TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LÀO CAI** **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2018/KDTM - ST
Ngày: 08/5/ 2018.
V /v Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Hoàng Duy Chiến.
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông: Bùi Nguyên Thoại;
Ông: Lục Văn Vãn.

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Bích Thủy - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lào Cai tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và ngày 8 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 54/2017/TLST - KDTM ngày 02 tháng 10 năm 2017 về Tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2018/QĐXXST – KDTM ngày 30 tháng 3 năm 2018; Quyết định Hoãn phiên tòa số 03/2018/QĐST – KDTM ngày 16 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2018/QĐST – KDTM ngày 24 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất hàng tiêu dùng B.

Trụ sở chính: Số 22, Lý Ch, phường , quận , thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh: Trung tâm thương mại cửa khẩu quốc tế L, số đường Nguyễn H, phường L, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vưu Khải Th – Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Dương H - Chức vụ: Phó tổng giám đốc đầu tư Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất tiêu dùng B. Có mặt.

- Ông Lâm T - Chức vụ: Phó giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên B Lào Cai, Giám đốc điều hành khách sạn S Lào Cai. Vắng mặt.

(Theo giấy ủy quyền lập ngày 11/8/2017).

- Ông Nguyễn Duy Th – Chức vụ: Thường vụ hội đồng thành viên, Phó tổng giám đốc Công ty.

(Theo giấy ủy quyền lập ngày 03/12/2017). Có mặt.

2.Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.

Địa chỉ: Tầng 2, khối 11 tầng, tòa nhà trung tâm thương mại cửa khẩu quốc tế L, số , đường Nguyễn H, phường L, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Feng Zheng Y;

Chức vụ: Chủ tịch Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Hải Ng – Chức vụ: Giám đốc hành chính pháp lý của Công ty.

(Theo giáy ủy quyền lập ngày 01/10/2017); Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Mạnh H – Luật sư – Văn phòng Luật sư Ng, chi nhánh S; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 11/8/2017 và ngày 12/9/2017 nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất hàng tiêu dùng B (Sau đây gọi tắt là Công ty B) và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/5/2014, Công ty B và Công ty Trách nhiệm hữu hạn V (sau đây gọi tắt là Công ty V) có ký kết Hợp đồng thuê nhà Trung tâm Thương mại cửa khẩu quốc tế L (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thuê nhà), được Công chứng tại Văn phòng công chứng H số 327 – 2014/CCHL, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 19/5/2014. Tại hợp đồng hai bên thỏa thuận Công ty B đồng ý cho Công ty V thuê một phần diện tích là tầng 1, 2 tòa nhà với tổng diện tích cho thuê là 3.510 m^2 (diện tích thuê tầng 1 là 1.540 m^2 và diện tích thuê tầng 2 là 1.970 m^2). Thời hạn cho thuê là 12 năm tính từ ngày 15/05/2014 đến hết ngày 15/05/2026, trong đó có miễn tiền thuê 09 tháng đầu để Công ty V tổ chức bán hàng kinh doanh. Tiền thuê hai bên thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng, trong 3 năm đầu giá thuê là số tiền đồng Việt Nam tương đương 1.200.000 NTD/năm (Một triệu hai trăm nghìn nhân dân tệ một năm), từ năm thứ 4 đến năm thứ 6 điều chỉnh đơn giá tăng 15% so với 3 năm đầu tương ứng với số tiền

đồng Việt Nam tương đương 1.380.000 NDT/năm (Một triệu ba trăm tám mươi nghìn nhân dân tệ một năm).... Phương thức và thời hạn thanh toán được thanh toán bằng chuyển khoản tiền Việt Nam đồng theo tỷ giá bán của ngân hàng BIDV tại thời điểm thanh toán trên cơ sở 01 quý/lần trong vòng 05 ngày đầu của mỗi kỳ hạn thanh toán. Để đảm bảo cho hợp đồng hai bên thỏa thuận Công ty V đặt cọc cho Công ty B số tiền Việt Nam tương đương là 200.000 NDT (Hai trăm nghìn nhân dân tệ). Sau khi ký kết do bên Công ty V liên tục có vi phạm hợp đồng, Công ty B đã nhắc nhở nhiều lần, sau nhiều lần nhắc nhở ngày 21/04/2015, hai bên ký kết Phụ lục Hợp đồng thuê nhà đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H số 803-2015, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2015, Phụ lục hợp đồng là một phần không tách rời của Hợp đồng thuê nhà ngày 15/05/2014 nêu trên. Tại phụ lục hợp đồng này, các bên thỏa thuận về các vấn đề mà bên Công ty V đã vi phạm hợp đồng trong quá trình xây dựng cải tạo mặt bằng thuê và việc sử dụng sân chung trước mặt tiền cửa khẩu trạm liên ngành của tòa nhà.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty V thường xuyên vi phạm hợp đồng về thời hạn thanh toán và quá trình xây dựng và cải tạo mặt bằng.

