

Bản án số: 03/2024/KDTM - ST
Ngày: 24 - 7- 2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê
đất, hợp đồng cung ứng dịch vụ,
hợp đồng thuê nhà”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Quang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Thiết Lập;

Ông Lê Xuân Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Sử Ngọc Quân là Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thái Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 01/2024/TLST- KDTM ngày 26 tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê đất, hợp đồng cung ứng dịch vụ, hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2024/QĐXX-ST ngày 26 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần Đ. Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Ch – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ch:

- Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn: Công ty cổ phần S (trước đây là Công ty cổ phần C). Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam. (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tiến Th - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 22/02/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là Công ty cổ phần Đ trình bày:

Công ty cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là T) và Công ty cổ phần S(sau đây gọi tắt là S) có ký kết các hợp đồng sau:

1. HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT TRONG CỤM CÔNG NGHIỆP H1 số 03/HĐ-CTHT ngày 15/12/2011 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-CTHT ngày 20/9/2012; Phụ lục hợp đồng số 202B/HĐ-CTHT ngày 22/5/2015; Phụ lục hợp đồng số 202B1/PLHĐ-CTHT ngày 14/12/2016.

Theo đó, T có nghĩa vụ cho S thuê phân đất diện tích 50.290,6m², trên đất đã được xây dựng cơ sở hạ tầng tại Cụm công nghiệp H1; đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

S có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền thuê đất làm 05 đợt (vào ngày 28/12 hàng năm).

2. HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ CẤP NƯỚC số 24/HCTN-CCNTH ngày 22/7/2016. Nội dung theo hợp đồng:

T có nghĩa vụ cung cấp dịch vụ cung cấp nước sạch cho S. S có nghĩa vụ thanh toán trong thời hạn 20 ngày làm việc (đối với phí dịch vụ của 03 tháng đầu tiên) và 10 ngày làm việc (đối với phí dịch vụ từ tháng thứ 4 trở đi) kể từ khi S nhận được hóa đơn giá trị gia tăng hợp lệ của T.

3. HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ số 16/HĐCTN/2023 ngày 01/01/2023 và HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ số 64/HĐCTN/2023 ngày 17/7/2023. Theo đó:

T có nghĩa vụ cung cấp dịch vụ thuê nhà cho S 07 căn nhà: nhà số 22, 47; thời hạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023. Nhà số 06, 16, 17, 30, 31; thời hạn từ ngày 17/7/2023 đến ngày 31/12/2023.

S có nghĩa vụ thanh toán trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực và sau khi nhận được đề nghị thanh toán từ T. Trong vòng 03 ngày làm việc sau khi nhận được tiền thuê nhà, T sẽ xuất hoá đơn GTGT theo quy định.

Trên cơ sở giao kết, các bên có liên quan tiến hành đúng các cam kết đã ghi nhận. Cụ thể:

- Đối với Hợp đồng cho thuê đất: T đã thực hiện bàn giao mặt bằng và hoàn tất việc sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho S.

- Đối với Hợp đồng cấp nước: Hàng tháng, T đã tiến hành cung cấp đầy đủ dịch vụ, thực hiện việc thống kê, tổng hợp phí dịch vụ phát sinh mỗi tháng và xuất hóa đơn giá trị gia tăng gửi cho S.

- Đối với Hợp đồng thuê nhà: Hàng tháng, T đã tiến hành cung cấp đầy đủ dịch vụ, tổng hợp phí dịch vụ phát sinh mỗi tháng và xuất hóa đơn giá trị gia tăng gửi cho S.

Tuy nhiên, sau khi nhận được đề nghị thanh toán thì S đã không thực hiện đúng nghĩa vụ được ghi nhận. Cụ thể, tính đến thời điểm này, S còn chưa thanh toán cho T số tiền như sau:

Đối với hợp đồng thuê đất bao gồm tiền thuê đất, phí duy tu cơ sở hạ tầng và lãi chậm thanh toán. Cụ thể:

- Tiền thuê đất còn lại chưa thanh toán: 2.079.000.000 (Hai tỷ không trăm bảy mươi chín triệu) đồng; tiền lãi phát sinh do thanh toán chậm tính đến thời điểm ngày 26/4/2024 là 2.764.526.665 (Hai tỷ bảy trăm sáu mươi bốn triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi lăm) đồng;

