

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 02/2022/KDTM-ST
Ngày: 08-4-2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê
kho”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Duy Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Xuân Dũng;

2. Ông Lê Minh Chiến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Mang Đức Kham – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã

A.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Đồng Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2021/TLST-KDTM ngày 29 tháng 11 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê kho”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 580/2022/QĐXXST-KDTM ngày 14 tháng 02 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 758/2022/QĐST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022 và Thông báo về việc chuyển thời gian xét xử số 838/TB-TA ngày 01 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Q

Trụ sở: Lô B1+B6, khu công nghiệp P, phường T, thành phố Q1, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Đình T1, sinh năm 1955 – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Tấn V (có mặt)

Chức vụ: Trưởng phòng Tổ chức hành chính Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Q.

Theo Văn bản ủy quyền số 272/GUQ-QT ngày 25/11/2021.

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu tổng hợp H

Trụ sở: Khu công nghiệp N, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Trần H – Giám đốc (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/11/2021 và các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Q trình bày:

Ngày 03/02/2020, Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Q (sau đây gọi là Công ty Q) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu tổng hợp H (sau đây gọi là Công ty H) giao kết Hợp đồng kinh tế số 01/2020/HĐKT về việc thuê kho chứa hàng gia công xuất khẩu (sau đây gọi là Hợp đồng số 01). Theo Hợp đồng số 01, Công ty Q cho Công ty H thuê nhà kho có địa chỉ tại Lô B1, Khu công nghiệp P, phường T, thành phố Q1, tỉnh Bình Định, diện tích 1792m², thời hạn thuê là 12 tháng, kể từ ngày 10/02/2020 đến hết ngày 10/02/2021. Tổng giá trị hợp đồng là 430.080.000đ (Đã bao gồm VAT). Ngày 28/12/2020, Công ty H đã bàn giao kho thuê cho Công ty Q.

Theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 29/12/2020, Công ty H nợ Công ty Q số tiền 62.199.534đ. Công ty Q yêu cầu Công ty H phải trả 62.199.534đ tiền thuê kho còn nợ và yêu cầu tính lãi chậm thanh toán với mức lãi suất 10%/năm, thời điểm tính lãi từ ngày 29/12/2020 cho đến khi Công ty H thanh toán xong hết nợ.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu tổng hợp H vắng mặt trong mọi giai đoạn tố tụng của vụ án nên không có lời trình bày.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa:***

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, tất cả các hoạt động tố tụng những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều tuân theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu tổng hợp H phải thanh toán tiền thuê kho 62.199.534đ và thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Về án phí: Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu tổng hợp H phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Q (sau đây gọi là Công ty Q) tranh chấp hợp đồng thuê kho với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu tổng hợp H (sau đây gọi là Công ty H) có trụ sở tại Lô F2, Khu công nghiệp N, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định nên theo 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, Tòa án nhân dân thị xã A có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Bị đơn Công ty H đã được 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 nhưng không trình bày ý kiến, không giao nộp tài liệu, chứng cứ và không thực hiện quyền, nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó Tòa án căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xác minh, thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96, Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Công ty H được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại

điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã A vẫn tiến hành xét xử vắng mặt Công ty H.

[4] Xét Hợp đồng kinh tế số 01/2020/HĐKT về việc thuê kho chứa hàng gia công xuất khẩu (sau đây gọi là Hợp đồng số 01) giữa Công ty Q và Công ty H, các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện tham gia vào quan hệ cho thuê quyền sử dụng đất, nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 47 của Luật Kinh doanh bất động sản và các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự. Do đó, theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự, Hợp đồng số 01 làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

[5] Theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 29/12/2020, Công ty H nợ Công ty Q số tiền thuê kho là 62.199.534đ. Theo quy định tại khoản 3 Điều 45 của Luật Kinh doanh bất động sản, bên thuê quyền sử dụng đất có nghĩa vụ thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do Công ty H thanh toán không đủ tiền thuê cho Công ty Q nên Công ty Q yêu cầu Công ty H thanh toán số tiền thuê kho còn nợ 62.199.534đ là có căn cứ chấp nhận.

[6] Công ty Q yêu cầu Công ty H phải trả tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền 62.199.534đ. Tính từ ngày 29/12/2020 đến ngày xét xử (08/4/2022), số tiền lãi là: 7.924.050đ. Xét yêu cầu của Công ty Q, Hội đồng xét xử thấy rằng: Công ty H thừa nhận toàn bộ số tiền thuê kho nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Về mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Do đó, số tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán mà Công ty Q yêu cầu là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Công ty H phải chịu toàn bộ án phí do toàn bộ yêu cầu của Công ty Q được Tòa án chấp nhận. Mức án phí được tính:

$$(62.199.534đ + 7.924.050đ) \times 5\% = 3.506.179đ.$$

[8] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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 70, Điều 72, khoản 1 Điều 96, Điều 97, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, Điều 357, 468, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 4 của Luật Thương mại; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Q. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu tổng hợp H phải thanh toán tiền thuê kho cho Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Q số tiền

70.123.584đ (Bảy mươi triệu một trăm hai mươi ba nghìn năm trăm tám mươi bốn đồng). Trong đó 62.199.534đ (Sáu mươi hai triệu một trăm chín mươi chín nghìn năm trăm ba mươi bốn đồng) tiền thuê kho còn nợ và 7.924.050đ (Bảy triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn không trăm năm mươi đồng) tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Kể từ ngày Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Q có đơn yêu cầu thi hành án hoặc kể từ ngày ra quyết định thi hành án chủ động, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu tổng hợp H còn phải trả lãi với mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí: Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu tổng hợp H phải chịu 3.506.179đ (Ba triệu năm trăm linh sáu nghìn một trăm bảy mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Q 3.450.000đ (Ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005011 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A.

3. Quyền kháng cáo: Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Q có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu tổng hợp H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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:

- Dương sự;
- VKSND thị xã A;
- CC THADS thị xã A;
- Phòng KTNV và THA;
TAND tỉnh Bình Định;
- UBND xã N2, thị xã A;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Duy Minh