

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN TÂN PHÚ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 88/2024/KDTM-ST

Ngày: 30 - 7 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê kho

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh

2. Ông Nguyễn Đình Thức

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị An Thành – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Diệu Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 79/2023/TLST-KDTM ngày 03 tháng 10 năm 2023 “Tranh chấp hợp đồng thuê kho” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 728/2024/QĐXXST-KDTM ngày 09 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 727/2024/QĐST-KDTM ngày 09 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty TNHH M; Địa chỉ trụ sở: Số B đường N, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1989; HKTT: Số E đường T, Ấp D, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số G đường S, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Văn bản uỷ quyền số 01/VBUQ-TT-MLC ngày 08/6/2023) (Có mặt).

- **Bị đơn:** Công ty TNHH T2; Địa chỉ trụ sở: Số E đường Đ, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Trần Anh T1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số B đường Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy uỷ quyền số 02-03/2024/GUQ-VĐ ngày 01/3/2024) (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 08/6/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là Công ty TNHH M do bà Nguyễn Thị Thùy T làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/3/2015, Công ty TNHH T3 (nay đổi tên thành Công ty TNHH M - sau đây gọi tắt là Công ty M) và Công ty TNHH T2 (sau đây gọi tắt là Công ty T2) có ký với nhau Hợp đồng thuê kho số 57-03/2015/HĐTK/TTVĐ với nội dung như sau:

+ Công ty T2 cho Công ty M thuê kho tại địa chỉ số B đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Giá cho thuê là 72.187.500 đồng/tháng, giá thuê cố định trong suốt thời gian thuê.

+ Thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 01/4/2015 đến hết ngày 31/3/2018.

Theo thoả thuận tại Điều 02 của Hợp đồng, Công ty M đã đặt cọc cho Công ty T2 03 tháng tiền thuê tương đương với số tiền là 216.562.500 đồng. Số tiền đặt cọc này sẽ được hoàn lại cho Công ty M trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý hợp đồng.

Ngày 28/02/2017, hai bên thống nhất ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê kho. Theo nội dung biên bản thanh lý hợp đồng, hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê kho kể từ ngày 01/4/2017. Công ty M sẽ thanh toán tiền thuê kho cho Công ty T2 đến hết tháng 3/2017 bằng cách căn trừ vào khoản tiền mà Công ty M đã đặt cọc cho Công ty T2. Hai bên thống nhất trong vòng 03 kể từ ngày bàn giao nhà kho, Công ty T2 phải trả lại 02 tháng tiền cọc cho Công ty M tương ứng số tiền là 144.375.000 đồng, chậm nhất là vào ngày 03/4/2017.

Công ty M đã bàn giao nhà kho theo đúng thời hạn thoả thuận, tuy nhiên từ đó đến nay, mặc dù đã nhiều lần làm việc nhưng Công ty T2 vẫn chưa trả số tiền đặt cọc trên cho Công ty M.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH T2 phải trả số tiền là 250.144.521 đồng, trong đó: Khoản tiền đặt cọc chưa trả theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 28/02/2017 là 144.375.000 đồng, tiền lãi chậm trả với mức lãi suất là 10%/năm tính từ ngày 04/4/2017 đến ngày xét xử là 105.769.521 đồng.

Tại bản tự khai ngày 01/3/2024 và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 11/3/2024, bị đơn là Công ty TNHH T2 do ông Trần Anh T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đại diện bị đơn xác nhận giữa Công ty T2 và Công ty M có ký Hợp đồng thuê kho số 57-03/2015/HĐTK/TTVĐ ngày 25/3/2015 với nội dung là Công ty T2 cho Công ty M thuê kho tại địa chỉ số B đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, giá cho thuê là 72.187.500 đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 01/4/2015 đến hết ngày 31/3/2018 như đại diện nguyên đơn đã

trình bày. Công ty T2 đã nhận đủ tiền cọc là 216.562.500 đồng tương đương 03 tháng tiền thuê của Công ty M.

Do Công ty M xin chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn, Công ty T2 đồng ý nên hai bên thống nhất ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê kho ngày 28/02/2017. Theo nội dung biên bản thanh lý hợp đồng, Công ty M thống nhất cản trừ 01 tháng tiền đặt cọc để thanh toán cho tiền thuê tháng 03/2017, Công ty T2 có trách nhiệm trả lại cho Công ty M 02 tháng tiền đặt cọc là 144.375.000 đồng.

Công ty T2 nhiều lần làm việc với Công ty M với mục đích thu xếp hoàn trả lại số tiền nêu trên cho Công ty M nhưng do kinh tế khó khăn nên đến nay Công ty T2 vẫn chưa thanh toán được cho Công ty M.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của Công ty M, Công ty T2 đồng ý trả lại cho Công ty M số tiền đặt cọc là 144.375.000 đồng. Tuy nhiên, Công ty T2 xin trả dần mỗi tháng là 20.000.000 đồng cho đến khi trả xong số tiền nêu trên. Đồng thời, Công ty T2 đề nghị Công ty M xem xét miễn toàn bộ số tiền lãi cho Công ty T2.

