

Bản án số: 180/2024/KDTM-ST

Ngày: 30-7-2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Bích Thảo.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Phạm Thị Lan
- Bà Nguyễn Thị Lương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Long Sơn là Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Gấm - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 173/2023/TLST-KDTM ngày 16 tháng 11 năm 2023 về: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 488/2024/QĐXXST-KDTM ngày 10 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần T2; Trụ sở: A T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Hoài T và bà Phạm Thị Ngọc Y theo giấy ủy quyền số 05/2024/TGDD/UQ ngày 25/7/2024; Địa chỉ: Tòa nhà M, lô A Đường D, khu Công nghệ cao, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Công ty Cổ phần X; Trụ sở: 142/18 C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mộng T1 – Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm giám đốc; Địa chỉ: 2 N, tổ B, khu phố B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty Cổ phần T2 do bà Phan Hoài T và bà Phạm Thị Ngọc Y là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Kể từ ngày 04/01/2022 đến 28/09/2022, Công ty Cổ phần T2 (sau đây gọi là nguyên đơn) và Công ty Cổ phần X (sau đây gọi là bị đơn) có ký kết với nhau 06 Hợp đồng thuê tài sản và hợp tác kinh doanh liên quan đến sử dụng nhà kho. Sau khi ký kết các hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ và hoàn tất nghĩa vụ như chuyển tiền đặt cọc, thanh toán trước tiền thuê chỉ phí hợp tác

cho bị đơn theo đúng tiến độ hợp đồng thuê với tổng số tiền là: 13.515.400.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm mười lăm triệu bốn trăm nghìn đồng) và được bị đơn xác nhận đã nhận đủ số tiền này. Tuy nhiên, theo chiều ngược lại, phía bị đơn không thực hiện nghĩa vụ bàn giao kho cho nguyên đơn dù đã quá thời hạn bàn giao của Hợp đồng thuê.

Sau nhiều lần đề nghị gia hạn thời hạn bàn giao tài sản, kéo dài đến tháng 4 năm 2023 nhưng phía bị đơn vẫn không thể bàn giao nhà kho đáp ứng đầy đủ các điều kiện đầy đủ theo hợp đồng cho nguyên đơn. Ngày 28/08/2023, nguyên đơn và bị đơn đã làm việc và lập Văn bản thỏa thuận số: 2808/2023/VBTT/TGDĐ TFI để thống nhất về việc hủy bỏ 06 Hợp đồng đã ký kết, bị đơn thừa nhận không thực hiện đúng nghĩa vụ bàn giao tài sản/nhà kho cho thuê theo thỏa thuận và bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ tiền cọc và tiền thuê cho nguyên đơn là 13.515.400.000 đồng trước ngày 30/9/2023. Tuy nhiên cho đến nay, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ, làm việc nhưng bị đơn né tránh và chưa thanh toán được bất kỳ khoản thanh toán nào cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện và có các yêu cầu sau:

1. Buộc Công ty Cổ phần X phải trả lại cho Công ty Cổ phần T2 số tiền đặt cọc và tiền thuê chưa sử dụng hết là 13.515.400.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm mười lăm triệu bốn trăm ngàn đồng).

2. Ngoài ra, Công ty Cổ phần X còn phải trả cho Công ty Cổ phần T2 một khoản tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 306 Luật thương mại 2005 và Điều 11 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, lãi suất phát sinh 10% trên số tiền 13.515.400.000 đồng tạm tính kể từ ngày 01/10/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn là Công ty Cổ phần X vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Do bị đơn vắng mặt tại Tòa nên vụ án không tiến hành hòa giải được.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Vẫn giữ nguyên những lời trình bày tại tòa cũng như yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn ngay một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật số tiền gốc 13.515.400.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 30/9/2023 đến ngày 30/7/2024, lãi suất 10%/năm  $\approx 0,0027\%/ngày$  là 1.109.344.032 đồng. Tổng số tiền bị đơn phải trả là 14.624.744.032 đồng.

*Bị đơn:* Vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử không ghi nhận được ý kiến.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:*

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng quy định của pháp luật và tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa ngày hôm nay thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*[1] Về tố tụng:*

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản” tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện bị đơn có địa chỉ trụ sở chính tại quận T nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Phía bị đơn dù đã được triệu tập hợp lệ tại phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và dành quyền kháng cáo theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc và tiền thanh toán thuê kho 13.515.400.000 đồng một lần ngày khi án có hiệu lực pháp luật, thấy: 06 Hợp đồng bao gồm 04 hợp đồng thuê tài sản và 02 hợp đồng hợp tác kinh doanh) giữa nguyên đơn và bị đơn dựa trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do bị đơn không thể hoàn thiện cơ sở hạ tầng, hệ thống phòng cháy chữa cháy các tài sản thuê, nhà kho theo thỏa thuận. Qua nhiều lần gia hạn và đánh giá, làm việc để tháo gỡ nhưng khó khăn nhưng không có kết quả nên đến ngày 28/8/2023 giữa hai bên đã ký văn bản thỏa thuận số 2808/2023/VBTT/TGDĐ-TFI. Theo đó, hai bên thống nhất nội dung:

