TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2022/KDTM-ST
Ngày: 28-9-2022
"V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

+ *Thẩm phán – Chủ tọa* phiên toà: Bà **Nguyễn Ngọc An**
+ *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Bà **Lê Thị Ánh Sáng**
2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Đẹp**

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2021/TLST-KDTM ngày 16 tháng 4 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2022/QĐXXST- KDTM ngày 15 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2022/QĐST- KDTM ngày 05 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: Công ty TNHH S

Địa chỉ: 364/1A, Phan Văn Trị, phường 5, quận G, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Choi Joo T – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Huỳnh Như M, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ 12, ấp 5, xã A, huyện L, tỉnh Đ.

2. **Bị đơn**: Công ty TNHH P&F

Địa chỉ: Đường số 1, khu công nghiệp L, xã T, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Choi Jun K.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:

3.1 Ngân hàng TNHH MTV W.

Địa chỉ trụ sở: đường P, phường M, quận N, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lee Jong I - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Phan Trường L, sinh năm 1986.

HKTT: 30, Ngõ 31, N, B, H.

- Ông Cao Bá T, sinh năm 1985.

HKTT: 152/4, Lương Ngọc Q, Phường 5, quận G, thành phố H.

Địa chỉ: Ngân hàng Wooribank – CN Thành phố Hồ CHí Minh,

- Bà Lê Hải P, sinh năm 1989.

HKTT: 25M Tập thể Q, Mai D, C, H.

3.2 Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế C.

Địa chỉ: 37 T, phường B, Q1, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Wu Chi – C, Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Diệp Yến B, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 37 37 T, phường B, Q1, thành phố H.

3.3 Công ty TNHH H

Địa chỉ: Khu Công nghiệp N 1, huyện N, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lee Gie Y - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Chang Yong J, sinh năm 1971.

- Ông Lê Văn L, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu Công nghiệp N 1, huyện N, tỉnh Đ.

(Chị M có mặt, Công ty TNHH P&F, đại diện Ngân hàng TNHH MTV W, đại diện Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế C, đại diện Công ty TNHH H vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 29/3/2021, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty TNHH S có người đại diện theo ủy quyền chị Trần Huỳnh Như M trình bày:*

Công ty TNHH S có cho Công ty TNHH P&F thuê nhà xưởng và được ký kết giữa Chi nhánh Công ty TNHH S ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng với Công ty TNHH P&F theo hợp đồng số 01/2015/HĐTNX-SD&PF được công chứng tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai ngày 28/8/2015.

Căn cứ vào hợp đồng thuê nhà xưởng (mục 4-1 dòng 6) Công ty TNHH P&F thanh toán tiền thuê nhà xưởng hàng quý theo giấy báo thanh toán của chi nhánh Công ty TNHH S chậm nhất vào ngày 10 của tháng đầu tiên. Công ty TNHH S đã có Thông báo đòi nợ ngày 25/3/2020 gửi đến Công ty TNHH P&F, Công ty hứa hẹn nhưng không thanh toán. Công ty TNHH P&F đã đột ngột dừng hoạt động và không có người làm việc tại công ty và không liên hệ được với Công ty từ tháng 6/2020 cho đến nay.

Tổng số tiền đến ngày 25/3/2020 còn nợ là 19.406.432.997 đồng (mười chín tỷ bốn trăm lẻ sáu triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng) và đến nay số tiền thuê nhà xưởng chưa thanh toán khoảng 32.000.000.000 đồng (ba mươi hai tỷ đồng).

Nay Công ty TNHH S làm đơn khởi kiện Công ty TNHH P&F yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành tuyên hủy hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐTNX-SD&PF ngày 28/8/2015, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng trong trường hợp nếu hủy hợp đồng về việc Công ty P&F thanh toán số tiền còn thiếu khi thuê nhà xưởng, số tiền thuê nhà xưởng Công ty P&F chưa thanh toán Công ty TNHH S không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, chỉ yêu cầu Công ty P&F giao trả lại mặt bằng nhà xưởng đã thuê được bàn giao theo biên bản chuyển giao nhà xưởng ngày 01/12/2015 tài sản trong nhà xưởng còn lại bao nhiêu chúng tôi sẽ nhận bấy nhiêu và theo bảng vẽ trích dẫn mặt bằng nhà xưởng là một bộ phận không tách rời của hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐTNX-SD&PF ngày 28/8/2015 vì thực tế hiện nay nhà xưởng để trống không người trông coi.

Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

** Quá trình Tòa án tiến hành tố tụng bị đơn Công ty TNHH P&F vắng mặt không có ý kiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TNHH MTV W trình bày:*

Chúng tôi, Ngân hàng TNHH MTV W – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh, được Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thông báo về việc tham gia tố tụng liên quan đến tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty TNHH S và TNHH P&F. Theo đó, chúng tôi có trách nhiệm tham gia phiên tòa với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự. Tuy nhiên, do không

sắp xếp được thời gian nên chúng tôi không thể có mặt và tham gia phiên tòa tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Long Thành.

Vì vậy, chúng tôi làm đơn này để đề nghị vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, giải quyết, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên xét xử của Tòa. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Chúng tôi xin gửi kèm các Giấy tờ có liên đến án mà chúng tôi có được và chúng tôi xin trình bày quan điểm của chúng quan tôi về vụ án như sau:

Đối với phần nhà xưởng của công ty TNHH S nằm trên thửa đất theo Giấy chứng nhận số AL 579903, AL 579904 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 757402638300340 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp, thuộc thửa 195,196 tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại Xã An Phước, huyện Long Thành ("Tài Sản") cho Công ty TNHH P&F thuê theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐTNX-SD&PF ngày hiện đang thế chấp tại ngân hàng chúng tôi theo Hợp đồng thế chấp số WOORI-SEDO 01-12/20211 và Hợp đồng thế chấp số WOORI-SEDO 01- 12/20211 ngày 08 tháng 12 năm 2011 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08 tháng 12 năm 2011.

Chúng tôi có biết về việc Công ty TNHH Sedo Vina cho Công ty TNHH P&F thuê tài sản và chúng tôi đã có Văn bản chấp thuận về việc cho thuê ngày 20/8/2015.

Tranh chấp liên quan đến Hợp đồng thuê nhà xưởng là tranh chấp giữa Công ty TNHH S đối với Công ty TNHH P&F nên phía ngân hàng chúng tôi không có yêu cầu tòa án giải quyết gì trong vụ án này, chúng tôi không có yêu cầu khởi kiện độc lập. Trên đây là nội dung trình bày của chúng tôi. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai giải quyết yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH S đối với Công ty TNHH P&F theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế C trình bày:*

Về quan hệ dân sự giữa Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế C và Công ty TNHH P & F:

Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế C là tổ chức tín dụng phi ngân hàng có chức năng cho thuê tài chính theo quy định của pháp luật Việt Nam. Công ty TNHH P & F (sau đây gọi là "Công ty P & F") là khách hàng tài tài chính của Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Ch (Sau đây gọi tắt là " Công ty chúng tôi" hoặc "Công ty C").

Do Công ty P & F có nhu cầu sử dụng máy móc, thiết bị để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của mình và đề nghị Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế C tài trợ tài chính nên ngày 27/04/2018, hai bên đã ký kết Hợp đồng cho thuê tài chính số C180419702 để thuê tài chính 80 máy móc dùng trong ngành sản xuất gia công đế giày. Thời hạn thuê là 36 tháng, bắt đầu từ ngày

11/05/2018 đến ngày 15/05/2021. Hằng tháng, Công ty P & F phải thanh toán cho Công ty C tiền thuê bao gồm một phần vốn gốc và khoản tiền lãi được tính trên dư nợ giảm dần cho đến khi trả đủ số tiền vốn gốc mà Công ty C đã tài trợ cùng các khoản lãi theo Hợp đồng thuê. Trước khi Công ty P & F trả hết toàn bộ vốn gốc cùng các khoản lãi, Công ty c vẫn là chủ sở hữu của tài sản thuê và là người đứng tên trên toàn bộ các hóa đơn, chứng từ, các giấy tờ pháp lý liên quan đến quyền sở hữu đối với Tài sản thuê. Nếu Công ty P & F vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Công ty C được quyền chấm dứt hợp đồng thuê, thu hồi tài sản thuê.

