

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN LONG BIÊN**

Bản án số: 36/2021/KDTM-ST

Ngày: 16/11/2021

V/v: “ Yêu cầu chấm dứt hợp
đồng thuê nhà xưởng, đòi
tiền đặt cọc...”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Long Biên, ngày 16 tháng 11 năm 2021

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Vĩnh

Các hội thẩm nhân dân: Ông: Nguyễn Văn Đông và Ông Dương Ngọc Tiến

- Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Hoàng Yến - Thư ký tòa án dân nhân quận Long Biên

- Đại diện VKSND quận Long Biên tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thanh Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án Nhân dân quận Long Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 58/2020/TLST-KDTM ngày 04/12/2020 về việc “ Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng và đòi tiền đặt cọc”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số:74/2021/QĐXXST ngày 22 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty giao hàng F (FLEX SPEED DELIVERY LIMITED). Tên gọi tắt: FSD co., LTD. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 20, Sài Gòn Centre, tháp 2, 67 Lê Lợi, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đức Thịnh. Theo ĐKKD do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Mã số DN: 0315695838, đăng ký lần đầu: 24/5/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 5: 20/8/2020, các doanh nghiệp đã sát nhập vào công ty: Công ty TNHH chuyển phát nhanh LAZADA Việt Nam; Mã số DN: 0313304214.

+ Theo giấy ủy quyền số: 01/FSD-EPLG của ông Vũ Đức Thịnh, Tổng giám đốc ủy quyền cho Công ty Luật TNHH Cộng sự Tinh tú ngày 01/9/2020, theo Giấy

Đăng ký hoạt động số: 41.02.1354/TP/ĐKKĐ của Sở Tư pháp TP Hồ Chí Minh cấp ngày 08/11/2017 cho Công ty Luật TNHH Cộng sự Tinh tú, Người Đại diện theo PL là ông Nguyễn Trung Nam.

+ Theo Giấy ủy quyền không số ngày 03/9/2020 của Công ty Luật TNHH Cộng sự Tinh tú ủy quyền lại cho Bà Nguyễn Thu Hương tham gia tố tụng, đại diện cho Nguyên đơn.

+ Theo Giấy ủy quyền không số ngày 02/11/2021 của Công ty Luật TNHH Cộng sự Tinh tú ủy quyền lại cho Bà Ngô Quỳnh Anh tham gia tố tụng, đại diện cho Nguyên đơn. (có mặt tại phiên tòa).

- **Bị đơn: CÔNG TY VIỆT HƯNG** (sau đây gọi là “**Công ty Việt Hưng**”) theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số: 0100511590 được Phòng ĐKKĐ thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/4/1992, thay đổi lần thứ 15 ngày 17/01/2019. Địa chỉ trụ sở chính: Ngõ 355, ngách 403/2, đường Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Bà Lưu Thị TN, Chức vụ: Tổng giám đốc. Người nhận ủy quyền: Bà Lương Thị Kim O (Có mặt), theo giấy ủy quyền số: ngày: 051/2021/VBUQ-MTVH ngày 05/01/2021 của Người đại diện theo pháp luật.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 26/3/2020 và Đơn khởi kiện bổ sung 02/11/2020 cùng các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện theo pháp luật và Người được ủy quyền của Công ty giao hàng F(Gọi tắt là Công ty Lex) trình bày tóm tắt như sau:

Công ty F là bên nguyên đơn. Trước khi sát nhập vào Công ty F thì Công ty TNHH chuyển phát nhanh LAZADA Việt Nam là một bên tham gia ký kết hợp đồng “Thuê nhà kho, công trình xây dựng với bên Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản May thiên Việt Hưng(gọi tắt là Công ty Việt Hưng) hai bên ký kết hợp đồng số: 10/VH- LAZVN 2017 ngày 30/8/2017.

Ngoài các nội dung cơ bản của hợp đồng như: Địa điểm, diện tích mặt bằng thuê kho, bãi, số tiền thuê, thời hạn thuê kho là 12 tháng kể từ thời điểm 2 bên ký kết biên bản bàn giao nhà kho theo Điều 6 của hợp đồng, còn quy định và thỏa

thuận theo các điều khoản quy định quyền nghĩa vụ các bên tại các điều 7 và điều 8, thỏa thuận về tiền đặt cọc theo Điều 4 với số tiền cọc là 31.100.000đ (Ba mươi một triệu một trăm nghìn đồng). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi nhận bàn giao mặt bằng nhà kho ngày 02/11/2017 và thực tế ngày 31/10/2017 bên nguyên đơn ngoài tiền đặt cọc đã chuyển cả 06 tháng đầu tiền thuê nhà kho và chuyển vào tài khoản của bên Việt Hưng là: 217.000.000 đồng. Tương tự như vậy ngày 18/4/2018 Việt Hưng căn cứ vào việc trả tiền thuê của nguyên đơn thuê từ 02/11/2017 đến 02/5/2018 của 6 tháng thuê thể hiện Việt Hưng đã nhận 186,599,998 đồng.

