TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH A** **Tỉnh Hậu Giang**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2023/KDTM-ST
Ngày: 11-4-2023
V/v tranh chấp hợp đồng
cho thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH A, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chúc Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Cho

2. Bà Lê Thanh Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên toà: Ông Lê Thanh Tưởng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 4 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2022/TLST-KDTM ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2023/QĐXX-ST ngày 09 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH xây dựng thương mại dịch vụ KH

Địa chỉ: Số 724B, ấp PL, xã TPT, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc N – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh N

Địa chỉ: Số 29/7, VTT, phường AH, quận NK, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư nông nghiệp công nghệ A

Địa chỉ: Số 95-97, PNL, Phường 1, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Q – Tổng Giám đốc – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày như sau:

Ngày 06 tháng 01 năm 2020, giữa Công ty TNHH MTV xây dựng thương mại dịch vụ KH (sau đây gọi tắt là Công ty KH) và Công ty cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ A (sau đây gọi tắt là Công ty A) ký hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/01/HĐNK với nội dung:

Bên Công ty KH đồng ý cho Công ty A thuê văn phòng, trang thiết bị, hệ thống máy móc, xay xát gạo, nhà xưởng và kho bãi trên diện tích đất 5ha, trong đó nhà xưởng là 7.700m^2 thuộc chủ quyền sử dụng của Công ty KH. Mục đích thuê là dùng làm sản xuất xay xát lúa gạo, thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/01/2030. Giá thuê 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng)/tháng.

Công ty A đã thanh toán cho Công ty KH tiền thuê trong năm 2020 là 3.000.000.000.000đồng (ba tỷ đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty KH đã bàn giao văn phòng, trang thiết bị, hệ thống máy móc, xay xát gạo, nhà xưởng và kho bãi theo hợp đồng nhưng Công ty A không đến tiếp nhận, không thực hiện việc sản xuất kinh doanh trên phần nhà xưởng, kho bãi đã thuê và không thanh toán tiền thuê cho Công ty KH trong các năm 2021 và 2022 tương đương 6.000.000.000đồng (sáu tỷ đồng).

Công ty KH đã nhiều lần liên hệ với Công ty A để giải quyết hợp đồng thuê nhà xưởng nhưng đại diện Công ty A cố tình né tránh, không có thiện chí hợp tác. Thấy rằng bên Công ty A đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng thuê nhà xưởng làm thiệt hại quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty KH. Vì vậy, Công ty KH khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/01/HĐNK ngày 06 tháng 01 năm 2020 giữa Công ty KH và Công ty A.

Quá trình tố tụng tại tòa án, người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Nguyễn Đình Quyết vắng mặt tại địa chỉ Công ty A. Tòa án đã thực hiện việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trong thời hạn 30 ngày về việc Công ty KH khởi kiện Công ty A yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi, đồng thời niêm yết Giấy triệu tập, các văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định của Bộ luật tố tụng 2015 tại địa chỉ Công ty A nhưng người đại

diện theo pháp luật của Công ty A vẫn vắng mặt. Vì vậy, Tòa án không lấy được lời khai của đại diện bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh Nhi vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Nguyễn Đình Quyết vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ hai lần.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, đảm bảo đúng về thời hạn cũng như trình tự thủ tục. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu hủy họp đồng cho thuê nhà xưởng, kho bãi số 01/01/HĐNK ngày 06 tháng 01 năm 2020 được ký kết giữa Công ty KH và Công ty A. Phía nguyên đơn đã cung cấp "Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho bãi" số 01/01/HĐNK giữa Công ty KH và Công ty A ký kết vào ngày 06 tháng 01 năm 2020 thể hiện nội dung như nguyên đơn trình bày. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 30, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 423 và Điều 472 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 312 của Luật Thương mại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hủy "Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho bãi" số 01/01/HĐNK giữa Công ty KH và Công ty A ký kết vào ngày 06 tháng 01 năm 2020.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn là Công ty KH cho rằng Công ty A có ký hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi của Công ty KH, quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty KH cho rằng Công ty A vi phạm nghĩa vụ, không nhận nhà xưởng, kho bãi để sử dụng, không trả tiền thuê như thỏa thuận, từ đó phát sinh tranh chấp. Xét đây là vụ án tranh chấp hợp đồng cho thuê tài

sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vắng mặt tại phiên tòa và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn là Công ty KH khởi kiện bị đơn là Công ty A yêu cầu hủy bỏ "hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/01/HĐNK" được ký kết giữa Công ty KH là bên cho thuê và Công ty A là bên thuê vào ngày 01 tháng 6 năm 2020.