Đến kỳ thanh toán ngày 15/5/2020, Công ty P & F không thanh toán cho Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế C. Ngày 10/6/2020, do công ty P & F đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điều 26 của hợp đồng thuê, công ty chúng tôi đã phát hành thông báo chấm dứt hợp đồng thuê và thu hồi tài sản thuê.

Ngày 10/01/2022, Công ty chúng tôi đã thu hồi tài sản thuê tại nhà xưởng ấp 5, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam (trong khuôn viên Chi nhánh Công ty TNHH S).

Số tiền mà Công ty P & F còn nợ đang được Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế C khởi kiện bằng một vụ án khác và đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt Công ty.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH H trình bày:*

Về nội dung vụ kiện giữa Công ty TNHH S và Công ty TNHH P&F thì Công ty TNHH H không nắm rõ. Công ty TNHH H chỉ có liên quan với Công Ty TNHH P&F vì ngày 01/01/2018, có ký hợp đồng cho Công ty TNHH P&F thuê máy móc thiết bị. Đến ngày 11/01/2022 Công ty TNHH S đã bàn giao toàn bộ máy móc thiết bị thuộc tài sản của Công ty TNHH H đang ở tại nhà xưởng của Công ty TNHH P&F lại cho Công ty TNHH H, có lập biên bản bàn giao giữa đại diện Công ty TNHH S và Công ty TNHH H. Về vụ án này Công ty TNHH H không có yêu cầu gì do toàn bộ máy móc tài sản của Công ty TNHH H đã nhận lại đầy đủ. Đối với việc Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty TNHH S và Công Ty TNHH P&F thì Công ty TNHH H không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì. Các tài liệu về biên bản bàn giao tài sản ngày 11/01/2022 là đúng với bản do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án.

Công ty TNHH H đề nghị vắng mặt trong quá trình tố tụng về các buổi làm việc, xem xét thẩm định tại chỗ, hòa giải, công khai chứng cứ, xét xử.

Các tài liệu, chứng cứ trong vụ án: Đơn khởi kiện ngày 29/3/2021; Bảng kê nợ phải thanh toán ngày 24/5/2021; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH một thành viên công ty TNHH S; Bản tường trình của ông Choi joo tai đề ngày 08/4/2021; Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐTNX –SD&PF được ký kết giữa chi nhánh công ty TNHH S và công ty TNHH P & F được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực vào ngày 28/8/2015; Giấy ủy quyền số 01GUQ/2021; CMND và sổ hộ khẩu của chị Trần Huỳnh Như M; Các Giấy chứng nhận đầu tư của Công ty TNHH S; Văn bản số 02/2021 về việc hủy hợp đồng thuê

