

Bản án số: 07/2024/KDTM-ST
Ngày 30 - 5 - 2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Chí Lin
- Bà Trần Thị Đồi

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 61/2023/TL-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2024/QĐXXST - KDTM ngày 19 tháng 4 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV S. Địa chỉ: Lô E - A đường số A, Khu công nghiệp H, Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Siêu H, giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Anh V, sinh năm 1980. Địa chỉ: B Ấ, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH MTV E. Địa chỉ: Lô E - A4, đường số A, KCN H, Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Người đại diện theo pháp luật: Lim G, tổng giám đốc (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 11 năm 2023 và những lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa ông Hoàng Anh V đại diện cho Công ty TNHH MTV S trình bày:

Ngày 02/01/2022, giữa Công ty S và Công ty E có ký với nhau Hợp đồng thuê Nhà xưởng số 01/2022/HTPLAEZ. Cụ thể trong hợp đồng thể hiện Công ty S có cho Công ty E thuê nhà xưởng có diện tích 6.277m², thuộc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với

đất số CK 536582, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT40257 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 28/09/2017. Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 02/02/2022 đến ngày 02/01/2027. Giá thuê 11.000 USD/tháng (Mười một ngàn USD) tỉ giá quy đổi là tỉ giá bán ra của ngân hàng V1, giá thuê chưa bao gồm thuế VAT.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê Nhà xưởng, Công ty E đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho khoản tiền thuê Nhà xưởng. Cụ thể là chậm thanh toán khoản tiền thuê tháng 12/2022 và tháng 01/2023 với số tiền 300.564.000 (Ba trăm triệu, năm trăm sáu mươi bốn ngàn) đồng/tháng (đã bao gồm VAT) chưa bao gồm phí bảo vệ 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng/tháng, phí cơ sở hạn tầng, tiền điện, tiền nước là 10.000.000 (Mười triệu) đồng/tháng. Chúng tôi đã có gửi thông báo đến Công ty E yêu cầu thanh toán số tiền thuê Nhà xưởng chậm thanh toán hoặc chấm dứt Hợp đồng thuê Nhà xưởng nhưng vẫn không được phản hồi.

Căn cứ theo Hợp đồng thuê Nhà xưởng số 01/2022/HTPLAEZ ký ngày 02/01/2022, chiếu theo điểm b, khoản 2, Điều 3 của Hợp đồng này thì Công ty E đã vi phạm thỏa thuận về nghĩa vụ của Hợp đồng: *“Trường hợp thanh toán trễ hạn. Bên B sẽ phải chịu thêm phần lãi cho khoản tiền chậm trả với mức tiền lãi suất cho vay quá hạn bằng VND của ngân hàng V1 TP., nhưng thời hạn trễ tối đa không quá 01 tháng. Nếu Bên B trễ quá hạn 01 tháng ... Đồng thời, Bên A sẽ được miễn trừ mọi trách nhiệm đối với tổn thất của Bên B phát sinh do việc đơn phương chấm dứt gây ra”*.

Kể từ thời điểm trễ hạn thanh toán và được thông báo cho đến nay, phía Công ty S đã không nhận được bất kỳ một phản hồi nào từ Công ty E.

Trong quá trình không liên lạc được, phía Công ty S đã nhận được thông tin các công nhân của Công ty E đã đập phá, lấy đi rất nhiều đồ đạc tài sản của Công ty E tại nhà xưởng. Dẫn đến việc Công ty S buộc phải đóng cửa và cử người trông coi.

Chính vì vậy, nay, Công ty S làm Đơn khởi kiện này kính gửi đến Tòa án nhân dân Huyện Đức Hòa để yêu cầu xem xét và giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê Nhà xưởng số 01/2022/HTPLAEZ ngày 02/01/2022 được ký giữa Công ty TNHH MTV S và Công ty E (Theo điều 3 của hợp đồng số 01/2022/HTPLAEZ ngày 02/01/2022 vì lý do Công ty E vi phạm nghĩa vụ thanh toán, đồng thời buộc Công ty E có trách nhiệm di dời toàn bộ những tài sản hiện còn sót lại trong nhà xưởng mà hiện nay Công ty TNHH MTV S đang trông coi.

- Yêu cầu Tòa án buộc Công ty E có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH MTV S L.A số tiền thuê Nhà xưởng từ tháng 12/2022 đến tháng 10/2023, tiền phí bảo vệ, phí cơ sở hạ tầng, tiền điện, tiền nước, tiền phạt lãi chậm trả do chậm thanh toán theo thỏa thuận. Tổng cộng là: 3.551.429.640 (Ba tỷ, năm trăm năm mươi một triệu, Bốn trăm hai mươi chín ngàn, sáu trăm bốn mươi) đồng. Trong đó:

-Tiền thuê đã bao gồm VAT chưa bao gồm phí bảo vệ, phí cơ sở hạ tầng, tiền điện, tiền nước từ tháng 12/2022 đến 10/2023 là: $300.564.000 \times 11 \text{ tháng} = 3.306.204.000$ (Ba tỷ, ba trăm lẻ sáu triệu, hai trăm lẻ bốn ngàn) đồng;

-Phí bảo vệ từ tháng 12/2022 đến 10/2023 là: $12.000.000 \times 11 \text{ tháng} = 132.000.000$ (Một trăm ba mươi hai triệu) đồng;

-Phí cơ sở hạ tầng, tiền điện, tiền nước từ tháng 12/2022 đến 10/2023 là: $10.000.000 \times 11 \text{ tháng} = 110.000.000$ (Một trăm mười triệu) đồng;

Phần tiền lãi chậm trả do chậm thanh toán (*theo điểm b, khoản 2, Điều 3 của Hợp đồng thuê Nhà xưởng số 01/2022/HTPLAEZ*) là: 3.225.640 đồng (Ba triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm bốn mươi đồng).

