

Bản án số: 10/2022/KDTM-ST
Ngày 25 - 8 - 2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Lý Hùng
2. Bà Lê Thị Xuân Đào

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngày 25 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 10/2022/TL-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2022/QĐXXST - KDTM ngày 07 tháng 7 năm 2022, giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần V. Địa chỉ: Lô A 117, đường số 3, KCN T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Người đại diện theo pháp luật: Ngô Từ Đông Kh, chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Thế Tất N. Địa chỉ: Lầu 10, Tòa nhà P, 162 P, Phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/4/2022) (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Bao bì Giấy T. Địa chỉ: VFI 9, Lô B133-134-135, đường số 8, Khu Công nghiệp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Người đại diện theo pháp luật: Bà Trương Thị Nam H, Chức vụ: Giám đốc. (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế C. Địa chỉ: Tầng 28, Saigon Trade Centre, 37 T, Phường B, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Cheng, Yi – Ch. Người đại diện theo ủy quyền của ông Chen, Yi – Ch: Bà Diệp Yến B. Người đại diện theo ủy quyền của bà Bình: Ông Hồ Hoàng T (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 4 năm 2022 và những lời trình bày

tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa ông Trương Thế Tất N đại diện cho công ty cổ phần V trình bày:

Ngày 04 tháng 10 năm 2019, Công ty cổ phần V (gọi tắt V) và Công ty Cổ phần Bao bì Giấy T (gọi tắt TTT) ký hợp đồng thuê nhà xưởng số 001./HĐTX 9,10 /2019 theo đó V sẽ cho TTT thuê nhà xưởng diện tích 5.400m² tại VFI 9, Lô B133-B134-B135, đường số 8, KCN T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để TTT thực hiện các hoạt động kinh doanh. Thời hạn thuê từ tháng 02/2020 đến 02/2027. Ngày 27 tháng 05 năm 2020 V và TTT ký tiếp Biên bản thỏa thuận số 01 thuê 15 m² đất trống để đặt nồi hơi phục vụ sản xuất. Thời hạn từ 01/06/2020 đến 31/05/2027.

Ngày 31 tháng 12 năm 2020, V gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn số 30/TB-V/2020 vì TTT vi phạm hợp đồng, cụ thể là nợ tiền thuê xưởng (quá hạn trên 90 ngày), yêu cầu TTT cứ vào các quy định của hợp đồng để chấm dứt và thanh lý hợp đồng.

Ngày 12 tháng 01 năm 2021, TTT có văn bản đề nghị V xóa tiền nợ thuê xưởng, hoàn lại 2.008.800.000 đồng (Hai tỷ không trăm lẻ tám triệu tám trăm ngàn đồng), hỗ trợ chi phí di dời máy móc 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và cho TTT thuê 2.500 m² diện tích để TTT tiếp tục để thiết bị máy móc. V không đồng ý với các đề nghị này.

Theo TTT thì tất cả các tài sản máy móc của TTT trong nhà xưởng là tài sản đi thuê của Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế C (Sau đây gọi là C).

Ngày 17 tháng 01 năm 2021, V gửi Công văn số 01/V/2021 về việc Chấm dứt hợp đồng thuê xưởng đến TTT thông báo rõ phương thức giải quyết theo quy định tại hợp đồng nhưng TTT không phản hồi.

Ngày 22 tháng 01 năm 2021, TTT, V và C có lập biên bản kiểm tra tài sản tại nhà xưởng theo đó TTT tiếp tục đề nghị V xóa nợ, giảm tiền thuê trong giai đoạn TTT thanh lý tài sản.

Ngày 04 tháng 02 năm 2021, V gửi Công văn số 02/V/2021 về việc Chấm dứt hợp đồng thuê xưởng đến TTT yêu cầu TTT chuyển hết các thiết bị tài sản và trả lại mặt bằng để V tiếp tục việc kinh doanh nhằm giảm thiệt hại nhưng TTT không thực hiện.

Ngày 19 tháng 04 năm 2021, sau nhiều lần gửi văn bản yêu cầu TTT di dời máy móc nhưng TTT không hợp tác, V đã tiến hành di chuyển toàn bộ tài sản của TTT đưa vào kho bảo quản với diện tích 900 m², tiếp tục yêu cầu TTT

đến nhận tài sản và thanh toán tiền thuê xưởng cho V nhưng TTT không hợp tác thực hiện.

Ngày 08 tháng 07 năm 2021, V tiếp tục có công văn số 03/V/2021 yêu cầu TTT đến nhận tài sản và thanh toán tiền thuê xưởng cho V nhưng TTT không hợp tác thực hiện.