Vi phạm về việc thanh toán tiền thuê nhà: Theo khoản 3.6 Điều 3 hợp đồng thuê nhà quy định về phương thức và thời hạn thanh toán: ”*Tiền thuê nhà và tiền thuế giá trị gia tăng được thanh toán bằng chuyển khoản bằng tiền Việt Nam đồng (VNĐ) theo tỷ giá bán của ngân hàng BIDV tại thời điểm thanh toán trên cơ sở 01 quý/lần trong vòng 05 ngày đầu mỗi kỳ hạn thanh toán”*. Tại khoản 7.4 Điều 7 Hợp đồng quy định: ”*Bên A có trách nhiệm xuất hóa đơn tiền thuê nhà và giao cho bên B ba ngày trước ngày kết thúc của tháng cuối cùng trong mỗi quý”* . Như vậy, Công ty V phải thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Công ty B trong vòng 05 ngày đầu mỗi kỳ thanh toán . Đến hạn Công ty B đã xuất Hóa đơn GTGT số 0052668 ngày 15/5/2017, nghĩa vụ của Công ty V phải thanh toán cho Công ty B số tiền là: 878.328.000 đồng trong vòng 05 ngày đầu của kỳ hạn thanh toán *(thời gian thuê kỳ hạn từ ngày 14/05/2017 đến ngày 15/08/2017)*. Tuy nhiên, Công ty V chỉ thực hiện việc chuyển khoản cho Công ty B ngày 15/05/2017 với số tiền là : 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng*)*, tiếp đến do đòi nhiều lần đến ngày 05/06/2017 mới thanh toán tiếp 340.000.000 đồng. Do Công ty B đã xuất Hóa đơn và Công ty V vẫn không thanh toán hết số tiền đã ghi trong hóa đơn nên ngày 25/07/2017, Công ty B phải thực hiện thủ tục Báo cáo thuế định kỳ , trong đó buộc bao cáo hủy Hóa đơn số 0052668 với Cơ quan thuế và xuất hóa đơn mới số hóa đơn 0052715 ngày 02/08/2017 ghi đúng bằng số tiền Công ty V đã thanh toán là : 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng chẵn*)*. Số tiền chưa thanh toán còn lại là: 137.988.760 VNĐ (Một trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm tám mươi tám ngàn, bảy trăm sáu mươi đồng). Công ty B đã nộp đơn khởi kiện Công ty V đến Tòa án vào ngày 11/08/2017. Sau khi biết được Công ty B đã chính thức nộp đơn khởi kiện , Công ty V mới chuyển tiếp số tiền 137.988.760 VNĐ. Như vậy, Công ty V đã không thực hiện đúng về thời hạn thanh toán , đồng thời không thanh toán đủ tiền thuê mặt bằng cho Công ty B. Số tiền chậm thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng là 477.968.760

VNĐ. (Bốn trăm bảy mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi đồng*)*.

Trong quá trình khởi kiện và Tòa án đang giải quyết vụ án Công ty V vẫn kinh doanh nhưng không thanh toán tiền thuê nhà cụ thế ngày 09/02/2018 Công ty B xuất hóa đơn GTGT số 0052825 thu tiền cho thuê nhà từ ngày 15/02/2018 đến 14/05/2018 số tiền 1.379.862.000 VNĐ nhưng Công ty V không thực hiện. Theo thỏa thuận, thì trước ngày 25/02/2018, Công ty V phải thanh toán cho Công ty B số tiền trên. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Công ty B chưa nhận được số tiền nêu trên.

Như vậy, Công ty V đã có hành vi vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà.

Vi phạm về xây dựng và cải tạo mặt bằng: Trong quá trình xây dựng và cải tạo mặt bằng, Công ty V đã vi phạm trong việc tự ý xây dựng không được sự nhất trí của Công ty B, sau khi vi phạm hai bên đã lập phụ lục hợp đồng ngày 21/4/2015 xác định phần vi phạm của Công ty V và thỏa thuận các vi phạm của Công ty V đã được ghi nhận và sẽ được xem là vi phạm hợp đồng của Công ty V để giải quyết tranh chấp trong trường hợp bên Công ty V tiếp tục vi phạm các nội dung như trên. Tại biên bản xem xét tại chỗ ngày 25/12/2018 Công ty B mới phát hiện Công ty V xây dựng công trình ngoài phạm vi diện tích thuê mà không thông báo và không được sự chấp thuận của Công ty B, thi công xây dựng không có giấy phép với diện tích 70,6m^2 là diện tích này nằm ngoài diện tích cho thuê theo Hợp đồng (3.510m^2), như vậy Công ty V vi phạm nội dung khoản 6.2, 6.6 điều 6 của Hợp đồng thuê nhà và Điều 1 và Điều 2 của Phụ lục hợp đồng thuê nhà.

Do Công ty V vi phạm hợp đồng vì vậy Công ty B yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Đình chỉ việc thực hiện hợp đồng kinh tế Hợp đồng thuê nhà được Phòng Công chứng H chứng nhận ngày 15/05/2014 và Phụ lục Hợp đồng thuê nhà ngày 21/04/2015 được ký kết giữa Công ty B và Công ty V .

2. Công ty V phải giao trả mặt bằng thuê theo hợp đồng cho Công ty B và Công ty V phải giữ nguyên hiện trạng và bàn giao Công ty B tại tầng 1 và tầng 2. Bao gồm hệ thống đã lắp đặt: Điện nước – internet – điện thoại, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống sàn nhà, trần và vách, hệ thống các gian hàng đang cho thuê, hệ thống cửa, hệ thống điều hòa, hệ thống thang máy, hệ thống trang trí trong và ngoài khu vực cho thuê, mặt tiền và văn phòng làm việc tại tầng 2 khu Thương Mại.

3**.** Công ty V phải thanh toán cho Công ty B tiền thuê nhà kỳ thuê từ ngày 15/02/2018 đến 14/05/2018, tính đến ngày 03/5/2018 là 78 ngày cụ thể như sau: Giá thuê cho cả kỳ là 1.379.862.000đ (Một tỷ, ba trăm bảy chín triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn đồng)/ 89 ngày = 15.504.067đ/ngày. Số ngày thuê từ ngày 15/02/2018 đến 03/05/2018 là: 15.504.067đ/ngày x 78 ngày = 1.209.317. 226 VNĐ *(Một tỷ, hai trăm linh chín triệu ba trăm mười bảy nghìn hai trăm hái mươi sáu đồng).*

4. Công ty V phải thanh toán cho Công ty B tiền phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán 8% phần nghĩa vụ bị vi phạm là:

- Số tiền chậm thanh toán của kỳ thuê từ ngày 15/5/2017 đến 14/8/2017 là 477.968.760 VNĐ x 8% = 38.239.100 VNĐ.

- Số tiền chậm thanh toán từ ngày 15/02/2018 đến 03/05/2018, là: 1.209.317. 226 VNĐ x 8% = 96.745.360 VNĐ.

Tổng số tiền phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là: 134.984.460 VNĐ (*Một trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi bốn nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng).*

5. Tuyên bố toàn bộ khoản tiền đặt cọc của Công ty V thuộc quyền sở hữu của Công ty B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Công ty V xác nhận giữa Công ty V và Công ty B có ký Hợp đồng thuê nhà ngày 15/5/2014, Công ty B đồng ý cho Công ty V thuê một phần diện tích là Tầng 1, 2 tòa nhà tại Trung tâm Thương mại cửa khẩu quốc tế L với tổng diện tích cho thuê là 3.510 m2 (diện tích thuê tầng 1 là 1.540 m^2 và diện tích thuê tầng 2 là 1.970 m^2). Thời hạn cho thuê là 12 năm tính từ ngày 15/05/2014 đến hết ngày 15/05/2026.