Toà án nhân dân quận Tân Phú đã tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu tập đương sự cho Công ty T2 nhưng phía bị đơn không có mặt tại Toà án để giải quyết vụ án nên Toà án đưa vụ án ra xét xử theo qui định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Đại diện nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu trên.
- Đại diện bị đơn: Vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên tòa trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng như sau:

+ *Về việc tuân theo pháp luật*: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đều tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án theo quy định tại Điều 48, Điều 51, Điều 63, Điều 203, từ Điều 239 đến Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung vụ án*: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại; Căn cứ Điều 328, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty M buộc Công ty T2 có

trách nhiệm trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 250.144.521 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và nghe ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát. Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét đơn khởi kiện đề ngày 08/6/2023 của nguyên đơn, Hợp đồng thuê kho số 57-03/2015/HĐTK/TTVĐ ngày 25/3/2015 thể hiện Công ty TNHH T2 cho Công ty TNHH M thuê kho để làm kho chứa hàng. Từ đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng thuê kho”.

Do bị đơn có trụ sở tại quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn:* Do bị đơn vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Về yêu cầu của đương sự:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH T2 phải trả khoản tiền đặt cọc là 144.375.000 đồng:

Xét, Hợp đồng thuê kho số 57-03/2015/HĐTK/TTVĐ ngày 25/3/2015 thể hiện Công ty T2 cho Công ty M thuê kho tại địa chỉ số B đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 01/4/2015 đến hết ngày 31/3/2018. Công ty T2 đã nhận đủ tiền cọc là 216.562.500 đồng tương đương 03 tháng tiền thuê của Công ty M. Theo nội dung tại Điều 2 của Hợp đồng thì số tiền đặt cọc này sẽ được hoàn lại cho Công ty M trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý hợp đồng.

Xét, Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê kho ngày 28/02/2017, hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê kho kể từ ngày 01/4/2017. Công ty M sẽ thanh toán tiền thuê kho cho Công ty T2 đến hết tháng 3/2017 bằng cách căn trừ vào khoản tiền cọc mà Công ty M đã đặt cọc cho Công ty T2. Hai bên thống nhất trong vòng 03 kể từ ngày bàn giao nhà kho, Công ty T2 phải trả lại 02 tháng tiền cọc cho Công ty M tương ứng số tiền là 144.375.000 đồng, chậm nhất là vào ngày 03/4/2017. Đại diện bị đơn cũng thừa nhận chưa hoàn trả số tiền cọc nêu trên cho nguyên đơn là do tình hình kinh tế của công ty G.

Điều này đều được các bên đương sự thừa nhận và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đây được coi là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 144.375.000 đồng.

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH T2 trả tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất là 10%/năm tính từ ngày 04/4/2017 đến ngày xét xử là 105.769.521 đồng:

Xét, Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê kho ngày 28/02/2017 Công ty T2 phải trả lại 02 tháng tiền cọc cho Công ty M chậm nhất là vào ngày 03/4/2017. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay Công ty T2 vẫn chưa hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn. Do đó, Công ty M có quyền yêu cầu trả tiền lãi chậm trả tính từ ngày 04/4/2017 đến ngày xét xử là phù hợp với quy định tại Điều 306 Luật thương mại.

Căn cứ Điều 306 Luật thương mại, Điều 11 Nghị quyết số: 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao hướng dẫn về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Án lệ số 09/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì lãi suất chậm trả là lãi suất nợ quá hạn trung bình của 03 ngân hàng có trụ sở, chi nhánh tại địa phương nơi Tòa án giải quyết tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Theo tài liệu do Ngân hàng TMCP N, Ngân hàng N1, Ngân hàng TMCP S cung cấp thì lãi suất cho vay, lãi suất quá hạn trung bình lần lượt là $(9\%/năm + 9\%/năm + 9,5\%/năm) * 150\%/3 = 13,75\%/năm$. Tuy nhiên, Công ty M chỉ yêu cầu mức lãi suất 10%/năm là có lợi cho bị đơn và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo đó, số tiền lãi bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tính từ ngày 04/4/2017 đến ngày xét xử là: $144.375.000 \text{ đồng} \times 2.674 \text{ ngày} \times 10\%/năm = 105.769.521 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 250.144.521 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 144.375.000 đồng và tiền lãi là 105.769.521 đồng.

[2.3] Về thời hạn và phương thức thanh toán: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã lâu, đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền trên một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 552 Bộ luật Dân sự nên có cơ sở chấp nhận

Tại phiên tòa hôm nay, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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 và lệ phí Tòa án thì Công ty T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 250.144.521 đồng, do đó án phí Công ty T2 phải chịu là 12.507.226 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ tiền tạm ứng án phí là 5.835.156 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0006729 ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại;

Căn cứ Điều 328, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 11 Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao;

Căn cứ khoản 2 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH M:

Buộc Công ty TNHH T2 có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH M số tiền là 250.144.521 đồng (hai trăm năm mươi triệu, một trăm bốn mươi bốn nghìn, năm trăm hai mươi một đồng), trong đó: Khoản tiền đặt cọc chưa trả theo Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 28/02/2017 là 144.375.000 đồng, tiền lãi chậm trả là 105.769.521 đồng.

Thời hạn thanh toán: Thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Địa điểm thi hành: Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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/ Về án phí sơ thẩm:

- Công ty TNHH T2 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 12.507.226 đồng (mười hai triệu, năm trăm lẻ bảy nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng).

- Hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ tiền tạm ứng án phí là 5.835.156 đồng (năm triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, một trăm năm mươi sáu đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0006729 ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3/ Về quyền kháng cáo:

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 kể từ ngày niêm yết bản án.

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 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 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Q. Tân Phú;
- Chi cục THADS Q. Tân Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Hương