Ngày 04/5/2018 phía Lex (nguyên đơn) có gửi thư điện tử thông báo cho Việt Hưng biết có một số hạng mục cơ sở vật chất của kho bãi không đáp ứng được nhu cầu sử dụng của Lex đồng thời cũng yêu cầu Việt Hưng tiến hành cải tạo sửa chữa, các ngày 08 và 09/5/2018 hai bên có trao đổi qua thư điện tử về vấn đề này nhưng không đạt thỏa thuận chung. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng đã ký và phía Việt Hưng cũng đã có xác nhận đồng ý chấm dứt vào lúc 16h 02 phút ngày 09/5/2018, cũng cùng ngày này phía Lex chuyển nhằm khoản tiền: 186,599,998 đồng cho Việt Hưng, nội dung chuyển khoản cũng ghi rõ trong chi tiết thanh toán: Khoản tiền này dùng để thanh toán tiền thuê cho kỳ 06 tháng đầu (từ 02/11/2017 đến 02/5/2018) Khoản tiền này đã được Lex thanh toán cho Việt Hưng trước đó vào ngày 31/10/2017, ngay sau khi phát hiện sự việc thì Lex đã yêu cầu ngân hàng City Bank hủy giao dịch không chuyển số tiền này nhưng lúc đó khoản tiền đã chuyển vào tài khoản của Việt Hưng nên không hủy được. Ngày 09/5/2018 bên Lex đã thông báo bằng văn bản cho Việt Hưng bằng thông báo số: 016-18/Lex/TB về việc chấm dứt hợp đồng này. Ngày 10/5/2018 Việt Hưng yêu cầu Lex tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê bằng công văn số: 10/VH2018 lý do là Lex đã thanh toán tiền thuê 06 tháng tiếp theo vào ngày 09/5/2018. Ngày 14/5/2018, ông Mai Tuấn Hải và ông Dương Hoài Nam (đại diện phía LEX) đã đến Việt Hưng và đưa trực tiếp Thông báo số 016-18/LEX/TB. Đồng thời trong buổi làm việc giữa hai bên, ông Hải và ông Nam cũng đã giải thích về việc nhằm lẫn trong quá trình chuyển khoản nhưng Việt Hưng không đồng ý. Việt Hưng cũng không đồng ý thỏa thuận

Thanh lý hợp đồng và Biên bản giao mà LEX đưa ra. Ngày 22/5/2018, ông Mai Tuấn Hải gửi công văn về việc chấm dứt hợp đồng, yêu cầu Việt Hưng hoàn trả tiền đặt cọc 31.100.000 đồng và khoản tiền LEX đã chuyển nhằm vào tài khoản của Việt Hưng ngày 09/5/2018 là 186.599.998 đồng. Ngày 22/11/2018, Việt Hưng gửi bản dự thảo Biên bản Thanh lý hợp đồng và bàn giao tài sản là nhà kho cùng với ảnh chụp Hóa đơn giá trị gia tăng cho khoản tiền thuê từ 02/5/2018 đến 02/11/2018 qua thư điện tử. Sau đó, LEX gửi Công văn trả lời thể hiện LEX không đồng ý với các ý kiến của Việt Hưng trong bản dự thảo Biên bản Thanh lý hợp đồng nói trên; LEX yêu cầu phía đại diện của Việt Hưng tham gia cuộc họp để nhanh chóng giải quyết sự việc nhưng phía Việt Hưng không đến tham dự cuộc họp. Cho đến nay, Việt Hưng vẫn chưa thanh toán tiền đặt cọc và khoản tiền chuyển nhằm cho LEX. Căn cứ vào Hợp đồng và các tình tiết nêu trên, LEX và Việt Hưng đã thống nhất chấm dứt Hợp đồng vào lúc 16 giờ 02 phút ngày 09/5/2018, phù hợp với quy định tại Điều 12.2 của Hợp đồng: *“Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau: (12.2) Các bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn”*.