Nay Công ty B đề nghị Tòa án đình chỉ hợp đồng, Công ty V không nhất trí. Vì căn cứ theo thỏa thuận tại khoản 7.4 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà quy định: " Bên A có trách nhiệm xuất hóa đơn tiền thuê nhà và giao cho bên B ba ngày trước ngày kết thúc của tháng cuối cùng trong mỗi quý". Tuy nhiên khi đến thời hạn thanh toán, phía Công ty B không phát hành hóa đơn trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng nêu trên, Công ty B phát hành hóa đơn vào ngày 15/5/2017 là chậm mất 3 ngày so với thỏa thuận tại khoản 7.4 Điều 7 của hợp đồng thuê nhà, do đó phía Công ty V không có căn cứ chuyển tiền cho Công ty B. Mặt khác Công ty V không chuyển tiền đầy đủ mà chỉ chuyển trả 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền Việt Nam là vì trong hóa đơn số 0052668 ngày 15/5/2017 ghi số tiền là : 878.328.000 đồng (Tám trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm hai mươi tám nghìn đồng chẵn) với giá thanh toán qui ra tiền nhân dân tệ là 80.000 NDT/tháng, trong khi đó tại quý trước thỏa thuận thanh toán 70.000 NDT /tháng. Như vậy Công ty B không phát hành hóa đơn gây ảnh hưởng đến quyền lợi khấu trừ thuế của Công ty V và khi phát hành hóa đơn không đúng giá hai bên thỏa thuận. Đây là lý do dẫn đến việc Công ty V chưa chuyển hết tiền thuê nhà kỳ 15/5/2017 – 14/8/2017 và không thể xem đó là vi phạm và làm căn cứ phạt chậm thanh toán. Trong quá trình Công ty B khởi kiện, phía Công ty V đã chuyển hết số tiền còn lại thuê mặt bằng còn thiếu từ ngày 14/5/2017 đến ngày 15/08/2017 với số tiền là 477.988.760 VND (Bốn trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi đồng) vào ngày 6/5/2017 và 14/8/2017. Sau khi Công ty V thanh toán số tiền thuê mặt bằng thì Công ty B mới xuất hóa đơn giá trị gia tăng, như vậy phía Công ty B đã vi phạm cam kết thanh toán theo thoả thuận giữa hai bên đã ký kết trước đó. Ngoài ra Công ty B cho rằng Công ty V không thanh

toán tiền thuê nhà thời gian từ ngày 15/02/2018 đến 3/5/2018 là 78 ngày là 1.209.317. 226 VNĐ *(Một tỷ, hai trăm linh chín triệu ba trăm mười bảy ngìn hai trăm hái mươi sáu đồng)*. Hiện nay Công ty V không thanh toán tiền thuê nhà là vì hai bên đang tranh chấp, chưa giải quyết xong nên Công ty V tạm dừng thanh toán cho đến khi giải quyết xong. Đây không phải là lý do vi phạm hợp đồng.

Đối với việc Công ty B cho rằng Công ty V xây dựng vượt quá theo hợp đồng thuê nhà 70,6 $m^{2,}$ tại đơn khởi kiện không thấy Công ty B nêu ra, trong quá trình giải quyết sau khi xem xét Công ty B mới đưa ra. Tại khoản 7.5 của hợp đồng thì Công ty B có quyền kiểm tra nhưng Công ty B đã không kiểm tra, Công ty V xây dựng sau khi ký phụ lục hợp đồng từ năm 2015 đến nay, phần diện tích xây dựng thêm Công ty V cũng không khai thác lợi nhuận chỉ để làm kho, như vậy Công ty B đã mặc nhiên công nhận, vì vậy Công ty V không vi phạm về diện tích thuê.

Đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng Công ty V không đồng ý vì trong khoản 3.9 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà thỏa thuận là trái qui định của pháp luật vì vậy thỏa thuận về phạt vi phạm không có hiệu lực pháp luật, Công ty V không đồng ý thanh toán tiền phạt vi phạm do Công ty B đưa ra.

Đối với việc Công ty B yêu cầu Công ty V phải giao trả mặt bằng và để lại toàn bộ tài sản đã đầu tư vào phần diện tích thuê, Công ty V không nhất trí vì về phía Công ty V vẫn có thiện chí hợp tác, Công ty V cũng đã đầu tư rất nhiều cơ sở vật chất và vẫn đang hoạt động kinh doanh, hơn nữa nếu chấm dứt hợp đồng thì Công ty V bị thiệt hại rất nhiều và nếu Công ty B vẫn thiện chí cho Công ty V tiếp tục thuê thì Công ty V sẽ thanh toán tiền thuê mặt bằng theo cam kết giữa hai bên với Công ty B. Bên Công ty V không muốn chấm dứt hợp đồng với Công ty B. Trong điều kiện chấm dứt hợp đồng Công ty B phải bù đắp cho Công ty V số tiền đã đầu tư. Đối với tài sản đã đầu tư trên phần diện tích thuê không đồng ý với việc định giá tài sản 0 đồng và bàn giao toàn bộ tài sản trên phần thuê, nếu phải bàn giao lại thì bên Công ty B thanh toán hỗ trợ tiền xây dựng. Công ty V sẽ ra đi vô điều kiện trong trường hợp Công ty B vào nhận bàn giao từng phần và để cho các hộ kinh doanh thuê và thu tiền thuê, Công ty V sẽ đồng hành cùng B cho đến khi nào cho các hộ kinh doanh thuê kín chợ.

Đối với số tiền đặt cọc do Công ty V không vi phạm hợp đồng vì vậy không đồng ý số tiền đặt cọc thuộc về Công ty B. Số tiền này dùng để chi trả tiền thuê nhà.

