

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 16/2022/KDTM-ST

Ngày: 16-6-2022

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Trọng Quân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thiện;

2. Bà Trần Ngọc Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Phạm Thanh Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hương, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2022, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Thuận An xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 37/2021/TLST-KDTM ngày 02 tháng 12 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2022/QĐXXST-KDTM ngày 04 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Liên doanh TNHH NE (Việt Nam); trụ sở: Phòng X, tòa nhà Y, M CH, Phường T, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1974; địa chỉ: Số K đường số N, khu phố ĐT, phường LT, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 05/10/2021). Có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH sản xuất thương mại HL; trụ sở: Số Q khu phố BĐ, phường BH, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Hoàng Tuấn P, sinh năm 1960 – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên. Vắng mặt lần thứ 2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 05/10/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Nguyên đơn do ông Nguyễn Thành N đại diện trình bày:

Ngày 09/11/2015, Công ty Liên doanh TNHH NE (Việt Nam) - sau đây gọi tắt là

Nguyên đơn và Công ty TNHH sản xuất thương mại HL - sau đây gọi tắt là Bị đơn ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 0211HDTX/HL2015 với nội dung: Bị đơn cho Nguyên đơn thuê một phần nhà xưởng thuộc quyền sở hữu của Bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 070238 ngày 02/11/2000, tọa lạc tại: Số 4B/23 khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Diện tích văn phòng, nhà xưởng, nhà bảo vệ 1.937 m²; phần diện tích sân dùng chung là 159,6 m² (không tính tiền thuê). Mục đích thuê: làm văn phòng cho nhân viên và kho để chứa hàng hóa. Thời hạn thuê: 05 năm bắt đầu từ ngày 01/12/2015. Giá cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà bảo vệ 1 tháng là: 95.199.676 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), giá thuê trên không thay đổi trong thời gian 2 năm, từ năm thứ 3 trở đi giá thuê có thể thay đổi tăng lên nhưng không quá 5% giá trị hiện tại. Tiền đặt cọc 04 tháng tương đương số tiền 380.798.704 đ (Ba trăm tám mươi triệu, bảy trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm lẻ bốn đồng).

Ngày 18/11/2015, Bị đơn và Nguyên đơn ký Phụ lục Hợp đồng thuê nhà xưởng số 0211PLHDTX/HL2015 với nội dung: Điều chỉnh phần diện tích thuê và cho thuê: Phần diện tích thuê thêm: 570 m², diện tích thuê nhà xưởng và văn phòng, nhà bảo vệ hiện tại là: 2.507 m². Giá thuê nhà xưởng và văn phòng, nhà bảo vệ được điều chỉnh thành: 117.613.398 đồng/tháng. Tiền đặt cọc 4 tháng được điều chỉnh thành: 470.453.592 đồng.

Thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng số 0211/HĐTX/HL2015 ngày 09/11/2015 và Phụ lục Hợp đồng thuê nhà xưởng số 0211/HĐTX/HL2015 ngày 18/11/2015, Nguyên đơn đã đặt cọc cho Bị đơn tổng cộng số tiền là 470.453.592 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu, bốn trăm năm mươi ba nghìn, năm trăm chín mươi hai đồng). Bị đơn đã bàn giao nhà xưởng, văn phòng và nhà bảo vệ cho Nguyên đơn sử dụng.

Năm 2020, Bị đơn và Nguyên đơn ký Phụ lục gia hạn hợp đồng số 0211PL4HDTX/NEV-BEL2020 với nội dung: Thời hạn của Hợp đồng thuê nhà xưởng sẽ tiếp tục hiệu lực từ ngày 01/12/2020 đến hết ngày 31/12/2020. Trường hợp kết thúc thời hạn thuê trên mà Nguyên đơn mong muốn gia hạn Hợp đồng thuê nhà xưởng, Nguyên đơn sẽ thông báo cho Bị đơn trước ngày kết thúc 15 ngày; thời gian gia hạn mỗi lần là 03 tháng/lần.

Căn cứ theo Phụ lục gia hạn hợp đồng số 0211PL4HDTX/NEV-BEL2020, thời hạn của Hợp đồng thuê nhà xưởng sẽ có hiệu lực đến hết ngày 31/12/2020, do không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà xưởng, văn phòng và nhà bảo vệ nên Nguyên đơn đã bàn giao trả cho Bị đơn diện tích thuê và tài sản thiết bị theo Biên bản bàn giao nhà xưởng ngày 31/12/2020.

