

Bản án số: 06/2024/KDTM - ST
Ngày: 19 - 7 - 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 LONG HỒ - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Kim Phụng
2. Ông Nguyễn Văn Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Ái Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ tham gia phiên tòa: Ông Trần Long Châu - Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 06/2024/TLST - KDTM ngày 19 tháng 3 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2024/QĐXXST - KDTM ngày 24 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH TMV VL.

Địa chỉ: Lô II-1 KCN HP, ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

- Người đại diện theo pháp luật: ông LEE HAN HO; Chức danh: Tổng giám đốc

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Chị Trần Thị Ngọc Y, sinh năm 2002; Trú tại: ấp TP A, xã TB, huyện PH, tỉnh Hậu Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 14/05/2024) (có mặt)

+ Chị Trần Thị Huỳnh N, sinh năm 1996; Trú tại: ấp BC, xã NB, huyện TÔ, tỉnh Vĩnh Long (Theo giấy ủy quyền ngày 30/01/2024) (có mặt)

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thành Đ, Văn phòng luật TNHH CĐ – Thuộc đoàn sư thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH NSTL

Địa chỉ: Số 12A/1 ấp PL, xã LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long

-*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Huỳnh Phước P; Chức danh: Giám đốc

-*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Anh Lê Anh T, sinh năm 1983, Trú tại: Số 34/1B đường 2/9, phường 1, TP.Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2024) (có mặt)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Anh Huỳnh Phước B, sinh năm 1971

Trú tại: ấp PL, xã LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long

-*Người đại diện hợp pháp của anh Huỳnh Phước Bình:* Chị Huỳnh Thị Mỹ H, sinh năm 1965, Trú tại: ấp PL, xã LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 13/5/2024) (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong đơn khởi kiện ngày 31/01/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

-Ngày 19/4/2019 Công ty TNHH TMV VL (gọi tắt là công ty TMV VL) và công ty TNHH NSTL (gọi tắt là công ty TL) có ký hợp đồng cho thuê nhà kho số 02/HĐTMB/2019; thuê nhà kho là nhà tiền chế, khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền bê tông, diện tích khoảng 2.100m², xây dựng trên phần đất thửa số 109, 110, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp TH, xã TH, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long với thời hạn thuê 03 năm; Mục đích thuê nhà kho là làm nhà xưởng kinh doanh sản xuất bao bì nylon. Giá thuê là 70.000.000đ/tháng. Trong thời gian thuê kho phía công ty có lát nền epoxy toàn bộ kho với số tiền 206.900.000đ; xây dựng nhà để xe cho nhân viên, thi công lại hệ thống điện trong khu nhà kho trị giá 227.541.000đ, lắp đặt trần chống nóng trị giá 109.000.000đ.

- Hợp đồng thuê ngày 19/4/2019 sau 03 năm đã kết thúc, nên hai bên tiến hành gia hạn hợp đồng vào ngày 03/12/2021 hai bên ký phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ điều chỉnh hợp đồng cho thuê kho số 02/HĐTMB/2019 về việc gia hạn thời hạn cho thuê nhà kho thêm 01 năm từ ngày 01/3/2022 đến ngày 01/3/2023.

- Ngày 28/02/2023 nguyên đơn và bị đơn lại tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà kho số 03/HĐTMB/2023, hai bên thỏa thuận cho thuê nhà kho trên về thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 01/3/2023, với giá thuê 88.000.000đ/tháng chưa tính thuế giá trị gia tăng 10% khi xuất hoá đơn; phía nguyên đơn có đặt cọc cho bị đơn số tiền 528.000.000đ.