Nay, LEX khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên:

1. Hợp đồng thuê nhà kho, công trình xây dựng số 10/VH – LAZVN 2017 đã được chấm dứt từ ngày 09/6/2018.
2. Việt Hưng vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng khi không hoàn trả khoản Tiền đặt cọc cho LEX.
3. Việt Hưng có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc là 31.100.000 đồng.
4. Việt Hưng có nghĩa vụ thanh toán cho LEX 0.7% số tiền quá hạn cho 1 ngày chậm thanh toán do chậm trễ trong việc hoàn tất việc hoàn trả khoản Tiền đặt cọc từ thời điểm Hợp đồng được chấm dứt là ngày 09/6/2018 đến thời điểm nộp đơn khởi kiện (tạm tính đến 16/6/2021) số tiền là 24.142.930 đồng (Hai bốn triệu một trăm bốn mươi hai nghìn chín trăm ba mươi đồng). Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi căn cứ vào Điều 306 và Điều 11 Luật Thương mại và Điều 468 Luật Dân sự quy định lãi trả chậm là 20%/ năm nên tính từ

ngày 16/6/2018 đến ngày 16/11/2021 là **21.267.288 đồng**(Hai mươi một triệu hai trăm sáu bảy nghìn hai trăm tám tám đồng)

5. Việt Hưng có nghĩa vụ hoàn trả cho LEX số tiền chuyển khoản nhằm là 155.499.998 đồng (đã khấu trừ số tiền LEX thuê kho trong 1 tháng từ 09/5/2018 đến ngày 09/6/2018).
6. Việt Hưng có nghĩa vụ thanh toán cho LEX lãi suất phát sinh do chậm trả số tiền chuyển khoản nhằm, tính từ ngày 01/6/2018(theo công văn số: 006/18/LEX/CV ngày 22/5/2018 về việc Yêu cầu Việt Hưng thanh toán liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng) tạm tính đến ngày 29/6/2021 là 47.885.479 đồng.

Nay tại phiên tòa Nguyên đơn yêu cầu thay đổi mục (5) và mục (6) khoản tiền lãi của 155.499.998 đồng từ ngày 01/6/2018 đến ngày 31/5/2021 là 46.649.999 đồng và từ ngày 01/6/2021 đến ngày 16/11/2021 là 7.157.260 đồng. Như vậy, tổng số tiền Việt Hưng phải trả cho LEX tạm tính đến ngày 16/11/2021 là: **261.674.545 đồng** (Hai trăm sáu mươi một triệu sáu trăm bảy mươi tư nghìn năm trăm bốn mươi lăm đồng).

*** Bị đơn là Công ty may thuê Việt Hưng trình bày:** Công ty Việt Hưng bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH chuyên phát nhanh LAZADA Việt Nam với các quan điểm lý do sau:

Thực tế, hai công ty chưa có sự thống nhất đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê kho như ý kiến nêu trên của LEX, việc LEX tự cho rằng hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng là không đúng bởi lẽ: Email trả lời của bà Lương Thị Kim O (giám đốc Việt Hưng) vào lúc 16 giờ 02 phút ngày 09/5/2018 với nội dung “*May thuê Việt Hưng xác nhận nội dung như trên, ... chuyển tiền ngay vào tài khoản như trong hợp đồng*” không phải là xác nhận đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê như LEX hiểu mà đây là nội dung xác nhận đồng ý cho LEX sửa chữa theo yêu cầu và phải chuyển trả tiền thuê trước khi cảo tạo, đồng thời vẫn yêu cầu LEX thực hiện ngay việc chuyển tiền thanh toán 06 tháng kỳ tiếp theo như thỏa thuận trong hợp đồng. Việc bà Lương Thị Kim O trả lời email của ông Trần Quý Hải – nhân viên LEX

chỉ là sự trao đổi thông tin để ông Hải biết và báo cáo với cấp có thẩm quyền của LEX lúc đó là ông Vũ Đức Thịnh – Giám đốc quyết định vì tại khoản 14.2 Điều 14 Hợp đồng thuê quy định: *“Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này phải được lập thành văn bản, được ký và đóng dấu bởi đại diện có thẩm quyền của các bên”* do đó việc thỏa thuận chấm dứt hợp đồng nếu có thì nhất định phải được lập thành văn bản và phải được đại diện hợp pháp hai bên ký kết, đóng dấu pháp nhân mới có hiệu lực pháp luật. Như vậy, việc LEX căn cứ vào email trao đổi của bà Lương Thị Kim O và nhân viên LEX để cho rằng hai bên chấm dứt hợp đồng thuê là hoàn toàn không có căn cứ, không đúng thỏa thuận hai bên đã ký trong hợp đồng.