Tại phiên tòa: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ, lý do trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án chưa thu thập chứng cứ là Công văn số 13 ngày 26/6/2017 của Công ty B về việc thỏa thuận giảm giá thuê nhà cho Công ty V là bản dịch thuật từ tiếng Trung quốc sang tiếng Việt chưa có Công chứng và thành lập hội đồng định giá tài sản của Công ty V đã đầu tư vào phần diện tích thuê.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có quan điểm giống với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lào Cai có quan điểm: Thẩm phán, hội đồng xét xử giải quyết vụ án dân sự tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, đảm bảo việc giải quyết vụ án dân sự kịp thời, đúng pháp luật, thu thập chứng cứ đúng theo qui định pháp luật. Thư ký phiên toà và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào Điều 300, 301, 307, 310, 311 Luật Thương mại 2005; Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 157 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 492, 493, 494, 495, 496, khoản 1 Điều 498, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Không chấp nhận yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng chứng cứ của bị đơn. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ thực hiện hợp đồng, hậu quả của việc đình chỉ các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, Công ty V phải giao lại mặt bằng đã thuê theo hợp đồng thuê nhà và để lại toàn bộ tài sản đã đầu tư vào diện tích thuê cho Công ty B, Công ty V phải thanh toán tiền phạt vi phạm và tiền thuê nhà từ ngày 15/02/2018 đến 3/5/2018 cho Công ty B. Đối với số tiền đặt cọc Biti's được sở hữu số tiền do Công ty Trách nhiệm hữu hạn V đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Công ty B và Công ty V có ký kết với nhau hợp đồng thuê nhà, Công ty B cho rằng Công ty V vi phạm Hợp đồng và yêu cầu Tòa án đình chỉ thực hiện hợp đồng. Khi các bên ký kết hợp đồng phù hợp với Điều 500 Bộ Luật dân sự 2005. Đây là tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà và là 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 thuộc thẩm quyền của Tòa án giải quyết, người đại diện theo pháp luật của bị đơn là người nước ngoài nhưng Công ty V được Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 12.1.0.4.3.000033 chứng nhận lần đầu ngày 13/3/2013 hoạt động theo các quy định của pháp luật Việt Nam và trụ sở Công ty V có địa chỉ tại thành phố Lào Cai, vì vậy Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai thụ lý vụ án và giải quyết là phù hợp với khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Đối với yêu cầu của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ, lý do trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án chưa thu thập chứng cứ là Công văn số 13 ngày 26/6/2017 của Công ty B về việc thỏa thuận giảm giá thuê nhà cho Công ty V là bản dịch thuật từ tiếng Trung quốc sang tiếng

Việt chưa có Công chứng và thành lập hội đồng định giá tài sản của Công ty V đã đầu tư vào phần diện tích thuê. Xét thấy tại phiên tòa ngày 08/5/2018 Công ty B đã nộp bổ sung chứng cứ văn bản trên đã được phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai công chứng, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng lý do yêu cầu Tòa án thành lập hội đồng định giá là để xác định giá trị tài sản Công ty V đã đầu tư vào diện tích thuê, xét thấy khi Công ty V đầu tư tài sản vào phần diện tích thuê để kinh doanh thì bản thân Công ty V đã biết là Công ty đầu tư vào bao nhiêu tiền và giá trị tài sản hiện tại còn lại là bao nhiêu, vì vậy không cần thiết phải thành lập hội đồng định giá, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn là tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, qua xem xét tại chỗ mặt bằng Công ty V thuê của Công ty B đang cho các hộ kinh doanh thuê lại để bán hàng, Tòa án đã yêu cầu Công ty V cung cấp danh sách, hợp đồng các hộ kinh doanh thuê của Công ty V nhưng Công ty V không cung cấp, Tòa án đã niêm yết công khai thông báo về việc đang thụ lý vụ án nhưng các hộ kinh doanh không ai có văn bản trả lời hoặc đến Tòa án trình bày, vì vậy Tòa án không đưa các hộ kinh doanh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4] Xét Hợp đồng thuê nhà ngày 15/5/2014 và phụ lục hợp đồng thuê nhà ngày 21/4/2015.

[4.1] Về hình thức của Hợp đồng và phụ lục hợp đồng: Khi ký kết hợp đồng các bên tự nguyện tham gia ký kết không bị ai ép buộc, chủ thể tham gia ký kết hợp đồng đúng với qui định của pháp luật, Hợp đồng thuê nhà thời hạn từ 6 tháng trở lên và đã được Văn phòng công chứng H công chứng số 327-2014/CCHL, quyển số: 07TP/CC- SCC/HĐGD ngày 19/5/2014, Phụ lục hợp đồng thuê nhà lập ngày 21/4/2015 và đã được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 21/4/2015 số 803 – 2015/CCHL. Quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD phù hợp với Điều 492 Bộ Luật dân sự năm 2005. Như vậy việc ký kết hợp đồng đảm bảo đúng qui định pháp luật.

[4.2] Về nội dung của Hợp đồng và phụ lục của hợp đồng: Tại khoản 3.7 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà có ghi "Đặt cọc: Bên B đặt cọc cho bên A số tiền Việt Nam tương đương là 200.000,00 NDT (Hai trăm nghìn nhân dân tệ). Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê, bên B có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền đặt cọc cho bên A". Tại khoản 3.6 Điều 3 của Hợp đồng có ghi "Phương thức và thời hạn thanh toán: Tiền thuê nhà và tiền thuế giá trị gia tăng được thanh toán bằng chuyển khoản bằng tiền Việt Nam đồng". Như vậy việc giao dịch và thanh toán theo hợp đồng đều giao dịch bằng đồng Việt nam, phù hợp với qui định của pháp luật về quản lý ngoại hối.Phụ lục của hợp đồng thuê nhà không trái với nội dung của hợp đồng chính, như vậy phụ lục hợp đồng thuê nhà lập ngày 21/4/2015 có hiệu lực như hợp đồng thuê nhà ngày 15/5/2014.

[5] Xét yêu cầu của các đương sự:

Tại phiên tòa hôm nay Công ty B vẫn giữ nguyên quan điểm do Công ty V vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà và xây dựng vượt quá diện tích thuê, vì vậy yêu cầu Tòa án đình chỉ thực hiện Hợp đồng thuê nhà ngày 15/05/2014 và Phụ lục Hợp đồng ngày 21/04/2015 được ký kết giữa Công ty B và Công ty V .

