TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 18 /2019/KDTM-ST
Ngày: 27-11-2019
"V/v: T/c hợp đồng thuê nhà xưởng"

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: Ông Nguyễn Khắc Linh Duy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Đổi;

2. Ông Nguyễn Thanh Hoàng;

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phan Thanh Tú - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Lê Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, 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 25/2019/TLST-KDTM ngày 13 tháng 8 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2019/QĐXXST-KDTM ngày 10 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Dịch vụ & Thương mại dệt WW.

Trụ sở: Lô L11-12-13 Đường số 7, KCN Hải Sơn (GĐ 3-4), xã Đức Hòa H, huyện ĐH, tỉnh LA.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nam Ph – Chức vụ: Giám đốc.

Người dại diện theo ủy quyền của ông Ph: Bà Trần Thị Ngọc B, sinh năm 1971; Địa chỉ: ấp Bình T 2, xã Đức Hòa H, huyện ĐH, tỉnh LA. (Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2019)

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Plastic Technology B.

Trụ sở: Lô J20-21 Đường số 6, KCN Hải Sơn (GĐ 3-4), ấp Bình T 2, xã Đức Hòa H, huyện ĐH, tỉnh LA.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Chen Yun B – Chức vụ: Giám đốc. (Quốc tịch: Trung Quốc). Chỗ ở: Lô J20-21 Đường số 6, KCN Hải Sơn (GĐ 3-4), ấp Bình T 2, xã Đức Hòa H, huyện ĐH, tỉnh LA.

(Bà B có mặt; ông Chen Yun B vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/6/2019, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Trần Thị Ngọc B đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/10/2017, Công ty TNHH SX DV & TM dệt WW (sau đây gọi tắt là Công ty WW) và Công ty TNHH Plastic Technology B (sau đây gọi tắt là Công ty B) có ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐTX-WW-BW với thời hạn thuê 05 tháng (từ 02/10/2017 đến 02/3/2018), giá thuê là 45.483.438đồng/tháng. Nội dung hợp đồng thể hiện Công ty B cho Công ty WW thuê nhà xưởng diện tích 910m^2 tại địa chỉ: Lô J20-21 Đường số 6, KCN Hải Sơn (GĐ 3-4), ấp Bình T 2, xã Đức Hòa H, huyện ĐH, tỉnh LA.

Đồng thời, ngày 03/10/2017 Công ty WW có ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà, xưởng để đặt cọc cho Công ty B số tiền 136.450.314đồng. Sau đó, Công ty WW có gia hạn ký các Phụ lục hợp đồng: số 03/PLHĐ ngày 02/3/2018; số 04/PLHĐ ngày 31/8/2018; số 05/PLHĐ ngày 31/10/2018 để gia hạn thời gian thuê.

Tuy nhiên, đến ngày 31/12/2018 là kết thúc thời gian gia hạn hợp đồng thuê, Công ty WW hàng tháng đã thanh toán đủ tiền thuê xưởng nhưng đến nay Công ty B không trả lại cho Công ty WW số tiền đã đặt cọc là 136.450.314đồng. Nay Công ty WW khởi kiện yêu cầu Công ty B hoàn trả số tiền đặt cọc là 136.450.314đồng và trả tiền lãi do chậm thanh toán từ ngày 31/12/2018 đến nay là 11.325.376 đồng (136.450.314đồng x 10 tháng x 10%/năm). Tổng cộng, Công ty WW yêu cầu Công ty B hoàn trả số tiền 147.775.690đồng.

Đối với bị đơn Công ty TNHH Plastic Technology B: Sau khi thụ lý, Tòa án đã tiến hành triệu tập và tống đạt hợp lệ nhưng Công ty TNHH Plastic Technology B không cử người đại diện tham gia giải quyết vụ án và vắng mặt, không có ý kiến trình bày vì vậy không thể tiến hành hòa giải được. Tại phiên tòa Công ty TNHH Plastic Technology B đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vẫn tiếp tục vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Công ty TNHH Plastic Technology B theo qui định khoản 2 Điều 227 BLTTDS năm 2015.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn Công ty WW không thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và không cung cấp thêm chứng cứ.

Quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án theo qui định tại Điều 262 BLTTDS năm 2015:

- Về thủ tục: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa đúng và đầy đủ người vào tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ và điều tra vụ án được tiến hành khách quan, đúng pháp luật; không có đương sự khiếu nại trong quá trình giải quyết vụ án. Tham gia trực tiếp tại phiên tòa xét thấy các bên đương sự và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng qui định pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định rõ yêu cầu khởi kiện và cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

- Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện có cung cấp Hợp đồng đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐTX-WW-BW ngày 02/10/2017, Hợp đồng đặt cọc thuê nhà, xưởng ngày 03/10/2017 và các Phụ lục hợp đồng để chứng minh bị đơn Công ty TNHH Plastic Technology B có ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng và nhận cọc của Công ty TNHH SX DV & TM dệt WW là 136.450.314đồng. Hợp đồng thuê kết thúc từ ngày 31/12/2018 nhưng đến nay Công ty B không thanh toán cho Công ty WW số tiền đặt cọc. Do đó, Công ty WW yêu cầu Công ty B hoàn trả số tiền đã đặt cọc và tiền lãi suất trên số tiền là 136.450.314đồng là hoàn toàn có căn cứ nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/6/2019 và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty TNHH SX DV & TM dệt WW căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐTX-WW-BW ngày 02/10/2017, Hợp đồng đặt cọc thuê nhà, xưởng ngày 03/10/2017 và các Phụ lục hợp đồng để yêu cầu Tòa án nơi bị đơn đặt trụ sở giải quyết tranh chấp yêu cầu thanh toán tiền đặt cọc còn nợ phát sinh từ hợp đồng thuê nhà xưởng. Tòa án nhân dân huyện ĐH thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng*", việc thụ lý vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện, đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 317, 319 Luật thương mại năm 2005; các Điều 26, Điều 35 BLTTDS năm 2015.