“ 3.1 Hai bên thống nhất không tiếp tục thực hiện và tiến hành hủy bỏ 06 hợp đồng thuê nêu trên dựa vào căn cứ vi phạm nghĩa vụ bàn giao trên các hợp đồng thuê ”

*[3.2...]*

Hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc và tiền thuê/chi phí hợp tác của 06 hợp đồng thuê nêu trên mà bên B đã thanh toán cho bên A với số tiền là 13.515.400.000 đồng”

Đến thời điểm hiện nay, phía bị đơn vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn là vi phạm thỏa thuận về việc giao tài sản thuê theo Điều 476 Bộ luật Dân sự. Tuy đây chỉ là lời trình bày và việc cung cấp tài liệu, chứng cứ từ phía nguyên đơn nhưng bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn đã được Tòa thực hiện thủ tục tổng đạt/nhiệm ý hợp lệ thông báo thụ lý, triệu tập lên Tòa trình bày lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa lần 1, lần 2 nhưng vẫn cố tình vắng mặt thể hiện việc từ bỏ nghĩa vụ chứng minh của mình theo khoản 4 Điều 91 bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.2] Về yêu cầu bị đơn trả tiền lãi quá hạn phát sinh là 1.109.344.032 đồng, thấy:

- Về thời gian tính lãi: Tại mục 3.2 Điều 3 của văn bản thỏa thuận ngày 28/8/2023 thỏa thuận: “Thời gian bên A hoàn tất hoàn trả số tiền nêu trên là: Trước ngày 30/9/2023. Trong trường hợp quá thời hạn trên mà bên A chưa hoàn trả số tiền nêu trên cho bên B thì phải chịu lãi suất vay quá hạn theo ngân hàng G cho đến thời điểm bên A hoàn tất toàn bộ số tiền nêu trên...”

Theo trình bày của nguyên đơn, đến thời điểm hiện nay bị đơn vẫn chưa thanh toán số tiền gốc phải trả nên phải chịu lãi theo thỏa thuận.

- Về lãi suất: Các bên có thỏa thuận, nếu bị đơn không thanh toán đúng hạn sẽ chịu lãi suất cho vay quá hạn theo Ngân hàng G. Nguyên đơn yêu cầu lãi suất 10%/năm, thấy: Theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại, lãi suất chậm trả được xác định là mức lãi suất quá hạn trung bình của ít nhất ba ngân hàng tại địa phương. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã lâu nên lãi suất áp dụng sẽ là trung hạn. Căn cứ theo biểu lãi suất cho vay trung, dài hạn bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng là tổ chức/doanh nghiệp của các Ngân hàng thể hiện: Ngân hàng N (A) là 6,5%/năm; Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (V) là 6,3 – 8,5%/năm và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 (V1) là 10,5%/năm. Lãi suất quá hạn trung bình của 03 Ngân hàng trên là:  $(6,5\% + 6,3\% + 10,5\%)/3 \times 150\% \approx 11,65\%/năm \approx 0,03\%/ngày$

Như vậy mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu là thấp hơn và có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

Cụ thể số tiền lãi bị đơn phải trả như sau:

$13.515.400.000 \text{ đồng} \times 0,027\%/ngày \times 304 \text{ ngày (từ 30/9/2023 đến 30/7/2024)}$   
 $= 1.109.344.032 \text{ đồng.}$

Đối chiếu với số tiền lãi nguyên đơn yêu cầu là phù hợp nên chấp nhận.

[2.4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã đóng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 472, 476 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 306 Luật Thương mại;

- Áp dụng Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Áp dụng 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

**1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Công ty Cổ phần T2 .**

1.1/ Công ty Cổ phần X có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty Cổ phần T2 số tiền là 14.624.744.032 đồng (Mười bốn tỷ sáu trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi bốn ngàn không trăm ba mươi hai đồng) bao gồm tiền gốc là 13.515.400.000 đồng

(Mười ba tỷ năm trăm mười lăm triệu bốn trăm ngàn đồng) và tiền nợ lãi do chậm thanh toán là 1.109.344.032 đồng (Một tỷ một trăm lẻ chín triệu ba trăm bốn mươi bốn ngàn không trăm ba mươi hai đồng).

Thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2/ Công ty Cổ phần X tiếp tục thanh toán cho Công ty Cổ phần T2 tiền lãi phát sinh từ ngày 31/7/2024 trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

**2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:**

- Công ty Cổ phần X phải chịu án phí 122.624.744 đồng (Một trăm hai mươi hai triệu sáu trăm hai mươi bốn ngàn bảy trăm bốn mươi bốn đồng).

- Công ty Cổ phần T2 được nhận lại số tiền 60.757.700 đồng (Sáu mươi triệu bảy trăm năm mươi bảy ngàn bảy trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0032544 ngày 08 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:** Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014** 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.TB;
- CCTHADS Q.TB;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ (...).

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

**Mai Thị Bích Thảo**