[3.1] Xét Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/01/HĐNK" được ký kết giữa Công ty KH là bên cho thuê và Công ty A là bên thuê vào ngày 01 tháng 6 năm 2020: Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho bãi này được hai bên lập thành văn bản có thể hiện các nội dung về thời gian ký kết hợp đồng, tài sản cho thuê, giá thuê, thời hạn thuê, phương thức thanh toán, trách nhiệm của hai bên. Tuy nhiên, theo nguyên đơn trình bày, bị đơn sau khi ký hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi đã thanh toán tiền thuê nhà của năm 2020 là 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng) nhưng không nhận bàn giao nhà xưởng, kho bãi để sử dụng, đồng thời nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ nhưng bị đơn né tránh. Trong quá trình tố tụng, Tòa án đã đăng thông tin Công ty KH khởi kiện Công ty A lên các phương tiện thông tin đại chúng, tiến hành niêm yết thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, văn bản tố tụng khác của Tòa án tại nơi đặt trụ sở của Công ty A nhưng người đại diện của Công ty A đã không liên hệ đến Tòa án, từ bỏ quyền phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty KH.

Xét thấy từ khi hai bên ký hợp đồng vào ngày 06 tháng 01 năm 2020 đến ngày Công ty KH khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là ngày 24 tháng 11 năm 2022, bị đơn là Công ty A đã không nhận nhà xưởng, kho bãi cũng không thanh toán tiền thuê của năm 2021 và năm 2022, không liên hệ với Công ty KH để thực hiện hợp đồng là vi phạm việc thực hiện nghĩa vụ cơ bản của Hợp đồng.

Nên theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 312 của Luật Thương mại, điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự thì việc nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty KH đối với Công ty A về việc yêu cầu hủy

hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/01/HĐNK được ký kết giữa Công ty KH là bên cho thuê và Công ty A là bên thuê vào ngày 01 tháng 6 năm 2020.

[3.2] Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Do Công ty A chưa nhận nhà xưởng, kho bãi nên không có nghĩa vụ trả lại tài sản thuê. Đối với số tiền thuê 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng) mà Công ty A đã trả cho Công ty KH, trong vụ án này các bên không có yêu cầu giải quyết nên tách ra giải quyết sau nếu sau này các bên có yêu cầu.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án thì bị đơn là Công ty A phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền là 3.000.000đồng.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, Điều 227, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng các điểm b khoản 4 Điều 312 của Luật Thương mại, điểm b khoản 1 Điều 423, Điều 472 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH MTV xây dựng thương mại dịch vụ KH đối với bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư nông nghiệp công nghệ A.

Hủy hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/01/HĐNK được ký kết giữa Công ty TNHH MTV xây dựng thương mại dịch vụ KH và Công ty cổ phần đầu tư nông nghiệp công nghệ A vào ngày 01 tháng 6 năm 2020.

Đối với số tiền thuê 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng) mà Công ty TNHH MTV xây dựng thương mại dịch vụ KH đã nhận từ Công ty cổ phần đầu tư nông nghiệp công nghệ A tách ra giải quyết sau nếu sau này các bên có yêu cầu.

2. Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư nông nghiệp công nghệ A phải chịu 3.000.000đồng (ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Công ty TNHH MTV xây dựng thương mại dịch vụ KH được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 3.000.000đồng (Ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền số

0012256 ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

3. Nguyên đơn là Công ty TNHH MTV xây dựng thương mại dịch vụ KH và bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư nông nghiệp công nghệ A có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

4. 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 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, 7a 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:
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành A;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Chúc Linh