Việc LEX chuyển tiền ngày 09/5/2018 với số tiền 186.599.998 đồng là thanh toán tiền cho 06 tháng tiền thuê kho kỳ tiếp theo, hoàn toàn không phải là chuyển nhằm tiền như ý kiến của LEX. Hợp đồng thuê kho được đại diện hai bên ký kết hợp pháp, có thời hạn thuê 12 tháng, thanh toán 06 tháng/1 lần, thời gian thanh toán trước ngày 20 của tháng đầu tiên cho kỳ thanh toán với số tiền 186.600.000 đồng. Khi đến đợt thanh toán tiền thuê lần 2, LEX chậm thanh toán nên Việt Hưng nhiều lần yêu cầu LEX thanh toán tiền thuê theo đúng hợp đồng nhưng do LEX lúc đó thay đổi chủ sở hữu nên không những chậm thanh toán mà còn đưa ra các đòi hỏi vô lý về kho và yêu cầu được sửa chữa kho mới trả tiền thuê... Ngày 09/5/2018, ngay khi Việt Hưng yêu cầu LEX thanh toán thì LEX đã chuyển số tiền 186.599.998 đồng vào tài khoản của Việt Hưng. Hơn nữa, LEX không bàn giao, trả lại nhà xưởng, kho bãi cho Việt Hưng sau thời điểm cho là chấm dứt Hợp đồng. Căn cứ theo Hợp đồng thuê đã ký giữa Việt Hưng và LEX thì hợp đồng vẫn có hiệu lực và LEX đã thanh toán tiền cho 06 tháng tiếp theo, không bàn giao trả lại kho cho Việt Hưng nên Việt Hưng cũng chưa nhận lại và không hề sử dụng hoặc cũng không cho bất kỳ bên nào khác thuê diện tích đã cho LEX thuê.

Về số tiền đặt cọc 31.100.000 đồng của LEX, sau khi hết thời hạn thuê 12 tháng, Việt Hưng đã gửi văn bản đề nghị LEX thanh lý hợp đồng thuê và trả lại số tiền đặt cọc này cho LEX theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Những LEX không hợp tác, không trả lời, không cung cấp thông tin tài khoản cho Việt

Hung nên Việt Hưng không thể chuyển trả khoản tiền này cho LEX được. Lỗi trong việc này hoàn toàn do LEX nên mọi yêu cầu về tính lãi phạt đối với khoản tiền này là vô lý, không được chấp nhận. Khi hết hạn thuê, căn cứ theo Hợp đồng, Việt Hưng đã xuất thuế VAT đối với 06 tháng tiền thuê nhà kỳ cuối cho LEX vào ngày 20/11/2018.

Từ những trình bày trên, Việt Hưng bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện và chỉ đồng ý duy nhất là trả số tiền đặt cọc: 31.100.000đ (Ba mươi một triệu một trăm nghìn đồng) không tính lãi vì Việt Hưng không vi phạm việc chậm trả tiền đặt cọc là do công ty Lex không cung cấp thông tin tài khoản nên Việt Hưng không thể trả được.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tóm tắt như sau:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử đã đảm bảo quyền lợi đúng quy định đối với nguyên đơn, với bị đơn.

- Về nội dung: Xác định hai bên nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng cung ứng dịch vụ cho thuê nhà kho theo hợp đồng số: 10/VH-LAZVN 2017 ngày 30/8/2017, ngoài ra các bên có ký phụ lục hợp đồng số: 01 cùng ngày thỏa thuận khẳng định rõ về các nội dung, số tiền đặt cọc, mục đích ý nghĩa việc đặt cọc cũng như thời hạn thanh toán tiền thuê và những nội dung khác theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn khởi kiện và có yêu cầu đòi tiền từ ngày 16/6/2018 đến ngày 16/11/2021 với tổng số các loại tiền gốc và lãi của hai khoản đặt cọc và trả nhầm và chiếm dụng trái phép là: 261.674.545 đồng. Tuy nhiên với các lời khai cùng chứng cứ các bên thu thập thể hiện Công ty Việt Hưng không vi phạm và không có lỗi, do vậy Công ty Lex không đủ căn cứ cho rằng đã chấm dứt hợp đồng đơn phương như nguyên đơn đề cập, như vậy không đủ căn cứ tính lãi đối với các khoản tiền trên. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc công ty Việt Hưng phải trả cho Công ty Flex Speed số tiền đặt cọc hợp đồng là 31.100.000 đ.