Ngày 24/11/2020, Nguyên đơn đã có Công văn số 370/CV-NEV-2020 gửi cho Bị đơn với đề nghị dùng số tiền Nguyên đơn đã đặt cọc là 470.453.592 đồng để thanh toán tiền cho thuê nhà xưởng tháng 12/2020 và tiền điện nước tháng 11 và 12/2020. Đối với phần tiền chênh lệch còn lại sau khi đã căn trừ, Bị đơn phải chuyển lại cho Nguyên đơn. Bị đơn đã xuất các hóa đơn tiền thuê nhà xưởng, tiền điện nước cho Nguyên đơn như sau: Hóa đơn tiền điện nước tháng 11/2020 số 0000032 ngày 30/11/2020 với số tiền 2.132.946 đồng. Hóa đơn tiền thuê kho tháng 12/2020 số 0000033 ngày 01/12/2020 với số tiền 134.760.526 đồng. Hóa đơn tiền điện nước tháng 12/2020 số 0000034 ngày 31/12/2020 với số tiền 2.035.278 đồng.

Tổng số tiền Nguyên đơn phải thanh toán cho Bị đơn theo các hóa đơn số 0000032, 0000033, 0000034 là: 138.928.750 đồng. Như vậy, sau khi khấu trừ vào tiền

đặt cọc, số tiền bị đơn phải trả lại cho Nguyên đơn là 331.524.842 đồng.

Hợp đồng thuê nhà xưởng số 0211HDTX/HL2015 đã chấm dứt và Nguyên đơn đã bàn giao đầy đủ diện tích thuê, tài sản thiết bị cho Bị đơn vào ngày 31/12/2020 nhưng đến nay Bị đơn chưa hoàn trả lại cho Nguyên đơn số tiền đã đặt cọc. Nguyên đơn đã có nhiều văn bản (Công văn số 31/CV-NEV-2021 ngày 25/01/2021 và Công văn số 66/CV-NEV-2021 ngày 12/3/2021) yêu cầu Bị đơn hoàn trả tiền đặt cọc còn lại nhưng Bị đơn không thực hiện. Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải hoàn trả cho Nguyên đơn tiền cọc và tiền lãi trong những ngày chậm trả, cụ thể như sau:

Công ty TNHH sản xuất thương mại HL phải hoàn trả cho Công ty liên doanh TNHH NE (Việt Nam) số tiền cọc còn lại 331.524.842 đồng theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 0211/HĐTX/HL2015 và Phụ lục Hợp đồng thuê nhà xưởng số 0211/HĐTX/HL2015 ngày 18 tháng 11 năm 2015. Công ty TNHH sản xuất thương mại HL phải trả cho Công ty liên doanh TNHH NE (Việt Nam) số tiền lãi tạm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 16 tháng 6 năm 2022 là 17 tháng 16 ngày, lãi suất 10%/năm với số tiền lãi là: $(331.524.842 \text{ đồng} \times 10\%/năm) \times 17 \text{ tháng } 16 \text{ ngày} = 48.439.463 \text{ đồng}$. Tổng số tiền Công ty TNHH sản xuất thương mại HL phải trả cho Công ty liên doanh TNHH NE (Việt Nam) là 379.964.305 đồng.

Quá trình tố tụng, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt các văn bản tố tụng, triệu tập người đại diện theo pháp luật của bị đơn để làm việc nhưng bị đơn không chấp hành và không có phản hồi gì về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu:

Về tố tụng, quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi kết thúc tranh luận Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự không bị hạn chế quyền khi tham gia tố tụng; bị đơn đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt là tự từ bỏ quyền chứng minh, tranh tụng của mình nên Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức và nội dung của hợp đồng: Các đương sự ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 0211/HĐTX/HL2015 ngày 09/11/2015 và các Phụ lục Hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện nên phát sinh hiệu lực. Hợp đồng đã được các bên đã thực hiện xong, Nguyên đơn đã bàn giao, trả lại nhà xưởng và tài sản cho Bị đơn nhưng Bị đơn chưa hoàn trả tiền đặt cọc còn lại cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ. Do bị đơn chậm thanh toán nên phải trả cho nguyên đơn tiền lãi tương ứng với thời gian chậm thanh toán theo quy định tại Điều 306 của Luật thương mại. Yêu cầu tính lãi và mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ 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 tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt là tự từ bỏ quyền chứng minh, tranh tụng của mình nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

Theo yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng thuê nhà xưởng, tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Theo trình bày của Nguyên đơn: Nguyên đơn thuê nhà xưởng của bị đơn với thời hạn 05 năm bắt đầu từ ngày 01/12/2015. Hai bên thỏa thuận Nguyên đơn phải đặt cọc cho bị đơn số tiền tương đương với 04 tháng tiền thuê. Ngày 19/11/2015, Nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn số tiền 380.798.704 đồng tiền đặt cọc; Ngày 22/12/2015, Nguyên đơn đã chuyển, đặt cọc thêm cho bị đơn số tiền 89.654.888 đồng, tổng là 470.453.592 đồng. Ngày 17/8/2016, hai bên ký phụ lục hợp đồng số 0211PL3HĐTX/HL2015 về việc nguyên đơn thuê thêm của bị đơn diện tích văn phòng làm việc và nhà để xe cho nhân viên với giá 8.848.709 đồng/tháng; nguyên đơn phải đặt cọc số tiền tương đương 04 tháng tiền thuê là 35.394.836 đồng (Nguyên đơn thừa nhận số tiền này bị đơn đã chuyển trả cho nguyên đơn sau khi hai bên lập biên bản bàn giao).