[1.2].Về sự vắng mặt của các đương sự:

Xét Công ty TNHH Plastic Technology B đã được Tòa án tống đạt hợp lệ giấy triệu tập và các thủ tục tố tụng nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt Công ty TNHH Plastic Technology B theo qui định khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH SX DV & TM dệt WW:

Nguyên đơn khởi kiện và cung cấp Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐTX-WW-BW ngày 02/10/2017; Hợp đồng đặt cọc thuê nhà, xưởng ngày 03/10/2017 và các Phụ lục hợp đồng: số 03/PLHĐ ngày 02/3/2018; số 04/PLHĐ ngày 31/8/2018; số 05/PLHĐ ngày 31/10/2018 kèm theo. Thực hiện hợp đồng, Công ty WW có đặt cọc cho Công ty B số tiền 136.450.314đồng và thanh toán tiền thuê đầy đủ cho Công ty B. Tuy nhiên, sau khi kết thúc hợp đồng từ ngày 31/12/2018 đến nay nhưng Công ty B không thanh toán cho Công ty WW số tiền nhận cọc là 136.450.314đồng. Nay Công ty WW khởi kiện yêu cầu Công ty B hoàn trả cho Công ty WW số tiền đã nhận cọc là 136.450.314đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán với số tiền là 11.325.376đồng (136.450.314đồng x 10 tháng x 10%/năm). Tổng cộng, Công ty WW yêu cầu Công ty B hoàn trả số tiền 147.775.690đồng.

[2.2]. Hội đồng xét xử nhận định:

Qua các chứng cứ do Công ty WW cung cấp kèm theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐTX-WW-BW ngày 02/10/2017. Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Công ty WW có thuê của Công ty B nhà xưởng với diện tích 910m^2 tại địa chỉ: Lô J20-21 Đường số 6, KCN Hải Sơn (GĐ 3-4), ấp Bình T 2, xã Đức Hòa H, huyện ĐH, tỉnh LA. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng số 01/HĐTX-WW-BW, Công ty WW có đặt cọc cho Công ty B số tiền 136.450.314đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2017. Tuy nhiên, sau khi kết thúc hợp đồng thuê từ ngày 31/12/2018 đến nay nhưng Công ty B không thanh toán cho Công ty WW số tiền đã nhận cọc. Do đó, Công ty WW yêu cầu Công ty B hoàn trả số tiền đã đặt cọc 136.450.314đồng là có cơ sở chấp nhận theo qui định các Điều 24, Điều 50 Luật Thương mại năm 2005 và các Điều 280, Điều 328, Điều 440 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với Công ty WW yêu cầu Công ty B trả tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm x 10 tháng là 11.325.376đồng (136.450.314đồng x 10 tháng x 10%/năm). Hội đồng xét xử xét nguyên đơn yêu cầu tính mức lãi suất do chậm thanh toán 10%/năm (0,83%/tháng) là phù hợp Điều 468 BLDS năm 2015 và thấp hơn mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định Điều 306 luật Thương mại năm 2005, là có lợi cho bị đơn Công ty B nên chấp nhận.

Từ đó, xét quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị là phù hợp nên ghi nhận.

Đối với việc bị đơn Công ty B vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, không có ý kiến trình bày, không có cung cấp tài liệu chứng cứ gì để chứng minh việc tranh chấp liên quan đến Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐTX-WW-BW ngày 02/10/2017 với Công ty WW nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét ý kiến của bị đơn. Nếu sau này Công ty B có phát sinh tranh chấp liên quan đến Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐTX-WW-BW ngày 02/10/2017 với Công ty WW thì có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[3].Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án buộc Công ty TNHH Plastic Technology B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sung công quỹ nhà nước.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 271 BLTTDS năm 2015.

Áp dụng các Điều 280, Điều 328, Điều 440 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 24, Điều 50 Luật Thương mại năm 2005.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH SX DV & TM dệt WW đối với Công ty TNHH Plastic Technology B về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng*" theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐTX-WW-BW ngày 02/10/2017; Hợp đồng đặt cọc thuê nhà, xưởng ngày 03/10/2017 và các Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 02/3/2018; số 04/PLHĐ ngày 31/8/2018; số 05/PLHĐ ngày 31/10/2018.

Buộc Công ty TNHH Plastic Technology B trả cho Công ty TNHH SX DV & TM dệt WW các khoản tiền gồm: tiền nợ 136.450.314đồng và tiền lãi là 11.325.376đồng. Tổng số tiền là 147.775.690đồng (Một trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi lăm ngàn sáu trăm chín mươi đồng).

2. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật 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 án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định Điều 306 luật Thương mại năm 2005.

3. Về án phí:

Buộc Công ty TNHH Plastic Technology B phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 7.388.785đồng sung ngân sách Nhà nước. Công ty TNHH Plastic Technology B chưa nộp.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa hoàn lại cho Công ty TNHH SX DV & TM dệt WW số tiền 3.411.000đồng theo biên lai thu số 0003349 ngày 13/8/2019.

4. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo. Riêng bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong

hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án hoặc quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án là 05 năm theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án".

Nơi nhận:
- Các đương sự
- VKSND huyện
- TAND tỉnh Long An
- Lưu HS.

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

Nguyễn Khắc Linh Duy