[5.1] Đối với việc vi phạm về nghĩa vụ thanh toán:

Xét thấy sau khi ký kết hợp đồng, trong thời gian thực hiện hợp đồng Công ty V liên tục vi phạm hợp đồng thuê nhà thể hiện tại nội dung phụ lục Hợp đồng thuê nhà lập ngày 21/4/2015, do vi phạm hợp đồng Công ty B và Công ty V mới phải lập phụ lục hợp đồng. Mặc dù đã có phụ lục hợp đồng nhưng Công ty V tiếp tục vi phạm về thanh toán tiền thuê nhà theo khoản 3.6 Điều 3 Hợp đồng thuê nhà quy định về phương thức và thời hạn thanh toán : *"Tiền thuê nhà và tiền thuế giá trị gia tăng được thanh toán bằng chuyển khoản bằng tiền Việt Nam đồng (VNĐ) theo tỷ giá bán của ngân hàng BIDV tại thời điểm thanh toán trên cơ sở 01 quý/lần trong vong 05 ngày đầu mỗi kỳ hạn thanh toán"*. Như vậy, Công ty V phải thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty B trong vòng 05 ngày đầu mỗi kỳ thanh toán . Theo Khoản 7.4 Điều 7 Hợp đồng quy định: *"Bên A có trách nhiệm xuất hóa đơn tiền thuê nhà và giao cho bên B ba ngay trước ngày kết thúc của tháng cuối cùng trong mỗi quý"* . Đến hạn Công ty B đã xuất Hóa đơn GTGT số 0052668 ngày 15/5/2017, nghĩa vụ của Công ty V phải thanh toán cho Công ty B số tiền là: 878.328.000 đồng trong vòng 05 ngày đầu của kỳ hạn thanh toán thời hạn thuê từ *(từ ngày 14/05/2017 đến ngày 15/08/2017)*. Tuy nhiên, Công ty V chỉ thực hiện việc chuyển khoản cho Công ty B ngày 15/05/2017 với số tiền là: 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) lý do mà Công ty V đưa ra là Công ty B xuất hóa đơn với giá không đúng hai bên thỏa thuận, theo thỏa thuận của kỳ thanh toán trước đó thì hai bên đang thanh toán nếu qui ra tiền nhân dân tệ là 70.000 NDT (*bảy mươi nghìn nhân dân tệ)*, qui ra tại thời điểm 15/5/2017 thì có tỷ giá 3.327 VNĐ/CNY là 232.890.000 đ/tháng, 3 tháng là 698.670.000 đ (*sáu trăm chín mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng)* chưa thuế giá trị gia tăng, tại Công văn ngày 12/01/2017 số 01/2017 Công ty B nêu rõ:*"Theo yêu cầu trong văn bản của quý công ty, năm thứ ba ((từ ngày 15/02/2017 đến 14/02/2018) Công ty chúng tôi một lần nữa thông cảm với tình hình thực tế của quý Công ty, quyết định cho phép giảm 20%, quý công ty phải trả 80%."* Tại phiên tòa thì Công ty V không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho việc Công ty B đồng ý giảm giá thuê. Như vậy Công ty B xuất hóa đơn và ghi số tiền của kỳ thuê 15/5/2017 đến 14/8/2017 là phù hợp. Ngoài ra Công ty V cho rằng Công ty B xuất hóa đơn ngày 15/5/2017 là chậm so với Hợp đồng đã thỏa thuận, tại khoản 7.4 Điều 7 thì bên Công ty B phải xuất hóa đơn tiền thuê nhà và giao cho bên Vạn Chúng ba ngày trước ngay kết thúc của tháng cuối cùng tr ong mỗi quý, nhưng Công ty B không xuất hóa đơn đúng theo thỏa thuận. Xét thấy theo khoản 7.4 Điều 7 Hợp đồng thuê nhà quy định: *"Bên A có trách nhiệm xuất hóa đơn tiền thuê nhà và giao cho bên B ba ngày trước ngày kết thúc của tháng cuối cùng trong mỗi quý"*. Tại điều khoản này không qui định xuất hóa đơn của kỳ cho thuê tiếp theo hay xuất hóa đơn của kỳ đã thuê. Tại phiên tòa thì Công ty B giải thích *"Ba ngày trước ngày kết thúc của tháng*

cuối cùng trong mỗi quý", tháng cuối cùng trong quý 2 (từ ngày 15/05/2017 đến ngày 14/08/2017) là tháng 08/2017, ngày kết thúc của tháng 08/2017 trong quý 2 là ngày 14/08/2017. Công ty V cho rằng Công ty B phải xuất hóa đơn tiền thuê nha kỳ thuê từ 15/5/2017 đến 14/8/2017 vào ngày 12/5/2017 trước ba ngày kết thúc của tháng cuối cùng trong mỗi quý mới đúng.

Như vậy điều khoản của hợp đồng được hiểu theo nhiều nghĩa nhưng trong quá trình thực hiện hai bên không có văn bản giải thích hợp đồng, căn cứ vào ý chí chung của hai bên qua các kỳ thanh toán trước đó việc Công ty B xuất hóa đơn không ảnh hưởng đến việc khấu trừ thuế của Công ty V, thực tế khi Công ty V thanh toán số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) bằng chuyển khoản vào ngày 15/5/2017,đến ngày 05/06/2017 Công ty V thanh toán tiếp 340.000.000 đồng (*ba trăm bốn mươi triệu đồng*), nhưng đến ngày 02/8/2017 Công ty B mới xuất hóa đơn. Như vậy Công ty V cho rằng Công ty B xuất hóa đơn không đúng ngày là không có cơ sở. Công ty V không thanh toán đúng hạn, đúng điều khoản thanh toán của Hợp đồng ; Số tiền chậm thanh toán của kỳ thuê từ ngày 15/5/2017 đến 14/8/2017 là 477.968.760 VNĐ (*bốn trăm bảy mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi tám ngìn bảy trăm sáu mươi đồng*). Sau khi Công ty B nộp đơn khởi kiện ngày 11/08/2017 thì Công ty V mới chuyển tiếp số tiền 137.988.760 VNĐ. Như vậy Công ty V đã vi phạm hợp đồng thuê nhà về nghĩa vụ thanh toán.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì Công ty V vẫn kinh doanh trên mặt bằng thuê của Công ty B, đến kỳ thanh toán Công ty V tiếp tục vi phạm về điều khoản thanh toán của Hợp đồng : Ngày 09/02/2018 Công ty B xuất hóa đơn GTGT số 0052825 về việc thu tiền cho thuê nhà từ ngày 15/02/2018 đến 14/05/2018 Công ty V phải thanh toán cho Công ty B số tiền là: 1.379.862.000 VNĐ.