Hai bên thỏa thuận trường hợp bị đơn cần lấy lại nhà kho trước thời hạn thì phải thông báo cho nguyên đơn trong thời hạn 60 ngày, và hoàn trả lại tiền cọc và bồi thường bằng số tiền cọc. Nếu bên nguyên đơn kết thúc hợp đồng trước thời hạn thì bên bị đơn sẽ không hoàn trả lại tiền cọc trong trường hợp nguyên đơn có lỗi.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long chỉ điều chỉnh thời hạn hoạt động dự án xưởng sản xuất, gia công màng Vinyl và túi

nylon các loại của nguyên đơn đến ngày 31/3/2024. Nguyên nhân do nhà xưởng của bị đơn cho nguyên đơn thuê không đủ giấy tờ pháp lý, nhà xưởng không có giấy phép xây dựng, hồ sơ hoàn công từ cơ quan có thẩm quyền, phía công ty Thiên Long không đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật bất động sản để cho thuê nhà kho, nên nguyên đơn phải chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn. Phía nguyên đơn đã gửi văn bản đến bị đơn 02 lần vào các ngày 06/11/2023 và 09/01/2024 để chấm dứt hợp đồng, nhưng phía bị đơn không hợp tác, không phản hồi. Đây là trường hợp bất khả kháng theo chính sách của Nhà nước buộc dự án phải chấm dứt do lỗi của phía cho thuê nhà xưởng không đáp ứng đủ điều kiện cho thuê theo quy định của pháp luật.

Do không thể tiếp tục kinh doanh, nên nguyên đơn đã chấm dứt hoạt động theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền từ sau ngày 31/3/2024. Từ ngày 31/5/2024 phía nguyên đơn đã di dời toàn bộ tài sản của công ty ra khỏi phần nhà kho thuê của phía bị đơn và đã thông báo cho bị đơn bằng văn bản về việc này, nhưng phía bị đơn không có phản hồi tiếp nhận nhà kho, nên hiện nay nguyên đơn đóng cửa nhà kho và phía nguyên đơn cử người trông coi bảo quản, quản lý tài sản trên phần đất cho thuê kho. Phía nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền thuê kho cho bị đơn đến hết tháng 5/2024. Phía nguyên đơn khi thuê kho của bị đơn thì chỉ biết phần đất cát nhà kho nằm trên hai thửa đất thửa số 109, 110, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp Tân Hưng, xã Tân Hạnh, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Đến năm 2023 phía nguyên đơn mới biết phần thửa đất 109 diện tích 2.853m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng lâu dài, thửa 110 diện tích 5410m² loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm.

Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê kho số 03/HĐTMB/2023 ngày 28/2/2023 giữa Công ty TNHH NSTL và Công ty TNHH TMV VL kể từ ngày 31/5/2024.
- Yêu cầu Công ty TNHH NSTL trả đầy đủ tiền đặt cọc là 528.000.000đ.
- Công ty TNHH TMV VL rút lại một phần khởi kiện đối với bị đơn về việc yêu cầu thanh toán toàn bộ chi phí xây dựng hoàn chỉnh nhà xưởng cho Công ty TNHH TMV VL tạm tính 770.726.152đ, tương đương 70% giá trị sử dụng còn lại của các hạng mục mà Công ty TNHH TMV VL đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nhà xưởng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại đơn phản tố, tại phiên toà: người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Lê Anh T trình bày:

Ngày 19/4/2019 giữa bị đơn và nguyên đơn có ký hợp đồng cho thuê nhà kho số 02/HĐTMB/2019 về việc cho thuê nhà kho là nhà tiền chế, khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền bê tông, diện tích khoảng 2.100m², xây dựng trên phần đất thửa số 109, 110, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp Tân Hưng, xã Tân Hạnh, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Trong đó phần thửa đất 109 diện tích 2.853m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng lâu dài, thửa 110 diện tích

5410m² loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm. Phần đất này của cá nhân anh Huỳnh Phước Bình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Bình làm hợp đồng uỷ quyền giao toàn bộ tài sản trên đất và quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH NSTL quản lý, sử dụng, cho thuê, thực hiện tất cả các quyền của chủ sử dụng. Các tài sản có trên đất thửa 109, 110 đều không có giấy chứng nhận sở hữu tài sản trên đất. Thời hạn thuê 03 năm; Mục đích thuê nhà xưởng là kinh doanh sản xuất bao bì nylon; Giá thuê là 70.000.000đ/tháng.