nhà xưởng số 01/2015/HĐTNX –SD&PF ngày 02/3/2021; Thông báo đòi nợ ngày 25/3/2020; Đơn trình báo đề ngày 08/6/2020; Hợp đồng cho thuê tài chính số C180419702 ngày 27/04/2018; Giấy chứng minh nhân dân anh Nguyễn Văn T; Giấy ủy quyền gồm có bên ủy quyền Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế C và bên được ủy quyền anh Nguyễn Văn T ngày 25/8/2020; Giấy ủy quyền gồm có bên ủy quyền Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế C và bên được ủy quyền bà Diệp Yến B ngày 01/4/2020; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế C, mã số doanh nghiệp 0304738328, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 22/6/2017; Giấy chứng nhận nghiệm thu tài sản thuê ngày 11/5/2018; Văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng ngày16/7/2020, Chi tiết đơn đăng ký lần đầu số 1292453063 ngày 28/6/2018; Biên bản thu hồi tài sản cho thuê tài chính ngày 10/01/2022; Hợp đồng thuê máy móc thiết bị số 012018/HĐTM/HSV-CI ngày 01/01/2018; Giấy giới thiệu số 01/H ngày 11/01/2022; Danh sách máy móc thuộc tài sản của H số SEDO-HSV/20220106; Biên bản bàn giao số SEDO-HSV/20220110 ngày 11/01/2022; Hợp đồng thế chấp tài sản số WOORI-SEDO 01-12/2011 ngày 08/12/2011; Thư chấp thuận ngày 20/8/2015; Biên bản chuyển giao nhà xưởng ngày 01/12/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579904 và AL 579903 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S ngày 14/8/2008; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng; Giấy ủy quyền số 02GUQ/2021 bên được ủy quyền chị Trần Huỳnh Như M; Bản tường trình của công ty TNHH S ngày 28/4/2021; Bản tự khai của chị Trần Huỳnh Như M ngày 12/01/2022, ngày 13/5/2022; Đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2022; Đơn đề nghị về việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2021; Bản tự khai của chị Trần Huỳnh Như M ngày 16/6/2022, ngày 26/7/2022; Đơn đề nghị phô tô của chị Trần Huỳnh Như M ngày 12/01/2022, ngày 26/7/2022; Bảng vẽ trích dẫn mặt bằng nhà xưởng phần diện tích 6.172m^2 của chi nhánh công ty TNHH S cho công ty TNHH P&F thuê; Đơn đề nghị hoãn phiên họp ngày 26/7/2022; Bản tự khai ngày 15/8/2022; Một Căn cước công dân ông T (bản phô tô); Một Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của W; Một Giấy ủy quyền ngày 20/5/2022 số 249/2022/UQ-TGĐ W; Một hợp đồng vay số WCLLI131210011 ngày 07/01/2014 giữa W – chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh và Công ty TNHH S; Một hợp đồng thế chấp tài sản số W – S 01 -12/2011 ngày 08/12/2011 giữa W – chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh và Công ty TNHH S; Một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579904 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH S thửa 195, tờ bản đồ số 45 xã An Phước, huyện Long Thành ngày 14/8/20208; Một giấy chứng nhận quyền sữ dụng đất số AL 579903 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH S thửa 196, tờ bản đồ số 45 xã An Phước, huyện Long Thành ngày 14/8/20208; Một cam kết đảm bảo tài sản thế chấp ngày 24/8/2015 W – chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh, Công ty TNHH S, Công ty TNHH P &F; Một giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng

số 757402638300340 ngày 20/7/2009 cho Công ty TNHH S; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng ngày 20/7/2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579904 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S ngày 14/8/2008; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579903 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S ngày 14/8/2008; Bản trình bày ý kiến và đề nghị xét xử vắng mặt của Ngân hàng TNHH MTV W ngày 28/4/2022; Biên bản làm việc ngày 15/6/2022 và đơn đề nghị sao chụp tài liệu ngày 15/6/2022 của anh T; Bản tự khai và trình bày ý kiến của Ngân hàng TNHH MTV W ngày 01/7/2022; Biên bản thu hồi tài sản cho thuê tài chính ngày 10/01/2022; Thông báo thanh toán số 1500/2006-CRA-DB-TER; Thông báo thanh toán số 1501/2006-CRA-DB-TER; Thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng thuê và thu hồi tài sản thuê số 01.2020/TB-P&F ngày 10/6/2020; Thông báo bắt đầu thuê; Giấy chứng nhận nghiệm thu tài sản thuê ngày 11/5/2018; Văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng ngày 16/7/2020; Hợp đồng cho thuê tài chính số C180419702 ngày 27/4/2018; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, mã số doanh nghiệp 0304738328, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 20/10/2021; Căn cước công dân Diệp Yến B; Giấy ủy quyền số 01.2022/GUQ-COL, ngày 15/12/2021; Bản tự khai không ngày tháng năm của Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế C; Đơn xin vắng mặt không ngày tháng năm của Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế C; Giấy ủy quyền về việc ủy quyền toàn quyền đại diện bên ủy quyền tham gia tố tụng, gồm có bên ủy quyền Công ty TNHH H, bên nhận ủy quyền ông Chang Yong J và/hoặc ông Lê Văn L, ngày 16/5/2022; Bản tự khai, đơn đề nghị sao chụp tài liệu của ông Lê Văn L ngày 16/5/2022; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Công ty TNHH H, mã số doanh nghiệp 3600526590, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 07/12/2018; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 8754650618, chứng nhận thay đổi lần thứ 20 ngày 01/7/2021; Bản trình bày ý kiến của ông Chang Yong J ngày 14/6/2022; Đơn đề nghị vắng mặt của anh Lê Văn L ngày 14/6/2022; Bản tự khai của anh Lê Văn L ngày 14/6/2022; Căn cước công dân anh Lê Văn L; Công văn số 347/ĐKKD về việc cung cấp thông tin công ty TNHH P&F ngày 06/10/2021; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 3602593514, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 05/02/2020; Quyết định thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 23/7/2021; Công văn số 338/ĐKKD về việc cung cấp thông tin Công ty TNHH P&F, ngày 10/9/2021; Trả lời xác minh của Công an xã An Phước; Công văn số 52/ĐKKD về việc cung cấp thông tình trạng pháp lý của Công ty TNHH P&F, ngày 28/02/2022; Công văn số 781/TAQ1 ngày 09/3/2022 trả lời kết quả ủy thác của Tòa án nhân dân Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2021, ngày 06/7/2022.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành: Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phát biểu ý kiến về việc

tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của bị đơn chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Công ty TNHH S có cho Công ty TNHH P&F thuê nhà xưởng và được ký kết giữa Chi nhánh Công ty TNHH S ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng với Công ty TNHH P&F theo hợp đồng số 01/2015/HĐTNX-SD&PF được công chứng tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai ngày 28/8/2015. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TNHH P&F đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và qua xác minh thì hiện Công ty TNHH P&F đã không còn hoạt động, nhà xưởng do Công ty TNHH P&F thuê của Công ty TNHH S bỏ trống không có ai quản lý sử dụng hoặc trông coi từ tháng 6/2020 đến nay. Nay Công ty TNHH S yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cho thuê nhà xưởng với Công ty TNHH P&F theo hợp đồng số 01/2015/HĐTNX-SD&PF được công chứng tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai ngày 28/8/2015 là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công ty TNHH S không yêu cầu giải quyết về số tiền thuê nhà xưởng trong vụ án này nên không xem xét.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không xem xét.

Về án phí và lệ phí: Bị đơn chịu án phí và lệ phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai về việc tham gia phiên tòa đối với Công ty TNHH P&F nhưng Công ty TNHH P&F vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Công ty TNHH P&F. Đối với Ngân hàng TNHH MTV W, Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế C và Công ty TNHH H có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế C, Công ty TNHH H và Ngân hàng TNHH MTV W.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Công ty TNHH S có cho Công ty TNHH P&F thuê nhà xưởng và được ký kết giữa Chi nhánh Công ty TNHH S ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng với Công ty TNHH P&F theo hợp đồng số 01/2015/HĐTNX-SD&PF được công chứng tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai ngày 28/8/2015. Nội dung và hình thức hợp

đồng phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng các quy định của Bộ luật này.

Căn cứ vào hợp đồng thuê nhà xưởng (mục 4-1 dòng 6) Công ty TNHH P&F thanh toán tiền thuê nhà xưởng hàng quý theo giấy báo thanh toán của chi nhánh Công ty TNHH S chậm nhất vào ngày 10 của tháng đầu tiên. Tuy nhiên Công ty TNHH P&F đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng. Công ty TNHH S đã nhiều lần liên hệ với Công ty TNHH P&F cũng như người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH P&F nhưng không có phản hồi. Từ tháng 6/2020 đến nay Công ty TNHH P&F không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Mặt khác, nội dung văn bản số 338/ĐKKD ngày 10/9/2021 và văn bản số 52/ĐKKD ngày 08/02/2022 của Phòng đăng ký kinh doanh tỉnh Đồng Nai cung cấp thông tin tình trạng pháp lý của Công ty TNHH P & F: Phòng đăng ký kinh doanh đã ra quyết định số QDTH/10090784 ngày 23/7/2021 về việc thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó tại Điều 2 của quyết định yêu cầu Công ty TNHH P & F thực hiện thủ tục giải thể doanh nghiệp theo quy định. Tuy nhiên đến nay Công ty TNHH P & F vẫn chưa gửi hồ sơ giải thể đến Phòng đăng ký kinh doanh tỉnh Đồng Nai. Thực tế Công ty TNHH P & F đã ngừng hoạt động. Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng nhà xưởng cũng như tình hình hoạt động của Công ty TNHH P & F. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2021, ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đều ghi nhận nhà xưởng bỏ trống không hoạt động không người ở, trông coi, không còn bất cứ máy móc thiết bị nào.