Theo phụ lục hợp đồng số 0211PL4HĐTX/NEV-BEL2020, hai bên thỏa thuận về việc kéo dài thời hạn thuê đến hết ngày 31/12/2020, giá thuê giữ nguyên. Đến ngày 31/12/2020, hai bên đã lập biên bản bàn giao nhà xưởng và chấm dứt hợp đồng thuê kể từ ngày 31/12/2020, do đó bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn sau khi hợp đồng thuê chấm dứt, nguyên đơn bàn giao nhà xưởng đã thuê cho bị đơn. Sau khi chấm dứt hợp đồng thuê, Bị đơn đã xuất các hóa đơn tiền thuê nhà xưởng, tiền điện, nước cho Nguyên đơn như sau: Hóa đơn tiền điện nước tháng 11/2020 số 0000032 ngày 30/11/2020 với số tiền 2.132.946 đồng. Hóa đơn tiền thuê kho tháng 12/2020 số 0000033 ngày 01/12/2020 với số tiền 134.760.526 đồng. Hóa đơn tiền điện nước tháng 12/2020 số 0000034 ngày 31/12/2020 với số tiền 2.035.278 đồng; tổng cộng là: 138.928.750 đồng. Ngày 24/11/2020, nguyên đơn có Công văn số 370/CV-NEV-2020 đề nghị khấu trừ số tiền này vào tiền đặt cọc và đã được bị đơn đồng ý.

Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì sau khi hợp đồng thực hiện, bên nhận cọc phải trả lại cho bên đặt cọc số tiền đã nhận. Do đó, sau khi nguyên đơn bàn giao lại nhà xưởng và tài sản cho bị đơn thì bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận. Sau khi khấu trừ, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền còn lại là $(470.453.592 \text{ đồng} - 134.760.526 \text{ đồng}) = 331.524.842 \text{ đồng}$. Theo trình bày và các chứng cứ nguyên đơn cung cấp, nhiều lần Nguyên đơn có công văn yêu cầu nhưng đến nay bị đơn chưa thanh toán số tiền còn lại cho nguyên đơn. Việc bị đơn chậm thanh toán đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đơn, do đó cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền còn lại sau khi khấu trừ những khoản tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn.

Về tiền lãi: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi do chậm trả lại số tiền còn lại cho nguyên đơn tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 16/6/2022) là 17 tháng 16 ngày với lãi suất 10%/năm, số tiền lãi cụ thể là $(331.524.842 \text{ đồng} \times 10\%/năm) \times 17 \text{ tháng } 16 \text{ ngày} = 48.439.463 \text{ đồng}$.

Căn cứ quy định tại Điều 306 của Luật thương mại, bị đơn là bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán thì còn phải chịu lãi theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường. Theo thông báo về lãi suất cho vay của các Ngân hàng: Ngân hàng Nông

nghiệp & phát triển nông thôn, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường hiện nay là 14,25%/năm. Nguyên đơn yêu cầu mức lãi suất 10%/năm là tự nguyện và không vượt quá lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường nên được chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại tổng số tiền gốc và lãi là: 331.524.842 đồng + 48.439.463 đồng = 379.964.305 đồng.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Nguyên đơn; bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các điều 269, 306 của Luật Thương mại;

- Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Liên doanh TNHH NE (Việt Nam) đối với Công ty TNHH sản xuất thương mại HL về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng.

Buộc Công ty TNHH sản xuất thương mại HL phải trả lại cho Công ty Liên doanh TNHH NE (Việt Nam) số tiền 379.964.305 đồng (Ba trăm bảy mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi tư nghìn, ba trăm lẻ năm đồng) là tiền đặt cọc và tiền lãi do chậm trả.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật Công ty Liên doanh TNHH NE (Việt Nam) có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH sản xuất thương mại HL chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thanh toán.

2. Về án phí:

Trả lại cho Công ty Liên doanh TNHH NE (Việt Nam) số tiền 8.288.121 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001826 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Công ty TNHH sản xuất thương mại HL phải chịu 18.998.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được 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 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. Thuận An;
- Chi cục THADS Tp. Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Trọng Quân