Ngày 03/12/2021 hai bên ký phụ lục hợp đồng số 01/PLHD điều chỉnh hợp đồng cho thuê kho số 02/HĐTMB/2019 về việc gia hạn thời hạn cho thuê nhà kho thêm 01 năm từ ngày 01/3/2022 đến ngày 01/3/2023

Sau khi chấm dứt hợp đồng số 02/HĐTMB/2019 thì vào ngày 28/02/2023 nguyên đơn và bị đơn tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà kho số 03/HĐTMB/2023, hai bên thỏa thuận cho thuê nhà kho về thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 01/3/2023, ngày kết thúc hợp đồng 01/3/2026, với giá thuê 88.000.000đ/tháng chưa tính thuế giá trị gia tăng 10% khi xuất hoá đơn.

Tại Điều 4 Hợp đồng quy định: Bên nguyên đơn mất toàn bộ tiền cọc và bồi thường thiệt hại nếu có khi bên nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng mà bên phía bị đơn không có lỗi, hoặc bên bị đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng do bên nguyên đơn vi phạm hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên cho thuê đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê, phần đất mà bị đơn cho thuê nằm trên hai thửa là 109 và 110 là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, cộng với đất ở, đất trồng cây lâu năm, phù hợp với quy định của pháp luật. Theo hợp đồng số 03 thì thời hạn cho thuê đến năm 2026. Phía bị đơn có nhận được văn bản số 5886 ngày 19/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long điều chỉnh thời gian hoạt động của công ty TNHH TMV VL đến tháng 12/2024, nên phía bị đơn có thiện chí chỉ yêu cầu bên nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đến tháng 12/2024. Bên bị đơn có nhận được 02 văn bản xin chấm dứt hợp đồng trước hạn và 01 thông báo bàn giao nhà kho của bên nguyên đơn, nhưng phía bên bị đơn không đồng ý, nên không có phản hồi thông báo.

Theo yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn không đồng ý: phía bị đơn yêu cầu:

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng số 03 đến hết tháng 12/2024 theo văn bản số 5886/UBND-KTNV ngày 19/10/2023, trường hợp nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước tháng 12/2024 thì bên bị đơn không đồng ý hoàn trả lại tiền đặt cọc 528.000.000đ cho nguyên đơn.

- Hiện nay công ty TNHH TMV VL đã trả tiền thuê kho đến tháng 5/2024, phía nguyên đơn có yêu cầu phản tố là yêu cầu Công ty TNHH TMV VL trả tiền thuê tháng 6/2024 với số tiền là 96.800.000đ đã bao gồm thuế.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Mỹ H trình bày:

Anh Huỳnh Phước B là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 109,110 tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp TH, xã TH, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 29/12/2022 anh Bình có ủy quyền cho công ty TNHH NSTL được quyền trực tiếp quản lí, sử dụng, cho thuê kho, ký kết hợp đồng cho thuê kho, thanh lí hủy bỏ hợp đồng. Tiền cho thuê kho là công ty NSTL được hưởng, các nghĩa vụ liên quan do công ty TNHH NSTL chịu trách nhiệm thực hiện. Anh B không có ý kiến gì liên quan đến vụ kiện, giao toàn quyền cho công ty TNHH NSTL quyết định.