Ngày 29/5/2024, Công ty S có đơn xin rút một phần yêu cầu nói trên, chỉ còn lại các yêu cầu:

-Yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê Nhà xưởng số 01/2022/HTPLAEZ ngày 02/01/2022 được ký giữa Công ty TNHH MTV S và Công ty E (Theo điều 3 của hợp đồng số 01/2022/HTPLAEZ ngày 02/01/2022 vì lý do Công ty E vi phạm nghĩa vụ thanh toán, đồng thời buộc Công ty E có trách nhiệm di dời toàn bộ những tài sản hiện còn sót lại trong nhà xưởng mà hiện nay Công ty TNHH MTV S đang trong coi.

-Yêu cầu Tòa án buộc Công ty E có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH MTV S L.A số tiền thuê Nhà xưởng từ tháng 12/2022 đến tháng 10/2023, tiền phí bảo vệ, phí cơ sở hạ tầng, tiền điện, tiền nước. Tổng cộng là: 3.548.204.000 (Ba tỷ, năm trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm lẻ bốn ngàn) đồng. Trong đó:

-Tiền thuê đã bao gồm VAT chưa bao gồm phí bảo vệ, phí cơ sở hạ tầng, tiền điện, tiền nước từ tháng 12/2022 đến 10/2023 là: $300.564.000 \times 11 \text{ tháng} = 3.306.204.000$ (Ba tỷ, ba trăm lẻ sáu triệu, hai trăm lẻ bốn ngàn) đồng;

-Phí bảo vệ từ tháng 12/2022 đến 10/2023 là: $12.000.000 \times 11 \text{ tháng} = 132.000.000$ (Một trăm ba mươi hai triệu) đồng;

-Phí cơ sở hạ tầng, tiền điện, tiền nước từ tháng 12/2022 đến 10/2023 là: $10.000.000 \times 11 \text{ tháng} = 110.000.000$ (Một trăm mười triệu) đồng.

Bị đơn Công ty TNHH MTV E trình bày: Đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vẫn không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV S L.A nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: “*Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tài sản là bất động sản cho thuê tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Công ty TNHH MTV S L.A khởi kiện được xác định là nguyên đơn; Công ty TNHH MTV E là bị đơn .

Thời hiệu khởi kiện: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản thì thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Công ty TNHH MTV S L.A khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện. Công ty TNHH MTV S L.A có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án chỉ xét xử theo đơn yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn đã được thụ lý theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Công ty TNHH MTV S L.A có xuất trình các chứng cứ: Giấy ủy quyền ngày 07/3/2023; Hợp đồng thuê nhà xưởng; giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV E.,LTĐ; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH Một thành viên S; Giấy xác nhận; Thông báo số 02 ngày 24/12/2022 yêu cầu thanh toán tiền thuê xưởng quá hạn hoặc chấm Hợp đồng thuê xưởng;

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015, Luật thương mại 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu.

[2].Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu của Công ty TNHH MTV S L.A yêu cầu Công ty TNHH MTV E trả 3.548.204.000 (Ba tỷ năm trăm bốn mươi tám triệu hai trăm lẻ bốn ngàn đồng) tiền thuê tài sản, phí bảo vệ, tiền điện, nước... Hội đồng xét xử thấy rằng việc Công ty TNHH MTV E vi phạm hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2022/HTPLAEZ ký ngày 02/01/2022 được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 do hai bên đã ký kết. Do đó yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV S là có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. Đối với yêu cầu Công ty TNHH MTV S L.A đòi Công ty TNHH MTV E bồi thường do lãi chậm trả do chậm thanh toán (*theo điểm b, khoản 2, Điều 3 của Hợp đồng thuê Nhà xưởng số 01/2022/HTPLAEZ*) là: 3.225.640 (Ba triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm bốn mươi đồng). Công ty TNHH MTV S L.A rút yêu cầu nên cần đình chỉ.

[3]. Về án phí, theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, Công ty TNHH MTV S L.A phải chịu án phí.

Vicác lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 271, Điều 273, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 472, Điều 473, Điều 478, Điều 479 và Điều 481 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 306 Luật thương mại; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV S về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” với Công ty TNHH MTV E.

Buộc Công ty TNHH MTV E phải trả số tiền thuê tài sản còn thiếu 3.225.640 (Ba triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm bốn mươi đồng) cho Công ty TNHH MTV S.

2. Áp dụng Điều 306 Luật thương mại tính lãi chậm thi hành.

3. Đình chỉ yêu cầu Công ty TNHH MTV S L.A đòi Công ty TNHH MTV E bồi thường do lãi chậm trả do chậm thanh toán (*theo điểm b, khoản 2, Điều 3 của Hợp đồng thuê Nhà xưởng số 01/2022/HTPLAEZ*) là: 3.225.640 (Ba triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm bốn mươi đồng).

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH MTV E phải nộp 96.512.800 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại Công ty TNHH MTV S L.A số tiền tạm ứng án phí

51.514.296 đồng theo biên lai số 0005397 ngày 21/11/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

5. Án xét xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

6. 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.

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

Nguyễn Thị Mộng Thúy