Tại phiên tòa Công ty V cho rằng, phía Công ty V không thanh toán là vì chờ phán quyết của Tòa, vì hai bên đang tranh chấp hợp đồng. Xét thấy nguyện vọng của Công ty V muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng và tiếp tục kinh doanh trên mặt bằng cho thuê, nhưng Công ty V không thanh toán tiền thuê, quan điểm của Công ty V đưa ra là không có cơ sở, thực tế Công ty V vẫn hoạt động kinh doanh trên diện tích thuê, vì vậy việc Công ty V không thanh toán là vi phạm hợp đồng.

[5.2] Đối với việc vi phạm xây dựng và cải tạo mặt bằng thuê:

Công ty B cho rằng trong quá trình xây dựng và cải tạo mặt bằng , Công ty V đã vi phạm hợp đồng tại khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng ngày 15/5/2014 và Điều 1, Điều 2 của phụ lục Hợp đồng ngày 21/4/2015. Công ty V tự ý xây dựng thêm công trình ngoài phạm vi diện tích thuê mà không thông báo và được sự chấp thuận của Công ty B, thi công xây dựng không có giấy phép với diện tích 70,6m^2 là diện tích này nằm ngoài diện tí ch cho thuê theo Hợp đồng và phụ lục hợp đồng.

Tại hợp đồng thuê nhà diện tích hai bên thỏa thuận thuê là tầng 1, 2 tòa nhà với tổng diện tích cho thuê là 3.510 m^2 (diện tích thuê tầng 1 là 1.540 m^2 và diện tích thuê

tầng 2 là 1.970 m^2). Qua xem xét tại chỗ vào các ngày 20, 21 và ngày 25/12/2017 thực tế diện tích tầng 1 Công ty V đang sử dụng là 2.051,3 m^2, nhiều hơn so với diện tích thuê là 513 m^2. Tầng 2 diện tích thực tế đang sử dụng là 2.001,9 m^2, nhiều hơn diện tích thuê 31,9 m^2 . Đối với vi phạm về diện tích thuê hai bên đã ký phụ lục hợp đồng ngày 21/4/2015 và ghi nhận sự vi phạm của Công ty V. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ Công ty B phát hiện Công ty V thi công xây dựng không có giấy phép và không được sự nhất trí của Công ty B diện tích mặt sàn là 70,6m^2, hiện tại làm kho cho các hộ kinh doanh để dụng cụ bán hàng, diện tích này không được ghi nhận trong phụ lục hợp đồng. Tại phiên tòa thì Công ty V xác nhận đã sử dụng từ năm 2015 và cho rằng tại khoản 7.5 của hợp đồng thì Công ty B có quyền kiểm tra nhưng Công ty B không kiểm tra, như vậy Công ty B đã mặc nhiên công nhận, vì vậy Công ty V không vi phạm. Xét thấy lý do mà Công ty V đưa ra là không có cơ sở, trước đó do Công ty V vi phạm nhiều lần về xây dựng cải tạo mặt bằng, chính vì vậy hai bên mới ký kết phụ lục hợp đồng tại khoản c Điều 1 phụ lục hợp đồng thuê nhà có thỏa thuận: "*Các vi phạm của Công ty V đã được ghi nhận và sẽ được xem là vi phạm hợp đồng của Công ty V để giải quyết tranh chấp trong trường hợp bên Công ty V tiếp tục vi phạm các nội dung như trên"*. Như vậy Công ty V tiếp tục vi phạm về diện tích thuê, xây dựng không được sự nhất trí của Công ty B , căn cứ vào khoản c Điều 1 phụ lục hợp đồng thì Công ty V tiếp tục vi phạm hợp đồng.

[6] Từ những phân tích ở trên có đủ căn cứ Công ty V vi phạm hợp đồng. Nay Công ty B yêu cầu đình chỉ việc thực hiện Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng được ký kết giữa Công ty B và Công ty V là có cơ sở, căn cứ Điiều 310 Luật Thương mại năm 2005, chấp nhận yêu cầu của Công ty B đình chỉ thực hiện hợp đồng. Khi hợp đồng bị đình chỉ các bên không phải thực hiện nghĩa vụ hợp đồng. Tại phiên Tòa hôm nay Công ty B không yêu cầu bồi thường thiệt hại vì vậy hội đồng xét xử không giải quyết.

[7] Nay Công ty B yêu cầu Công ty V phải giao trả mặt bằng thuê theo hợp đồng cho Công ty B và khi giao phải giữ nguyên hiện trạng và bàn giao hệ thống đã lắp đặt: Điện nước – internet – điện thoại, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống sàn nhà, trần và vách, hệ thống các gian hàng đang cho thuê, hệ thống cửa, hệ thống điều hòa, hệ thống trang trí trong và ngoài khu vực cho thuê, mặt tiền và văn phòng làm việc tại tầng 2 khu Thương Mại.

[8] Công ty V không nhất trí, cho rằng trong điều kiện chấm dứt hợp đồng Công ty B phải bù đắp cho Công ty V số tiền đã đầu tư và hỗ trợ tiền xây dựng. Xét thấy yêu cầu của Công ty V là không có cơ sở, đối với yêu cầu này trong quá trình giải quyết Tòa án đã giải thích nêu rõ số tiền hỗ trợ để tòa án có căn cứ giải quyết nhưng Công ty V không đưa ra. Xét thấy tại khoản 9.2 điều 9 Hợp đồng quy định: "*…Nếu Bên vi phạm là Bên B: Toàn bộ tài sản Bên B đã đầu tư vào phần diện tích thuê và toàn bộ số tiền đặt cọc sẽ thuộc quyền sở hữu của Bên A, đồng thời Bên B phải thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà và phí dịch vụ cho đến thời điểm bàn giao mặt bằng mà Bên B đã sử dụng nhưng chưa thanh toán*";

Tại phiên tòa thì Công ty B và Công ty V xác nhận khi ký kết hợp đồng thuê có bàn giao điều hòa và một số thiết bị phòng cháy chữa cháy đúng như biên bản bàn giao ngày 24/12/2014 và 11/4/2015.