Phân tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi nguyên đơn ký kết hợp đồng thuê nhà kho với bị đơn thì phía bên bị đơn có hỗ trợ cho nguyên đơn trong việc xin giấy phép đầu tư, phía nguyên đơn hoàn toàn tin tưởng vào đối tác của mình, hợp đồng đầu tiên đều thực hiện tốt nên phía nguyên đơn mới tiếp tục ký kết hợp đồng thuê kho số 03, tuy nhiên khi xin gia hạn giấy phép đầu tư của dự án thì gặp khó khăn vì phần đất mà bên nguyên đơn thuê của bị đơn không phù hợp quy hoạch đất của địa phương, phần nhà kho mà bị đơn cho nguyên đơn thuê chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, nên không phù hợp theo luật kinh doanh bất động sản. Các cơ quan Nhà nước đồng ý cho bên phía nguyên đơn gia hạn thời gian hoạt động đến hết tháng 12/2024 là tạo điều kiện cho nguyên đơn tìm kiếm đại điểm mới, nhưng kèm theo điều kiện là phải đảm bảo các điều kiện về đất đai, xây dựng, môi trường.... Do mục đích thuê nhằm phục vụ sản kinh doanh nhưng không đạt được, nên công ty TMV VL chỉ xin gia hạn đến hết tháng 3/2024, trước đó phía nguyên đơn cũng đã gửi văn bản xin chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn gửi cho bị đơn. Việc chấm dứt hợp đồng trước hạn hoàn toàn không do lỗi của phía nguyên đơn mà nguyên nhân là do phía bên bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng hợp đồng thuê tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn được ký kết từ năm 2019, phía bên nguyên đơn đã biết rõ tình trạng phần đất thuê kho, phía bị đơn cũng đã hỗ trợ cho bên nguyên đơn trong quá trình xin giấy phép đầu tư dự án, phần đất cho thuê kho là đất sản xuất kinh doanh, mặc dù tài sản trên đất không có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, nhưng nhà kho này được xây dựng trước năm 2004, nên phù hợp với quy định của pháp luật. Phía bị đơn có thiện chí chỉ yêu cầu bên nguyên đơn thực hiện hợp đồng thuê đến hết tháng 12/2024 nhưng phía nguyên đơn không đồng ý, nên căn cứ vào hợp đồng số 03 bên bị đơn không đồng ý trả lại số tiền cọc 528.000.000đ cho nguyên đơn và yêu cầu bên nguyên đơn trả tiền thuê tháng 6/2024 với số tiền 96.800.000đ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật TTDS.

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu cấm dứt hợp đồng thuê số 03 là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 428, 478 BLDS vì phía bị đơn có một phần lỗi dẫn đến việc các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại Điều 4 hợp đồng số 03 quy định phía bị đơn phải đảm bảo cho bên B sử dụng ôn định trong thời gian thuê. Tuy nhiên tại Công văn số 1878/SKHĐT-KT, ngày 20/6/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long thể hiện “...*vị trí xây dựng nhà kho cho Công ty TNHH TMV VL thuê thuộc quy hoạch đất ở kết hợp với đất thương mại, dịch vụ, do đó việc xây dựng tại vị trí này là không phù hợp quy hoạch sử dụng đất. Đồng thời, theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thì điều kiện để đưa bất động sản vào kinh doanh phải có đăng ký quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất (Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản)....”*.

Đối với phần tiền cọc mà phía bị đơn đã nhận, do phía bị đơn có lỗi dẫn đến việc hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận, vì vậy bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc là 528.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Công ty TNHH TMV VL trả tiền thuê tháng 6/2024 với số tiền 96.800.000 đồng cho Công ty TNHH NSTL, xét thấy bị đơn là bên có lỗi dẫn đến việc hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận, nên yêu cầu này không có cơ sở.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 147, 217, 219, 227, 228, 244 Bộ luật TTDS năm 2015; Điều 422, khoản 1 Điều 428, 472, 478 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, 2, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH TMV VL đối với yêu cầu buộc Công ty NSTL thanh toán toàn bộ chi phí xây dựng hoàn chỉnh nhà xưởng cho Công ty TNHH TMV VL tạm tính 770.726.152 đồng, tương đương 70% giá trị sử dụng còn lại của các hạng mục mà Công ty TNHH TMV VL đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nhà xưởng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH TMV VL

Chấm dứt hợp đồng thuê kho số 03/HĐTMB/2023 ngày 28/2/2023 giữa Công ty TNHH NSTL và Công ty TNHH TMV VL.