Căn cứ các điều luật của Luật Thương mại về hợp đồng cho thuê nhà xưởng (hàng hóa), Điều 30, Điều 39 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326 của UBTV Quốc Hội khóa 14 quy định về chế độ án lệ phí Tòa án, buộc phía Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa. HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Tòa án thụ lý đơn khởi kiện theo quy định tại: Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Ngày 04/5/2018 là ngày bên nguyên đơn có yêu cầu và bị đơn không đáp ứng yêu cầu việc sửa chữa thay đổi, đây là ngày có thông báo và vi phạm theo thỏa thuận thực hiện hợp đồng, theo quy định về thời hiệu khởi kiện Điều 319 Luật Thương Mại năm 2005 thì vụ án này trong thời hiệu khởi kiện.

[2]. Về nội dung:

Xét thấy: Đối chiếu các quy định của Bộ Luật Thương mại và Luật Kinh doanh Bất động sản, các bên Nguyên đơn là công ty Lex và bị đơn là Công ty Việt Hưng vì mục đích kinh doanh thương mại, xuất phát từ chức năng của mỗi doanh nghiệp theo đăng ký kinh doanh của mình nên hai bên đã ký kết hợp đồng số: 10/VH-LAZVN 2017 ngày 30/8/2017 và Phụ lục hợp đồng kèm theo số: 01 cùng ngày 30/8/2017, các bên có hoạt động cung ứng dịch vụ hàng hóa là Nhà kho, xưởng cho bên có nhu cầu thuê là Công ty LAZADA Việt Nam. Hợp đồng hai bên thỏa thuận điều khoản cơ bản thời hạn thuê kho, xưởng là 12 tháng kể từ thời điểm các bên ký kết biên bản bàn giao nhà kho. Theo đó trong quá trình thực hiện hợp đồng, sau ngày hai bên thỏa thuận hợp đồng có hiệu lực là ngày 02/11/2017 là ngày nhận bàn giao nhà kho tại địa chỉ: Ngõ 355, ngách 403/2 Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội, với diện tích mặt bằng xây dựng cho thuê: 300m² (gồm khu vực kho: 200m²; khu vực đường vào: 33m²; khu vực vào phòng kho: 67m²), tổng diện tích sử dụng đất có giấy chứng nhận: 300m², hiện trạng chất lượng nhà kho, công trình xây dựng: đánh giá là tốt.

Cũng theo thỏa thuận về:

+ “Đặt cọc” Điều 4 mục 4.1 như sau:.. “Tiền Đặt cọc là khoản tiền Bên Thuê giao cho bên Cho Thuê nhằm mục đích đảm bảo việc tuân thủ và thực hiện các nghĩa vụ của bên Thuê theo Hợp đồng này(“ Tiền Đặt cọc”). Bên Thuê sẽ đặt cọc cho Bên Cho thuê số tiền bằng: 31.100.000đ trong vòng 07 ngày *kể từ ngày hợp đồng này được ký kết*. Mục 4.3 “Tiền đặt cọc chỉ được sử dụng để thanh toán Tiền thuê ***của tháng cuối Thời Hạn Thuê***. Nếu hết thời hạn thuê hoặc hợp đồng bị chấm dứt theo quy định của các điều khoản tại hợp đồng này vì bất kỳ lý do nào

mà Tiền đặt cọc chưa được thanh toán hết, Bên Cho thuê có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ hoặc toàn bộ phần còn lại của tiền đặt cọc cho bên Thuê không trễ hơn 05 ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt hợp đồng hoặc theo các quy định khác của hợp đồng. Trường hợp bên cho thuê không hoàn trả tiền đặt cọc đúng hạn, ngoài việc phải hoàn tất việc thanh toán tiền đặt cọc theo quy định, Bên Cho thuê phải thanh toán cho Bên Thuê **0,7% số tiền quá hạn cho một ngày** trễ hạn thanh toán.”