- Phí duy tu cơ sở hạ tầng chưa thanh toán bắt đầu từ năm 2017 đến năm 2024 số tiền 2.370.103.991 (Hai tỷ ba trăm bảy mươi triệu một trăm lẻ ba nghìn chín trăm chín mươi một) đồng; tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán bắt đầu từ ngày 31/01/2017 đến ngày 26/4/2024 chưa thanh toán là 1.141.663.952 (Một tỷ một trăm bốn mươi một triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm năm mươi hai) đồng;

Đối với hợp đồng cung cấp nước: Phí duy tu nước cấp chưa thanh toán từ ngày 30/8/2021 đến ngày 26/12/2023 là 119.075.591 (Một trăm mười chín triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm chín mươi một) đồng; Lãi suất chậm thanh toán đến ngày 26/4/2024 là 39.164.623 (Ba mươi chín triệu một trăm sáu mươi bốn nghìn sáu trăm hai mươi ba) đồng;

Đối với hợp đồng thuê nhà, điện, nước, rác sinh hoạt: Phí dịch vụ thuê nhà, điện, nước, rác sinh hoạt chưa thanh toán bắt đầu từ tháng 11/2023 đến ngày 26/4/2024 là 19.638.790 (Mười chín triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm chín mươi) đồng; Lãi suất chậm thanh toán đến ngày 26/4/2024 là 857.011 (Tám trăm năm mươi bảy nghìn không trăm mười một) đồng.

Ngày 24/7/2024, Công ty cổ phần Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng thuê đất. Đối với yêu cầu khởi kiện về hợp đồng dịch vụ cấp nước và hợp đồng thuê nhà, Công ty có ý kiến như sau:

Đối với hợp đồng cung cấp nước: yêu cầu S thanh toán số tiền nợ gốc là 118.107.514 (Một trăm mười tám triệu một trăm lẻ bảy nghìn năm trăm mười bốn) đồng và lãi suất 7,73%/năm trên số tiền chậm trả là 22.413.700 (Hai mươi hai triệu bốn trăm mười ba nghìn bảy trăm) đồng. Tổng số tiền thanh toán đối với hợp đồng cung cấp nước mà S phải thanh toán cho T là 140.521.214 (Một trăm bốn mươi triệu năm trăm hai mươi một nghìn hai trăm mười bốn) đồng.

Đối với hợp đồng thuê nhà, điện, nước, rác sinh hoạt: yêu cầu S thanh toán số tiền là 19.472.590 (Mười chín triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm chín mươi) đồng và lãi suất 15,55%/năm là 1.635.655 (Một triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm năm mươi lăm) đồng. Tổng số tiền thanh toán đối với hợp đồng thuê

nhà là 21.108.245 (Hai mươi một triệu một trăm lẻ tám nghìn hai trăm bốn mươi lăm) đồng.

Tổng số tiền mà T yêu cầu S thanh toán là: 161.629.459 đồng. Yêu cầu tiếp tục tính lãi suất cho đến khi trả xong toàn bộ số tiền nợ.

- *Bị đơn Công ty cổ phần S vắng mặt trong quá trình tố tụng:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; giấy triệu tập Công ty cổ phần S đến Tòa án để làm việc, Công ty cổ phần S đều vắng mặt, không có bất cứ văn bản nào ý kiến về nội dung vụ án, không có yêu cầu phản tố, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- *Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn Công ty cổ phần Đ đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Công ty cổ phần S được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do.

- *Về nội dung:* Căn cứ các điều 74, 75, 78, 85, 87, 306 của Luật Thương mại; Điều 147, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đ đối với Công ty cổ phần S về tranh chấp hợp đồng dịch vụ cung cấp nước, hợp đồng thuê nhà. Buộc S có nghĩa vụ trả cho T số tiền số tiền cung ứng dịch vụ cấp nước là 118.107.514 (Một trăm mười tám triệu một trăm lẻ bảy nghìn năm trăm mười bốn) đồng và lãi suất; số tiền cung ứng dịch vụ thuê nhà là 19.472.590 (Mười chín triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm chín mươi) đồng và lãi suất. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đ đối với tranh chấp hợp đồng thuê đất.

Công ty cổ phần S phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Công ty cổ phần Đ (là pháp nhân có đăng ký kinh doanh) khởi kiện Công ty cổ phần S (là pháp nhân có đăng ký kinh doanh) yêu cầu trả số tiền còn thiếu trong quá trình thực hiện hoạt động thương mại, đối với:

- Hợp đồng thuê đất trong cụm Công nghiệp H số 03/HĐ-CTHT ngày 15/12/2011 là “Tranh chấp hợp đồng thuê đất”.

- Hợp đồng dịch vụ cấp nước số 24/HCTN-CCNTH ngày 22/7/2016 là “Tranh chấp hợp đồng cung ứng dịch vụ”.