Tại Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà xưởng thì nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn trả đủ tiền thuê nhà xưởng và đúng hạn nhưng không thực hiện nên căn cứ quy định tại Điều 422, 424 Bộ luật Dân sự năm 2015 về chấm dứt thực hiện hợp đồng để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH S. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH S với bị đơn Công ty TNHH P & F về việc hủy hợp đồng thuê nhà xưởng.

Công ty TNHH P & F giao trả lại mặt bằng nhà xưởng đã thuê được bàn giao theo biên bản chuyển giao nhà xưởng ngày 01/12/2015 đối với những tài sản còn lại và theo bảng vẽ trích dẫn mặt bằng nhà xưởng đối với diện tích 6.172 m^2 theo thửa đất số 195 tờ bản đồ số 45 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH S ngày 14/8/2008 (thửa mới 357, tờ bản đồ số 45) và thửa đất số 196 tờ bản đồ số 45 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH S ngày 14/8/2008 (thửa mới 312, tờ bản đồ số 45) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH S ngày 20/7/2009.

Đối với tiền thuê nhà xưởng Công ty TNHH S không yêu cầu nên không xét.

Đối với tài sản là các máy móc thiết bị do Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế C và Công ty TNHH H trình bày cho Công ty TNHH P & F thuê và

đã tiến hành thu hồi các máy móc trong nhà xưởng do các đương sự tự thực hiện nên Tòa án không xem xét.

Ngân hàng TNHH MTV W, Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế C và Công ty TNHH H không yêu cầu gì trong vụ án này nên không xem xét.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH P&F chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 3.000.000 đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Công ty TNHH S.

Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH P & F phải chịu 1.400.000 đồng lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 422, Điều 424, Điều 472, Điều 482 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH S về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng" với bị đơn Công ty TNHH P & F.

Hủy hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐTNX-SD&PF ngày 28/8/2015 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai giữa Công ty TNHH S và Công ty TNHH P & F.

Công ty TNHH P & F giao trả lại mặt bằng nhà xưởng đã thuê được bàn giao theo biên bản chuyển giao nhà xưởng ngày 01/12/2015 đối với những tài sản còn lại và theo bảng vẽ trích dẫn mặt bằng nhà xưởng đối với diện tích 6.172 m^2 theo thửa đất số 195 tờ bản đồ số 45 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH S ngày 14/8/2008 (thửa mới 357, tờ bản đồ số 45) và thửa đất số 196 tờ bản đồ số 45 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH S ngày 14/8/2008 (thửa mới 312, tờ bản đồ số 45) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH S ngày 20/7/2009.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH P & F phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty TNHH S tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) theo biên lai số 0005153 ngày 14/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH P & F phải chịu 1.400.000 đồng lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do Công ty TNHH S đã nộp số tiền này nên Công ty TNHH P & F có trách nhiệm hoàn trả nguyên đơn 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm ngàn đồng).

Trường hợp bản án 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 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.

Nguyên đơn Công ty TNHH S được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn Công ty TNHH P & F; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TNHH MTV W, Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế C và Công ty TNHH H được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận :
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND H. Long Thành (1);
- Chi cục THADS H. Long Thành (1);
- Các đương sự (6);
- Lưu (4).

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Ngọc An