và hợp đồng dọn xưởng đề ngày 01/4/2019; 01 hóa đơn số 0075382 ngày 06/4/2019 (photo); Biên bản thỏa thuận đập phá lò và xử lý xà bần (bản chính); Biên bản thi công sửa chữa xưởng của công ty H; Bản cam kết ngày 09/01/2019 (bản chính); Giấy ủy quyền ngày 26/3/2019; 01 hóa đơn số 15 ngày 11/4/2019 (photo); 01 phiếu bán hàng ngày 15/4/2109 (photo); Thông báo số 12/CV-PX ngày 11/4/2019; Thông báo ngày 13/3/2019; Thông báo ngày 26/02/2019; Tin nhắn qua mạng (8 tờ giấy A4 photo); 02 Hóa đơn giá trị gia tăng (photo)

*Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ nhiều lần cho bị đơn để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng người đại diện theo pháp luật của bị đơn là công ty H công ty H không đến Tòa án và cũng không cử người đại diện tham gia tố tụng nên không thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm và không cung cấp chứng cứ, tài liệu nào khác.

Bị đơn vắng mặt

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành phát biểu ý kiến.*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Việc chấp hành theo quy định pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến nay nhận thấy Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 BLTTDS năm 2015;

Về việc chấp hành theo quy định pháp luật của HĐXX: Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 63 BLTTDS 2015;

Về việc chấp hành theo quy định của pháp luật của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tại các Điều 69, 70, 71 của BLTTDS năm 2015; Bị đơn không chấp hành đúng các quy định của pháp luật tại Điều 72 của BLTTDS năm 2015

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ các 352, Điều 473, Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 162.287.460 đồng mà không tính lãi như yêu cầu của nguyên đơn.

Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 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 tuyên đúng theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

{1} Về quan hệ pháp luật: Theo nội dung đơn khởi kiện của Công ty P về việc yêu cầu buộc công ty H phải thanh toán số tiền thuê nhà xưởng theo hợp đồng thuê số 01- 02/2018, ngày 01/02/2018 và phụ lục hợp đồng số 02-

02/2018, ngày 25/02/2018 nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê tài sản được quy định tại Điều 472 Bộ Luật dân sự năm 2015.

{2} Về thẩm quyền: Bị đơn công ty H có địa chỉ tại lô E5-2, E7-1, KCN Minh Hưng, Hàn Quốc, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước do đó căn cứ khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành

{3} Về thời hiệu khởi kiện: Do các bên đương sự không yêu cầu nên căn cứ vào Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về thời hiệu

{4} Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty Công ty P, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Hợp đồng cho thuê lại đất số 01-02/2018, ngày 01/02/2018, Công ty H đồng ý cho công ty H thuê mặt bằng với diện tích là 960m<sup>2</sup> và phần diện tích 60m<sup>2</sup> theo phụ lục hợp đồng số 02-02/2018 ngày 25/02/2018 tại địa điểm lô E5-2, E7-1, KCN Minh Hưng, Hàn Quốc, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước của công ty H. Phía nguyên đơn cho rằng tổng tiền thuê là 384.163.460 đồng (bao gồm tiền điện) nhưng quá trình thực hiện hợp đồng công ty H đã thanh toán số tiền 125.800.000 đồng tiền thuê (trong đó có một phần tiền điện) cho Công ty P nhưng nợ lại 162.287.460 đồng (trong đó có một phần tiền điện) sau khi trừ tiếp 96.076.000 đồng tiền đặt cọc. Hết thời hạn thuê và ngày 25/02/2019 công ty H có văn bản cam kết xin thuê thêm 01 tháng nữa và được Công ty P đồng ý nhưng cũng không thanh toán hết số tiền thuê còn nợ lại và số tiền thuê của 01 tháng xin thuê thêm này đồng thời chuyển đi nơi khác không còn hoạt động nên nguyên đơn không thể yêu cầu bị đơn thanh toán hết số tiền còn lại được. Tại văn bản số 01/ĐCA ngày 23/7/2019 của Đoàn công an khu công nghiệp Minh Hưng cũng xác định tháng 3/2019 thì Công ty H không còn hoạt động sản xuất kinh doanh tại khu vực nhà xưởng, văn phòng phòng mà công ty H đã thuê của Công ty P và đã di chuyển đi nơi khác ngoài khu công nghiệp. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn công ty H làm việc cung cấp lời khai, chứng cứ và bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình nhưng công ty H vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án chỉ có thể căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn và chứng cứ do nguyên đơn giao nộp để làm cơ sở giải quyết vụ án. Như vậy, hợp đồng thuê đất số 01-02/2018 ngày 01/02/2018 và phụ lục hợp đồng số 02-02/2018 ngày 25/02/2018 thì tổng số tiền thuê mà công ty H phải thanh toán là 384.163.460 đồng, phía nguyên đơn thừa nhận đã thanh toán 125.800.000 đồng và khấu trừ 96.076.000 đồng tiền đặt cọc, số còn lại là 162.287.460 đồng đến nay vẫn chưa thanh toán, nên nguyên đơn là Công ty P yêu cầu Tòa án buộc công ty H phải hoàn trả lại 162.287.460 đồng, không yêu cầu tính lãi.

[3] Việc công ty H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là vi phạm 481 Bộ luật dân sự, do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 162.287.460 đồng

[4] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 162.287.460 đồng là có cơ sở nên cần được chấp nhận.

[5] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tương ứng với số tiền còn phải trả cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật, cụ thể: 162.287.460 đồng x 5%= 8.114.373 đồng

*Vì các lẽ nêu trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 165, Điều 184, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 352, điều 472, Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần P. Buộc Công ty TNHH sản xuất hóa chất H phải trả cho Công ty cổ phần P số tiền 162.287.460 đồng

*Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án có cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

*Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.*

**Về án phí dân sự sơ thẩm:** Công ty H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.114.373 đồng. Công ty P được nhận lại số tiền tạm ứng án đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước là 9.930.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003566 ngày 22/5/2019 .

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- VKSND huyện Chợ Thành;
- Chi cục THADS huyện Chợ Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Ung Thị Ngọc Thanh**