Ngày 05 tháng 10 năm 2021, V tiếp tục có công văn số 04/V/2021 yêu cầu TTT đến nhận tài sản và thanh toán tiền thuê xưởng cho V nhưng TTT không hợp tác thực hiện.

Ngày 21 tháng 10 năm 2021, V tiếp tục có công văn số 05/V/2021 yêu cầu TTT đến nhận tài sản và thanh toán tiền thuê xưởng cho V nhưng TTT không hợp tác thực hiện.

Các khoản nợ TTT nợ V:

1/ Khoản nợ của TTT đối với V tính đến 31 tháng 12 năm 2022 gồm: Khoản nợ tiền thuê xưởng chưa thanh toán tính từ ngày 04/09/2020 đến 15/01/2022 là 1.877.736.998 đồng. Số tiền này được tính bằng 05 tháng thuê 5.400 m² xưởng theo hợp đồng thuê xưởng mà TTT chưa thanh toán cho V. Số tiền này V đã xuất hóa đơn VAT cho TTT nhưng chưa được thanh toán;

2/ Khoản nợ tiền thuê xưởng chưa thanh toán tính từ ngày 16/01/2021 đến 30/03/2021 là 659.280.000 đồng. Trong khoản thời gian này diện tích thuê xưởng của TTT giảm từ 5.400 m² xuống 4.426 m² và cuối cùng là 2.934 m², lý do vì có một số tài sản của TTT được TTT thanh lý di chuyển khỏi phạm vi xưởng.

3/ Khoản chi phí V đã thuê bên vận chuyển để di chuyển tài sản của TTT đến kho bảo quản là 49.000.000 đồng.

4/ Khoản nợ tiền thuê mặt bằng xây khu văn phòng chưa thanh toán tính từ ngày 01/04/2021 đến 20/12/2021 là 98.208.000 đồng và Chi phí tháo dỡ khu văn phòng trả lại mặt bằng kinh doanh cho V là 40.000.000 đồng, tổng cộng hai khoản là 138.208.000 đồng. Bởi vì TTT ngoài thuê xưởng để sản xuất còn lắp đặt thêm một khu hành chánh văn phòng, khu vực này V cũng liên tục đề nghị TTT phải tháo dỡ trả lại mặt bằng cho V nhưng TTT không thực hiện, đến ngày 20/12/2021 V tiến hành việc tháo dỡ các kết cấu văn phòng hiện tại vẫn để tại nhà xưởng của V.

5/ Khoản nợ tiền thuê xưởng chưa thanh toán tính từ ngày 15/06/2021 đến thời điểm tạm tính hiện tại ngày 31/03/2022 là 583.008.750 đồng. Sau khi tháo dỡ các tài sản của TTT, V phải bố trí một nhà kho diện tích 900 m² để bảo quản

các tài sản của TTT, do đó TTT phải có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê diện tích 900 m² này cho V.

6/ Khoản lãi chậm thanh toán đối với các khoản chậm thanh toán là 632.056.662 đồng. Khoản lãi này được tính dựa trên quy định tại khoản 5.4 Điều 5 của hợp đồng thuê xưởng, tính từ ngày 09/09/2020 đến ngày 31/03/2022.

Căn cứ khoản 4.2 Điều 4 hợp đồng thuê nhà xưởng TTT đã đặt cọc cho V số tiền 2.008.800.000 đồng, V được quyền xử lý số tiền đặt cọc này để thanh toán các khoản nợ của TTT. Cụ thể: Khoản nợ tiền thuê xưởng chưa thanh toán tính từ ngày 04/09/2020 đến 15/01/2022 là 1.877.736.998 đồng; Khoản nợ tiền thuê xưởng chưa thanh toán tính từ ngày 16/01/2021 đến 30/03/2021 là 659.280.000 đồng; Khoản chi phí V đã thuê bên vận chuyển để di chuyển tài sản của TTT đến kho bảo quản là 49.000.000 đồng; Khoản nợ tiền thuê mặt bằng xây khu văn phòng chưa thanh toán tính từ ngày 01/04/2021 đến 20/12/2021 và Chi phí tháo dỡ khu văn phòng trả lại mặt bằng kinh doanh cho V là 138.202.000 đồng; Khoản nợ tiền thuê xưởng chưa thanh toán tính từ ngày 15/06/2021 đến thời điểm tại là 583.008.750 đồng; Khoản lãi chậm thanh toán đối với các khoản chậm thanh toán là 632.056.662 đồng. Tổng cộng nợ: 3.939.284.410 đồng - 2.008.800.000 đồng cọc = 1.930.484.410 đồng. Nay V đề nghị Tòa án buộc Công ty Cổ phần Bao bì giấy Tân Thành Tiến phải thanh toán tiền nợ cho V tạm tính đến ngày 31 tháng 03 năm 2022 là 1.930.484.410 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn bốn trăm mười đồng).

Ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

Bị đơn Công ty Cổ phần Bao bì giấy Tân Thành Tiến: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế C trình bày xác định: các máy móc còn lại trong biên bản kiểm tra tài sản ngày 22/01/2021 là tài sản của Công ty C cho Công ty T thuê. Hiện nay công ty V di dời làm thiệt hại tài sản của Công ty C nên Công ty C đã khởi kiện V bằng vụ án dân sự khác, còn việc TTT nợ tiền thuê nhà xưởng của V đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của Công ty V nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: “*Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản*” vụ án thuộc thẩm

quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tài sản là bất động sản cho thuê tại KCN Thái Hòa, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Công ty cổ phần V khởi kiện được xác định là nguyên đơn; Công ty Cổ phần Bao bì Giấy T là bị đơn; Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế C được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Thời hiệu khởi kiện: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản thì thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 nên công ty V khởi kiện Công ty TTT là còn trong thời hiệu khởi kiện; Công ty V có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án chỉ xét xử theo đơn yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn đã được thụ lý theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Công ty V có xuất trình các chứng cứ: Hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/HDDTX9,10/2019 ngày 04/10/2019; Biên bản thỏa thuận số 01; Biên bản kiểm tra tài sản ngày 22/01/2021; Biên bản đối chiếu và cân trừ công nợ ngày 31/3/2021; Biên bản thỏa thuận số 01/2019.

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015, Luật thương mại 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu của công ty V yêu cầu công ty TTT trả 1.930.484.410 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi triệu bốn trăm tám mươi bốn ngàn bốn trăm mười đồng). Hội đồng xét xử thấy rằng tại biên bản đối chiếu công nợ ngày 31/3/2021 thì giữa công ty V và công ty TTT thống nhất công ty TTT chỉ còn nợ công ty V là 528.216.998 đồng (Năm trăm hai mươi tám triệu hai trăm mười sáu ngàn chín trăm chín mươi tám đồng). Từ ngày 31/3/2021 đến nay phía công ty TTT không có thiện chí trả số nợ này cho công ty V nên phải chịu tiền lãi chậm trả theo mức lãi 10%/năm trên số tiền chậm trả 528.216.998 đồng. Thời gian chậm trả ngày 01/4/2021 đến ngày 25/8/2022 là 16 tháng 24 ngày với số

tiền lãi là: $528.216.998 \text{ đồng} \times 16 \text{ tháng} \times 24 \text{ ngày} \times 0.83\%/\text{tháng} = 73.654.576 \text{ đồng}$. Tổng cộng vốn và là công ty TTT phải trả cho công ty V là 601.871.574 đồng. Vì vậy mà số tiền công ty V yêu cầu công ty TTT trả vượt quá là 1.328.612.836 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. Đối với yêu cầu bồi thường do Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế C khởi kiện công ty V trong vụ án này không có thụ lý nên không xem xét.

[2.3]. Đối với yêu cầu của công ty V yêu cầu Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế C di dời tài sản ra khỏi nhà xưởng trong vụ án này không có thụ lý nên không đề cập xem xét.

[3]. Về án phí, theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, công ty V và công ty TTT phải chịu án phí.

Vicác lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 472, Điều 473, Điều 478, Điều 479 và Điều 481 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 306 Luật thương mại; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần V về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” với Công ty Cổ phần Bao bì Giấy T.

Buộc Công ty Cổ phần Bao bì Giấy T phải trả Công ty cổ phần V số tiền thuê còn thiếu và lãi chậm trả là 601.871.574 đồng (trong đó vốn gốc 528.216.998 đồng và lãi là 73.654.576 đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu Công ty cổ phần V về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” với Công ty Cổ phần Bao bì Giấy T với số tiền là 1.328.612.836 đồng.

3. Áp dụng Điều 306 Luật thương mại tính lãi chậm thi hành.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Cổ phần Bao bì Giấy T phải nộp 28.074.862 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Công ty cổ phần V phải nộp 51.858.385 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 34.058.000 đồng theo biên lai số 0010126

ngày 18/4/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Công ty cổ phần V phải nộp tiếp 17.800.385 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

5. Án xét xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

6. 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Lưu.

Nguyễn Thị Mộng Thúy

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Đới – Nguyễn Thị Rạt

Nguyễn Thị Mộng Thúy