Buộc Công ty TNHH nông sản Thiên Long có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH TMV VL số tiền 528.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Buộc Công ty TNHH TMV VL phải có nghĩa vụ giao lại nhà kho đã thuê tại “Hợp đồng thuê nhà kho số 03/HĐTMB/2023, ngày 28/02/2023” trên thửa số 109, 110, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp TH, xã Tân Hạnh, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long cho phía Công ty TNHH NSTL.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH NSTL đối với yêu cầu buộc Công ty TNHH TMV VL trả tiền thuê tháng 06/2024 với số tiền 96.800.000 đồng cho Công ty TNHH NSTL.

- Về án phí: buộc Công ty TNHH NSTL phải chịu 32.960.000 đồng tiền án phí KDTM sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê tài sản (nhà kho) và đòi lại số tiền cọc. Nguyên đơn và bị đơn đều có đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận. Bị đơn và bất động sản thuê tọa lạc tại xã Tân Hạnh, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Theo quy định tại Điều 30, 35, 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

[2] Về nội dung vụ án:

- Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận hai bên có ký hợp đồng cho thuê nhà kho số 03/HĐTMB/2023 ngày 28/2/2023; thuê nhà kho là nhà tiền chế, khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền bê tông, diện tích khoảng 2.100m², xây dựng trên phần đất thửa số 109, 110, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp TH, xã TH, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do ông Huỳnh Phước Bình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn thuê 03 năm; Mục đích thuê nhà kho là làm nhà xưởng sản xuất kinh doanh bao bì nylon. Giá thuê là 88.000.000đ/tháng chưa tính thuế giá trị gia tăng 10% khi xuất hoá đơn. Nguyên đơn đặt cọc cho phía bị đơn số tiền 528.000.000đ. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.1] Xét thấy, việc công ty TMV VL yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê kho với công ty Thiên Long từ ngày 31/5/2024 là có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: sau khi ký kết hợp đồng thuê số 03 ngày 28/02/2023, Công ty TMV VL tiến hành xin gia hạn giấy phép hoạt động dự án, nhưng tại Công văn số 1878/SKHĐT-KT của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long ngày 20/6/2023 gửi Công ty TMV VL thì vị trí phần đất mà Công ty TMV VL thuê từ Công ty NSTL thuộc quy hoạch đất ở kết hợp đất thương mại, dịch vụ, do đó, việc xây dựng nhà kho cho công ty TMV VL thuê thực hiện dự án xưởng sản xuất, gia công màng Vinyl và túi nylon tại vị trí này là không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Đồng thời, theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thì điều kiện để đưa bất động sản vào đăng ký kinh doanh phải có đăng ký quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất trong

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản). Như vậy phần lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà kho số 03 ngày 28/02/2023 thuộc về phía Công ty NSTL. Phía bị đơn không đáp ứng được các điều kiện cho thuê nhà xưởng theo quy định pháp luật làm cho nguyên đơn gặp khó khăn trong việc xin gia hạn giấy phép hoạt động dự án, mục đích thuê nhà kho làm nơi sản xuất kinh doanh của nguyên đơn không đạt được. Do phía nguyên đơn không có lỗi, nên phần tiền đặt cọc 528.000.000đ buộc công ty NSTL có trách nhiệm trả lại cho công ty TMV VL.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của công ty NSTL yêu cầu Công ty TNHH TMV VL trả tiền thuê tháng 6/2024 là 96.800.000đ là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ, lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà kho trước thời hạn thuộc về phía công ty Thiên Long, phía công ty TMV VL có thông báo với công ty NSTL yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà kho từ tháng 3/2024, nhưng phía công ty TMV VL vẫn thanh toán tiền thuê đến hết tháng 5/2024 cho công ty NSTL, mới di dời tài sản và gửi thông báo bàn giao kho cho phía bị đơn là có lợi cho phía bị đơn.