+ Các bên quy định về Phương thức và Thời hạn thanh toán tại mục 5.2: “Thời hạn thực hiện thanh toán: Tiền thuê và các chi phí được quy định tại khoản 3.4(Tiền điện) sẽ được thanh toán định kỳ 06 tháng một lần ***trước ngày 20 của tháng đầu tiên của kỳ thanh toán.***”

Như vậy đúng theo thỏa thuận phía Bị đơn đã bàn giao nhà xưởng đưa nhà xưởng vào hoạt động , Nguyên đơn công ty LEX đã thực hiện việc thanh toán trả tiền thuê từ ngày 02/11/2017 đến ngày 02/5/2018, Công ty Việt Hưng đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho LEX ngày 18/4/2018. Sau 06 tháng sử dụng nhà kho phía Nguyên đơn gửi email thông báo cho bị đơn về việc sửa chữa với lý do cơ sở vật chất không phù hợp mặc dù thời hạn hợp đồng theo thỏa thuận là 12 tháng. Ngày 08 và 09/5/2018 theo Nguyên đơn đã trao đổi văn bản với nội dung: Chấm dứt hợp đồng. Như vậy theo hợp đồng các bên đã ký thể hiện việc sửa chữa hay cải tạo nhà kho các bên không thỏa thuận về: thời hạn sửa chữa, nâng cấp cải tạo định kỳ là thời hạn khi nào, không thỏa thuận về kinh phí phải bỏ ra do ai chịu.

Căn cứ mà Lex đưa ra chỉ là yêu cầu đơn phương về việc chấm dứt với lý do: Bên Việt Hưng không sửa chữa hay cải tạo nhưng theo các thư gửi giữa hai bên HĐXX thấy:

+ Thời hạn hợp đồng có 12 tháng, thực tế bên nguyên đơn đã liên tục sử dụng trong 06 tháng không có yêu cầu gì, nhưng quan điểm “ Chấm dứt” thể hiện từ thư đầu tiên ngày 04/5/2018 bên nguyên đơn đã có thông báo chấm dứt đồng thời nêu lý do chấm dứt chung chung, không có biên bản xem xét hiện trạng hay bản thẩm định đánh giá cụ thể gửi cho bị đơn, cũng không bị bất cứ thiệt hại trực tiếp hay hậu quả gì từ những lý do mà nguyên đơn tự nêu ra, thời điểm chấm dứt nêu trong các thư mâu thuẫn, khi thì ngày 09/5/2018, lúc thì ngày 02/6/2018, trả mặt bằng trước ngày 15/5/2018. Bị đơn phản hồi có đồng ý cho sửa chữa, tạo điều kiện cho nguyên đơn. Do cả hai bên không có quy định về thời hạn bảo trì cụ thể là thời điểm nào, định kỳ là thời gian bao lâu, mặt khác việc bảo trì hay sửa chữa các bên có quy định là “thỏa thuận” nhưng thực tế qua thư trao đổi không có thỏa thuận nào, nguyên đơn Lex cũng không có bất cứ biên bản thẩm định để xác nhận việc phải sửa chữa hay hỏng hóc. Ngày 22/5/2018 Lex có thư số: 006-18/Lex/CV gửi

Việt hưng với nội dung “chấm dứt hợp đồng” chỉ sau 18 ngày từ ngày 04/5/2018 như vậy thể hiện quan điểm chấm dứt hợp đồng đơn phương. Điểm mâu thuẫn về việc Lex tiếp tục thực hiện hợp đồng qua việc trả tiền theo quy định về thời hạn trả, tại Điều 5 mục 5.2 thể hiện tại hóa đơn VAT mà bị đơn đã xuất hóa đơn theo quy định tài chính của bên cung ứng dịch vụ theo hóa đơn ngày 20/11/2018 số: 0000196 do Nguyên đơn trả tiền thuê nhà xưởng tương ứng thời gian 06 tháng còn lại từ ngày 02/5/2018 đến ngày 02/11/2018 với số tiền: 186.599.998 đồng.

+ Theo quy định tại điều 17 Luật Kinh doanh Bất động sản mà hai bên ký kết viện dẫn, đây là loại hợp đồng “ Cho thuê nhà, công trình xây dựng” và tại Khoản 2 quy định rõ: “ Hợp đồng Kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản, việc công chứng chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận...” và khoản 3 quy định: “ Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng”. Như vậy điều này phù hợp khách quan với bản hợp đồng hai bên ký ngày 30/8/2017 cũng như phụ lục số 01 ký cùng ngày về việc các bên thống nhất thỏa thuận việc sửa đổi, bổ sung mọi vấn đề các bên phải lập bằng văn bản và được ký, đóng dấu bởi người có thẩm quyền, như điều 14.2 của Hợp đồng này quy định, việc trao đổi bằng thư điện tử đơn phương như nguyên đơn là không có giá trị pháp lý. Cũng như việc người đại diện căn cứ theo quy định của Bộ luật Dân sự là không đúng về vấn đề này. Ngoài ra việc chấm dứt mà bên Nguyên đơn viện dẫn theo khoản 2 Điều 30 Luật Kinh doanh Bất động sản là chưa đúng và không đầy đủ, vì “Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng Thuê nhà, công trình xây dựng” nhưng tại quy định ở Điểm a khoản 2 Bên cho thuê là công ty Việt hưng có 01 trong các hành vi sau đây:

+ Không sửa chữa nhà, công trình xây dựng khi nhà, công trình xây dựng không đảm bảo an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê.

Như vậy ngoài việc hai bên phải có văn bản thỏa thuận, làm việc có đóng dấu thì việc chứng minh của bên Lex phải thêm các biên bản các chứng cứ như ảnh chụp, giám định cơ quan chuyên môn về chất lượng công trình xây dựng để ghi nhận, hoặc văn bản đánh giá về việc nhà, công trình xây dựng “Không đảm bảo an toàn để sử dụng”. Biên bản ngày 02/11/2017 bên Nguyên đơn nhận bàn giao, đánh giá theo biên bản là công trình xây dựng tốt, và nguyên đơn liên tục sử dụng kỳ 1 trong 06 tháng không phản hồi về chất lượng, sau này đến kỳ trả tiền thứ 2 bên nguyên đơn vẫn trả tiền và “ nại” lý do, các lý do không khách quan và liên tục yêu cầu chấm dứt hợp đồng từ ngày 04/5/2018 đến 22/5/2018, thực tế không sử dụng nhà kho theo hợp đồng từ ngày 15/5/2018, như vậy bên Nguyên đơn tự từ bỏ quyền và đơn phương chấm dứt hợp đồng không tuân thủ cam kết đã ký.

+ Hợp đồng số 10/VH-LAZVN 2017 ngày 30/8/2017 do chính bên Nguyên đơn là bên đã soạn thảo và có quy định rõ: Tại Điều 1, mục 1.2 Giải thích:

.. “ + Bất kỳ thỏa thuận, thông báo, đồng ý, phê chuẩn, công bố hoặc việc liên lạc nào theo hoặc căn cứ theo Hợp đồng này phải được thực hiện bằng văn bản; và

+ Không có quy tắc nào về cách diễn giải hoặc giải thích Hợp đồng sẽ được áp dụng bất lợi cho một bên do bên này đã chịu trách nhiệm soạn thảo Hợp đồng này hoặc bất kỳ phần nào của hợp đồng này.”

Như vậy bản thân điểm i Mục 8.1 của Điều 8 Hợp đồng này đã quy định gây bất lợi không đúng tinh thần thỏa thuận hợp đồng đã ký giữa hai bên trong việc bên Nguyên đơn có quyền “Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng” viện dẫn như sau: .. “Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 30 Luật Kinh Doanh Bất Động sản hoặc theo quyết định riêng của Bên Thuê nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh.” Điều luật này không đúng quy định và trái với pháp luật Dân sự nói chung về nguyên tắc: Bình đẳng, cùng có lợi, thỏa thuận... về quyền bình đẳng của các bên ký kết hợp đồng, mặt khác việc “đảm bảo hoạt động kinh doanh” của bên Lex là chung chung, định tính, không chính xác và gây mất công bằng cho bên Công ty Việt Hưng.

+ Về khoản tiền “Đặt cọc”, đây là một trong các biện pháp “Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự”, mục đích để các bên thực hiện hợp đồng, hai bên đã thực hiện hợp đồng được 06 tháng, khoản tiền “Đặt cọc” theo hợp đồng có giá trị 12 tháng, khi nguyên đơn đã thanh toán khoản tiền của 06 tháng kỳ 2 tiếp theo đúng thời hạn của Hợp đồng, nhưng nguyên đơn lại “nại lý do” phá bỏ hợp đồng, việc chấm dứt không theo thỏa thuận và cho rằng hợp đồng thời điểm chấm dứt đã xong, không thực hiện tiếp đủ 12 tháng, do đó “Thỏa thuận đặt cọc” mà bên Nguyên đơn yêu cầu về cả phần cọc là 31.100.000đ và khoản lãi, xét trên cơ sở thỏa thuận giữa hai bên tại Điều 4 là nguyên đơn tự ý vi phạm, do bên Nguyên đơn tự ý phá bỏ hợp đồng nên không thuộc trường hợp “chấm dứt hợp đồng”, bên nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng, số tiền này bên Bị đơn đúng ra không phải hoàn trả toàn bộ: 31.100.000đ cho nguyên đơn mà còn có thể bị phạt “cọc” gấp đôi nhưng bị đơn đồng ý trả và tự nguyện hoàn trả, còn với mức lãi quy định: 0,7% /01 ngày là không đúng với Điều 306 Luật Thương mại, do đó nếu áp dụng phải áp dụng theo quy định: “*mức lãi chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*” do bên Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận tuân theo cam kết này nên hợp đồng đã chấm