- Hợp đồng thuê nhà số 16/HĐCTN/2023 ngày 01/01/2023 và Hợp đồng thuê nhà số 64/HĐCTN/2023 ngày 17/7/2023 là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn Công ty cổ phần S có trụ sở tại xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn là Công ty cổ phần Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn là Công ty cổ phần S đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Bị đơn đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Đối với hợp đồng thuê đất:

Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ghi ngày 24/7/2024, nguyên đơn là Công ty cổ phần Đ không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng thuê đất, phí duy tu cơ sở hạ tầng. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu khởi kiện, đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với hợp đồng thuê đất, phí duy tu cơ sở hạ tầng. Công ty cổ phần Đ có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3.2] Đối với hợp đồng dịch vụ cấp nước:

[3.2.1] Hợp đồng dịch vụ cấp nước số 24/HCTN-CCNTH ngày 22/7/2016 giữa T và S có nội dung: T cung cấp nước sạch phục vụ hoạt động sản xuất thường xuyên và sinh hoạt cho S. Vào ngày 25 hàng tháng, Công ty T ghi chỉ số đồng hồ nước và gửi hoá đơn GTGT tiền nước trong tháng vào trước ngày 05 của tháng tiếp theo.

Căn cứ các hoá đơn giá trị gia tăng; biên bản họp giải quyết nợ quá hạn giữa T và S, bảng kê chi tiết công nợ, thể hiện quá trình sử dụng dịch vụ cung cấp nước, S còn nợ lại số tiền sử dụng dịch vụ đến nay cụ thể:

- Tháng 8/2021 số tiền 32.192.271 đồng ;
- Tháng 9/2021 số tiền 26.414.529 đồng;
- Tháng 5/2022 số tiền 19.327.047 đồng;
- Tháng 7/2022 số tiền 39.902.483 đồng;

- Tháng 12/2023 số tiền 271.184 đồng.

T yêu cầu trả tiền cung ứng dịch vụ cấp nước của các tháng 8/2021, tháng 9/2021, tháng 5/2022, tháng 7/2022 và tháng 12/2023 với tổng số tiền là 118.107.514 (Một trăm mười tám triệu một trăm lẻ bảy nghìn năm trăm mười bốn) đồng là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2.2] Đối với yêu cầu tính lãi suất:

Căn cứ khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng dịch vụ cấp nước, các bên đã có thoả thuận: Vào ngày 25 hàng tháng, bên A sẽ ghi chỉ số đồng hồ nước và gửi hoá đơn GTGT tiền nước trong tháng vào trước ngày 05 của tháng tiếp theo.

Trong 03 tháng đầu tiên kể từ khi Hợp đồng có hiệu lực, thời hạn thanh toán là 20 ngày làm việc kể từ khi bên B nhận được hoá đơn GTGT hợp lệ của bên A. Kể từ tháng thứ 04 về sau, thời hạn thanh toán là 10 ngày làm việc kể từ khi bên B nhận hoá đơn GTGT hợp lệ của bên A.

Nếu quá 10 ngày làm việc không thanh toán thì phải trả lãi cho số tiền chậm thanh toán theo khung lãi suất tiền cho vay kỳ hạn từ 2 đến 5 tháng của Ngân hàng BIDV tại thời điểm thanh toán.

Xét thấy, thoả thuận lãi suất của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ vào mức lãi theo thoả thuận trong hợp đồng để xác định lãi.

Công văn số 1200/BIDV.TNI-QLRR ngày 22/7/2024 của Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Tây Ninh xác định mức lãi suất cho vay kỳ hạn dưới 03 tháng là 4,8%/năm; kỳ hạn từ 3 đến 5 tháng là 5,5%/năm; lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. T yêu cầu tính mức lãi suất là 7.73%/năm là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận. Lãi suất được tính cụ thể như sau:

Ngày hóa đơn	Từ ngày	Đến ngày	Số ngày	Nợ gốc (VNĐ)	Lãi suất (năm)	Tiền lãi (VNĐ)	Ghi chú
30/8/2021	10/9/2021	24/7/2024	1,049	32,192,271	7.73%	7,246,413	08/2021
28/9//2021	9/10/2021	24/7/2024	1,020	26,414,529	7.73%	5,781,480	09/2021
26/5/2022	6/6/2022	24/7/2024	780	19,327,047	7.73%	3,234,864	05/2022
28/7/2022	8/8/2022	24/7/2024	717	39,902,483	7.73%	6,139,246	07/2022
26/12/2023	6/1/2024	24/7/2024	201	271,184	7.73%	11,697	12/2023
		Tổng cộng	3,767	118,107,514		22,413,700	

Từ các nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T đối với S đối với số tiền cấp nước còn thiếu là 118.107.514 (Một trăm mười tám triệu một trăm lẻ bảy nghìn năm trăm mười bốn) đồng và lãi suất là 22.413.700 (Hai mươi hai triệu bốn trăm mười ba nghìn bảy trăm) đồng. Tổng cộng 140.521.214 (Một trăm bốn mươi triệu năm trăm hai mươi một nghìn hai trăm mười bốn) đồng.