Việc công ty Thiên Long cho rằng dự án của công ty TMV VL được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cho gia hạn giấy phép đầu tư đến hết tháng 12/2024, nên yêu cầu công ty TMV VL tiếp tục hợp đồng thuê kho là không có cơ sở, bởi lẽ, việc gia hạn thời gian hoạt động của công ty là cơ quan Nhà nước tạo điều kiện cho công ty TMV VL có thời gian để tìm địa điểm khác để thực hiện dự án, đồng thời khi gia hạn đến hết tháng 12/2024 phải có điều kiện ràng buộc là “*Công ty TNHH TMV VL phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và tuân thủ thực hiện đầy đủ các quy định liên quan trong quá trình sản xuất kinh doanh (đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường, PCCC,...)*” chứ không phải đương nhiên được gia hạn đến hết tháng 12/2024; phần đất nhà kho cho thuê không đáp ứng điều kiện như yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước, nên không thể thực hiện được.

[2.3] Công ty TNHH TMV VL rút lại yêu cầu đối với bị đơn về việc yêu cầu thanh toán toàn bộ chi phí xây dựng hoàn chỉnh nhà xưởng cho Công ty TNHH TMV VL tạm tính là 770.726.152đ, tương đương 70% giá trị sử dụng còn lại của các hạng mục mà Công ty TNHH TMV VL đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nhà xưởng, đây là sự tự nguyện của phía nguyên đơn, phù hợp với quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn

[3] Về án phí: Buộc Công ty TNHH NSTL phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm cụ thể như sau:

- 3.000.000đ tiền án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch
 - 25.120.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn [20.000.000đ + 5.120.000đ (4% của số tiền vượt quá 400.000.000đ trong tổng số tiền 528.000.000đ)]
 - 4.840.000đ tiền án phí do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận.
- Tổng cộng 32.960.000đ.

[4] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận toàn bộ.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, 244 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 269, 270, 271, 275 Luật thương mại năm 2005; Điều 428, 472, 481, 482, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chấm dứt hợp đồng thuê kho số 03/HĐTMB/2023 ngày 28/2/2023 giữa Công ty TNHH TMV Vĩnh Long và Công ty TNHH NSTL kể từ ngày 31/5/2024.

Công ty TNHH TMV VL có nghĩa vụ giao trả lại nhà kho đã thuê tại “*Hợp đồng thuê nhà kho số 03/HĐTMB/2023, ngày 28/02/2023*” được xây dựng trên phần đất thửa số 109, 110, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp TH, xã TH, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long cho Công ty TNHH NSTL.

- Buộc Công ty TNHH NSTL có nghĩa vụ trả lại cho công ty TNHH TMV VL số tiền đặt cọc là 528.000.000đ (Năm trăm hai mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH NSTL đòi Công ty TNHH TMV VL trả tiền thuê tháng 6/2024 với số tiền 96.800.000đ.

3. Đình chỉ xét xử đối phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH TMV VL yêu cầu Công ty TNHH NSTL thanh toán toàn bộ chi phí xây dựng hoàn chỉnh nhà xưởng là 770.726.152đ, tương đương 70% giá trị sử dụng còn lại của các hạng mục mà Công ty TNHH TMV VL đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nhà xưởng.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Buộc Công ty TNHH NSTL phải chịu 32.960.000đ (Ba mươi hai triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp là 2.420.000đ theo biên lai thu tiền số 0001257 ngày 18/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ; Công ty TNHH NSTL còn phải nộp 30.540.000đ (Ba mươi triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty TNHH TMV VL số tiền 25.480.000 (Hai mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0000909 ngày 19/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

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, 7a, 7b 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.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long
- VKSND huyện Long Hồ;
- Chi cục THADS huyện Long Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS./.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ngọc Tú