[9] Xét thấy yêu cầu của Công ty B là phù hợp với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty V đã vi phạm hợp đồng, vì vậy tài sản Công ty V đầu tư vào diện tích thuê và số tiền đặt cọc thuộc về Công ty B . Buộc Công ty V khi trả lại mặt bằng thuê phải để lại tài sản gồm:

Hệ thống đã lắp đặt: Điện nước – internet – điện thoại, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống sàn nhà, trần và vách, hệ thống các gian hàng đang cho thuê, hệ thống cửa, hệ thống điều hòa, hệ thống trang trí trong và ngoài khu vực cho thuê, mặt tiền và văn phòng làm việc tại tầng 2 khu Thương Mại.

Tầng 1 diện tích cho thuê tầng 1 là 1540 m^2 (diện tích sử dụng thực tế 2.051,3 m^2). Tầng 1 có là 128 gian hàng, các gian hàng có khung thép hộp 40 x 80 x 2 hộp INOX dày 1mm làm khuôn cửa nhôm cuốn, vách ngăn bằng thạch cao. Biển quảng cáo mỗi gian hàng làm bằng composite. Tầng 1 có tổ hợp điều hòa CU 9 là 04 chiếc, CU 5 là 10 chiếc, CU 4 là 10 chiếc, Cu 3 là 06 chiếc. Bình chữa cháy: 07 bình bột chữa cháy MFZ4; 05 bình chữa cháy CO2 T3, 04 cuộn vòi cứu hỏa, 04 đầu lăng, 4 chuông báo cháy.

Tầng 2 diện tích cho thuê là 1970 m^2 (diện tích thực tế 2.001,9 m^2) . Có 122 gian hàng; các gian hàng có khung thép hộp 40 x 80 x 2 hộp INOX dày 1mm làm khuôn cửa nhôm cuốn, vách ngăn bằng thạch cao. Biển quảng cáo mỗi gian hàng làm bằng composite. Có 3 gian làm phòng làm việc của Công ty V . Tầng 2 có điều hòa CU 12 là 06 chiếc, CU 2 là 06 chiếc, CU 1 là 06 chiếc. Bình chữa cháy: 02 Bình bột chữa cháy MFZ4; 02 bình chữa cháy CO2 T3, 02 cuộn vòi cứu hỏa, 02 đầu lăng, 2 chuông báo cháy. 02 cầu thang cuốn từ tầng 1 lên tầng 2, vị trí thang cuốn tại cửa chính chợ V.

[10] Đối với số tiền đặt cọc, tại phiên Tòa Công ty V không nhất trí vì cho rằng Công ty V không vi phạm, vì vậy số tiền đặt cọc để lại thanh toán các khoản tiền thuê nhà. Xét thấy tại khoản 9.2 điều 9 Hợp đồng thỏa thuận: "…*Nếu Bên vi phạm là Bên B: Toàn bộ tài sản Bên B đã đầu tư vào phần diện tích thuê và toàn bộ số tiền đặt cọc sẽ thuộc quyền sở hữu của Bên A*…", Việc các bên thỏa thuận là tự nguyện, nay do Công ty V vi phạm hợp đồng vì vậy số tiền đặt cọc thuộc về Công ty B , theo tỷ giá ngoại tệ tiền nhân dân tệ của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ngày 8/5/2018 có tỷ giá 3.539 VNĐ/CNY, 200.000 CNY là 707.800.000đ (*bảy trăm linh bảy triệu tám trăm nghìn đồng*).

[11] Đối với yêu cầu Công ty V phải thanh toán cho Công ty B tiền thuê nhà kỳ thuê từ ngày 15/02/2018 đến 14/05/2018, tính đến ngày 03/5/2018 là 78 ngày. Giá thuê cho cả kỳ là 1.379.862.000đ (Một tỷ, ba trăm bảy chín triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn đồng)/ 89 ngày = 15.504.067đ/ngày. Số ngày thuê từ ngày 15/02/2018 đến

03/05/2018 là: 15.504.067đ/ngày x 78 ngày = 1.209.317. 226 VNĐ *(Một tỷ, hai trăm linh chín triệu ba trăm mười bảy nghìn hai trăm hái mươi sáu đồng).*

Tại phiên Tòa Công ty V cho rằng Công ty không thanh toán là vì hai bên đang tranh chấp và chờ phán quyết của Tòa. Xét thấy yêu cầu của Công ty V đưa ra là không có cơ sở, thực tế Công ty V vẫn hoạt động kinh doanh trên diện tích thuê, vì vậy yêu cầu của Công ty B là phù hợp buộc Công ty V phải thanh toán số tiền thuê nhà từ ngày 15/02/2018 đến 03/05/2018 là 78 ngày là 1.209.317. 226 VNĐ *(Một tỷ, hai trăm linh chín triệu ba trăm mười bảy ngìn hai trăm hái mươi sáu đồng).*

[12] Đối với yêu cầu Công ty V phải thanh toán cho Công ty B tiền phạt do chậm thanh toán 8% phần nghĩa vụ bị vi phạm là:

Số tiền chậm thanh toán của kỳ thuê từ ngày 15/5/2017 đến 14/8/2017 là 477.968.760 VNĐ x 8% = 38.239.100 VNĐ.

Số tiền chậm thanh toán từ ngày 15/02/2018 đến 03/05/2018, là: 1.209.317. 226 VNĐ x 8% = 96.745.360 VNĐ.

Tổng số tiền phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là : 134.984.460 VNĐ *(Một trăm ba mươi bốn triệu,chín trăm tám mươi bốn ngìn, ốn trăm sáu mươi đồng).*

Đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng Công ty V không đồng ý vì trong khoản 3.9 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà thỏa thuận là trái qui định của pháp luật vì vậy thỏa thuận về phạt vi phạm không có hiệu lực, Công ty V không đồng ý thanh toán tiền phạt vi phạm do Công ty B đưa ra.