[3.3] Đối với hợp đồng thuê nhà :

[3.3.1] Đối với yêu cầu trả tiền gốc:

T cho S thuê các căn nhà trong khu nhà ở T tại ấp Hội An, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo các hợp đồng:

- Hợp đồng cho thuê nhà số 16/HĐCTN/2023 ngày 01/01/2023: cho thuê nhà số 22, 47. Thời hạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023. Đặt cọc 2.000.000 đồng. Giá thuê 800.000 đồng/tháng/phòng đối với nhà số 2; giá thuê 1.000.000 đồng/tháng/phòng đối với nhà số 47.

Giá điện: 2.500 đồng/KW ;

Nước sinh hoạt: 4.600 đồng/m³ ;

Tiền rác: 21.000 đồng/tháng/căn.

- Hợp đồng thuê nhà số 64/HĐCTN/2023 ngày 17/7/2023: cho thuê nhà số 06, 16, 17, 30, 31. Thời hạn từ ngày 17/7/2023 đến ngày 31/12/2023. Đặt cọc 4.000.000 đồng. Giá thuê 800.000 đồng/tháng/phòng.

Giá điện: 2.500 đồng/KW;

Nước sinh hoạt: 4.600 đồng/m³;

Tiền rác: 21.000 đồng/tháng/căn.

Căn cứ các hóa đơn giá trị gia tăng do T cung cấp, thể hiện, đến nay, S còn nợ T tiền nhà, tiền điện, nước sinh hoạt cụ thể như sau:

Tháng	Nội dung	Số tiền (VNĐ)
11/2023	Điện sinh hoạt	167,400
11/2023	Nước sinh hoạt	28,980
11/2023	Rác sinh hoạt	68,040
12/2023	Điện sinh hoạt	129,600
12/2023	Nước sinh hoạt	24,150
12/2023	Rác sinh hoạt	68,040
01/2024	Điện sinh hoạt	48,600
01/2024	Nước sinh hoạt	14,490
01/2024	Điện sinh hoạt	183,600
01/2024	Nước sinh hoạt	48,300
01/2024	Rác sinh hoạt	90,720

02/2024	Điện sinh hoạt	207,880
02/2024	Nước sinh hoạt	19,320
03/2024	Điện sinh hoạt	294,300
03/2024	Nước sinh hoạt	33,810
03/2024	Rác sinh hoạt	45,360
11/2023	Thuê nhà	1,800,000
12/2023	Thuê nhà	2,400,000
12/2023	Thuê nhà	1,800,000
12/2023	Thuê nhà	2,400,000
01/2024	Thuê nhà	4,200,000
02/2024	Thuê nhà	2,600,000
03/2024	Thuê nhà	2,600,000
Tổng cộng		19,472,590

Do đó, yêu cầu khởi kiện của T đối với S về trả số tiền thuê nhà, điện, nước, rác là có căn cứ chấp nhận. S có nghĩa vụ trả cho T số tiền 19.472.590 (Mười chín triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm chín mươi).

[3.3.2] Đối với yêu cầu trả suất :

- Hợp đồng cho thuê nhà số 16/HĐCTN/2023 ngày 01/01/2023 và Hợp đồng thuê nhà số 64/HĐCTN/2023 ngày 17/7/2023 T và S không thỏa thuận về việc tính lãi suất do chậm thanh toán. Tuy nhiên, căn cứ Điều 306 của Luật Thương mại quy định: *Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp lý khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.*

Do đó, yêu cầu trả lãi chậm thanh toán của T là có căn cứ.