dứt. Như vậy ngoài khoản tiền đặt cọc thì nguyên đơn yêu cầu phải trả cả lãi như phân tích trên là trái pháp luật, trong trường hợp này thời gian bắt đầu tính lãi phải theo **mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả**. Theo hợp đồng đã ký ngày 30/8/2017 thời hạn thuê là 12 tháng tính từ ngày bàn giao Nhà xưởng ngày 02/11/2017. Như vậy đến ngày 02/11/2018 là ngày chấm dứt hợp đồng này. Chấp nhận yêu cầu rút khoản tiền phạt của Nguyên đơn.

Do yêu cầu của Nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ, chỉ chấp nhận phần trả lại tiền đặt cọc và không phải chịu lãi, vì nguyên đơn đã vi phạm cam kết và trái pháp luật đối với khoản tiền đặt cọc. Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm, số tiền dự án phí đã tạm nộp nếu thiếu phải nộp thêm, bị đơn là công ty Việt Hưng phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với khoản tiền đặt cọc theo quy định.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1/ Căn cứ: Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 217, Điều 218 và Điều 219, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Điều 4, Điều 74, 75, 78, 81, 82, 83, 85, 87, Điều 293, khoản 5 Điều 297, 306 Luật Thương Mại. Điều 3, Điều 17 Luật Kinh doanh Bất Động sản 2014 và Điều 3, Điều 74, khoản 1 Điều 292, Điều 293, Điều 297 Luật Thương mại sửa đổi năm 2019.

Nghị quyết số 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.

2/ Xử: + Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Công ty giao hàng F (FLEX SPEED DELIVERY LIMITED)**. Tên gọi tắt: FSD co., LTD đối với **CÔNG TY VIỆT HƯNG** (sau đây gọi là “**Công ty Việt Hưng**” về việc đòi thanh toán số tiền: 261.674.545 đồng (Hai trăm sáu mươi một triệu sáu trăm bảy tư nghìn năm trăm bốn mươi lăm đồng). Buộc các bên thực hiện đúng hợp đồng. Chấp nhận yêu cầu trả khoản tiền đặt cọc là: 31.100.000 đồng của bị đơn (Ba mươi một triệu một trăm nghìn đồng). Về khoản lãi yêu cầu đối với số tiền phát sinh từ khoản đặt cọc này không chấp nhận. Đối với khoản tiền 31.100.000 đồng thì kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc người được thi hành án là Công ty giao hàng F có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền đặt cọc phải trả cho người được thi hành án là

Công ty Flex) cho đến khi thi hành xong tất cả khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án là Công ty May Thêu Việt Hưng phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc kể từ sau ngày tiếp theo ngày tuyên bản án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này (với số tiền 31.100.000đ) theo mức lãi suất được áp dụng theo điều khoản về lãi trả chậm theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

+ Về án phí:

- Công ty giao hàng F (FLEX SPEED DELIVERY LIMITED). Tên gọi tắt: FSD co., LTD phải nộp: 11.528.727 đồng (Mười một triệu năm trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm hai mươi bảy đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại. Do nguyên đơn Công ty Flex Speed đã nộp dự phí tại Biên lai thu số: AA/2018/ 0016686 ngày 01/12/2020 số tiền: 6.240.000đ(Sáu triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng) nên được trừ vào biên lai thu này và phải chịu nộp tiếp: 5.288.727 đồng(Năm triệu hai trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm hai mươi bảy đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên.

- Bị đơn là Công ty Việt Hưng (sau đây gọi là “Công ty Việt Hưng) phải chịu án phí sơ thẩm đối với khoản tiền “Đặt cọc” phải trả lại với án phí là: 3.000.000 đ (Ba triệu đồng)

3/ Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND ;
- VKSND quận Long Biên
- Các Đương sự
- Lưu HS, TA

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Đăng Vĩnh