Xét thấy tại khoản 3.9 Điều 3 của hợp đồng chính hai bên thỏa thuận *"Trong trường hợp một bên chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bên còn lại thì bên chậm thanh toán phải chịu phạt 1 %/ ngày trên số tiền chậm thanh toán và trên số ngày chậm thanh toán nhưng không vượt quá 20 ngày"*. Như vậy hai bên có thỏa thuận về việc phạt vi phạm, nhưng mức phạt vi phạm không phù hợp với qui định tại Điều 301 Luật thương mại năm 2005, nay Công ty B yêu cầu phạt vi phạm 8% trên số tiền chậm thanh toán là phù hợp Điều 301 Luật thương mại năm 2005. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Công ty B. Buộc Công ty V phải thanh toán tiền phạt vi phạm là: 134.984.460 VNĐ *(Một trăm ba mươi bốn triệu ,chín trăm tám mươi bốn nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng .*

[13] Về chi phí tố tụng khác: Công ty B đã nộp chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 10.000.000 đ (*mười triệu đồng*) theo giấy biên nhận ngày 14/12/2017 và văn bản quyết toán chi phí xem xét tại chỗ ngày 27/12/2017. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì vậy Công ty V phải chịu chi phí xem xét tại chỗ, Công ty V phải thanh toán cho Công ty B số tiền 10.000.000đ (*mười triệu đồng*);

[14] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Do chấp nhận yêu

cầu của Công ty B nên Công ty B không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho Công ty B tiền tạm ứng án phí đã nộp. Công ty V phải chịu án phí kinh doanh thương mại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, 301, 306, 307, 310 Luật Thương mại 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39; Điều 157 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 424, 492, 493, 494, 495, 496, khoản 1 Điều 498, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất hàng tiêu dùng B.

2. Đình chỉ thực hiện Hợp đồng thuê Trung tâm Thương mại cửa khẩu quốc tế L, giữa bên cho thuê Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất hàng tiêu dùng B và bên thuê Công ty Trách nhiệm hữu hạn V được ký ngày 15/05/2014 và phụ lục Hợp đồng thuê Trung tâm Thương mại cửa khẩu quốc tế L ngày 21/4/2015.

Hậu quả của việc đình chỉ thực hiện hợp đồng: Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất hàng tiêu dùng B và bên thuê Công ty Trách nhiệm hữu hạn V không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng.

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn V phải giữ nguyên hiện trạng như biên bản xem xét tại chỗ ngày 20, 21 và 25 tháng 12 năm 2017 và bàn giao Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất hàng tiêu dùng B gồm:

Hệ thống đã lắp đặt: Điện nước – internet – điện thoại, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống sàn nhà, trần và vách, hệ thống các gian hàng đang cho thuê, hệ thống cửa, hệ thống điều hòa, hệ thống trang trí trong và ngoài khu vực cho thuê, mặt tiền và văn phòng làm việc tại tầng 2 khu Thương Mại.

Diện tích thuê tầng 1 là 2.051,3 m^2. Tầng 1 có 128 gian hàng, các gian hàng có khung thép hộp 40 x 80 x 2 hộp INOX dày 1mm, làm khuôn cửa nhôm cuốn, vách ngăn bằng thạch cao. Biển quảng cáo mỗi gian hàng làm bằng composite. Tầng 1 có tổ hợp điều hòa CU 9 là 04 chiếc, CU 5 là 10 chiếc, CU 4 là 10 chiếc, CU 3 là 06 chiếc. Bình chữa cháy: 07 bình bột chữa cháy MFZ4; 05 bình chữa cháy CO2 T3, 04 cuộn vòi cứu hỏa, 04 đầu lăng, 4 chuông báo cháy.

Diện tích thuê tầng 2 là 2.001,9 m^2. Có 122 gian hàng, các gian hàng có khung thép hộp 40 x 80 x 2 hộp INOX dày 1mm làm khuôn cửa nhôm cuốn, vách ngăn bằng

thạch cao. Biển quảng cáo mỗi gian hàng làm bằng composite. Có 3 gian làm phòng làm việc của Công ty V . Tầng 2 có điều hòa CU 12 là 06 chiếc, CU 2 là 06 chiếc, CU 1 là 06 chiếc. Bình chữa cháy: 02 bình bột chữa cháy MFZ4; 02 bình chữa cháy CO2 T3, 02 cuộn vòi cứu hỏa, 02 đầu lăng, 2 chuông báo cháy. 02 cầu thang cuốn từ tầng 1 lên tầng 2, vị trí thang cuốn tại cửa chính chợ V.

4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn V phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất hàng tiêu dùng B tiền thuê nhà từ ngày 15/2/2018 đến ngày 03/05/2018 gồm 78 ngày là 1.209. 317. 000 VNĐ (Một tỷ, hai trăm linh chín triệu,ba trăm mười bảy ngàn đồng)

5. Công ty Trách nhiệm hữu hạn V phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất hàng tiêu dùng B tiền phạt do chậm thanh toán là : 134.984.460 VNĐ *(Một trăm ba mươi bốn triệu ,chín trăm tám mươi bốn nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng).*

6. Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất hàng tiêu dùng B được sở hữu số tiền do Công ty Trách nhiệm hữu hạn V đặt cọc là 707.800.000đ (Bảy trăm linh bảy triệu tám trăm ngìn đồng).

7. Công ty Trách nhiệm hữu hạn V phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất hàng tiêu dùng B số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000đ (mười triệu đồng);

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

8. Về án phí:

8.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất hàng tiêu dùng B không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất hàng tiêu dùng B số tiền 5.168.000đ *(Năm triệu một trăm sáu mươi tám nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004580 ngày 26/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

8.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn V phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 46.599.000đ (bốn mươi sáu triệu năm trăm chín mươi chín ngìn đồng);

9. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án

dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TA, VKS tỉnh;
- VKSND TP Lào Cai;
- Đương sự (3);
- THA DS (2);
- Lưu TA,VP,HS.

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

Hoàng Duy Chiến

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Duy Chiến