Lãi cho vay tại thời điểm xét xử của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam là 8,1%/năm, Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam là 12,5%/năm, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là 10,5%/năm. Do đó, mức lãi suất chậm thanh toán được áp dụng là 15,55%. Lãi suất được tính cụ thể như sau:

Từ ngày	Đến ngày	Số ngày	Nợ gốc (VNĐ)	Lãi suất (năm)	Tiền lãi (VNĐ)
9/12/2023	24/7/2024	229	167,400	15.55%	16,558
9/12/2023	24/7/2024	229	28,980	15.55%	2,867
9/12/2023	24/7/2024	229	68,040	15.55%	6,730
7/1/2024	24/7/2024	200	129,600	15.55%	11,196
7/1/2024	24/7/2024	200	24,150	15.55%	2,086

7/1/2024	24/7/2024	200	68,040	15.55%	5,878
14/1/2024	24/7/2024	193	48,600	15.55%	4,052
14/1/2024	24/7/2024	193	14,490	15.55%	1,208
9/2/2024	24/7/2024	167	183,600	15.55%	13,244
9/2/2024	24/7/2024	167	48,300	15.55%	3,484
9/2/2024	24/7/2024	167	90,720	15.55%	6,544
10/3/2024	24/7/2024	137	207,880	15.55%	12,302
10/3/2024	24/7/2024	137	19,320	15.55%	1,143
8/4/2024	24/7/2024	108	294,300	15.55%	13,729
8/4/2024	24/7/2024	108	33,810	15.55%	1,577
8/4/2024	24/7/2024	108	45,360	15.55%	2,116
13/11/2023	24/7/2024	255	1,800,000	15.55%	198,263
13/11/2023	24/7/2024	255	2,400,000	15.55%	264,350
17/12/2023	24/7/2024	221	1,800,000	15.55%	171,828
17/12/2023	24/7/2024	221	2,400,000	15.55%	229,103
27/1/2024	24/7/2024	180	4,200,000	15.55%	326,550
27/2/2024	24/7/2024	149	2,600,000	15.55%	167,335
16/3/2024	24/7/2024	131	2,600,000	15.55%	147,120
	Tổng cộng	4,184	19,472,590		1.635.655

Từ các nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T. Buộc S có nghĩa vụ trả cho T số tiền cung ứng dịch vụ thuê nhà 19.472.590 (Mười chín triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm chín mươi) đồng, lãi suất là 1.635.655 (Một triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm năm mươi lăm nghìn) đồng. Tổng cộng 21.108.264 (Hai mươi một triệu một trăm lẻ tám nghìn hai trăm sáu mươi bốn) đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án. Công ty cổ phần Đ không phải chịu án phí.

Công ty cổ phần S phải chịu 7.026.000 (Bảy triệu không trăm hai mươi sáu nghìn) đồng đối với yêu cầu thanh toán hợp đồng dịch vụ cấp nước; 1.055.000 (Một triệu không trăm năm mươi lăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu thanh toán hợp đồng thuê nhà do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 74, 75, 78, 85, 87, 306 của Luật Thương mại; các điều 147, 217, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp

dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; 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, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đ (T) đối với Công ty cổ phần S (S) về tranh chấp hợp đồng thuê đất.

Công ty cổ phần Đ có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đ (T) đối với Công ty cổ phần S(S) về tranh chấp hợp đồng dịch vụ, hợp đồng thuê nhà.

Buộc Công ty cổ phần S(S) có nghĩa vụ thanh toán cho của Công ty cổ phần Đ (T) số tiền cung ứng dịch vụ cấp nước là 118.107.514 (Một trăm mười tám triệu một trăm lẻ bảy nghìn năm trăm mười bốn) đồng và lãi suất là 22.413.700 (Hai mươi hai triệu bốn trăm mười ba nghìn bảy trăm) đồng. Tổng cộng 140.521.214 (Một trăm bốn mươi triệu năm trăm hai mươi một nghìn hai trăm mười bốn) đồng.

Buộc Công ty cổ phần S(S) có nghĩa vụ thanh toán cho của Công ty cổ phần Đ (T) số tiền cung ứng dịch vụ thuê nhà là 19.472.590 (Mười chín triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm chín mươi) đồng, lãi suất là 1.635.655 (Một triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm năm mươi lăm) đồng. Tổng cộng 21.108.264 (Hai mươi một triệu một trăm lẻ tám nghìn hai trăm sáu mươi bốn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

Công ty cổ phần Đ (T) không phải chịu án phí. Hoàn trả cho T số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng, 58.098.000 (Năm mươi tám triệu không trăm chín mươi tám nghìn) đồng, 3.825.000 (Ba triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0005904, 0005902, 0005903 cùng ngày 26/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Công ty cổ phần S(S) phải chịu 8.081.000 (Tám triệu không trăm tám mươi một nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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.

Báo cho các bên đương sự biết được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- THA Dân sự huyện Tân Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trọng Quang