

Bản án số: 06/2023/DS-ST

Ngày: 08/8/2023

V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH B

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Hoàng Tâm, ông Ngô Văn Bê.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B tham gia phiên tòa: Bà Lương Thanh Hào - Kiểm sát viên.

Ngày 7/8/2023 và ngày 8/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án KDTM sơ thẩm thụ lý số: 10/2022/TLPT- DS ngày 3/11/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 03/2023/QĐST-KDTM ngày 7/6/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐST-KDTM ngày 7/7/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH một thành viên SJ.

Địa chỉ: Lô số CN-16 Khu công nghiệp V, xã V, huyện V, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: KIM SANG YEOP, Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị H, sinh năm 1997- Nhân viên Công ty SJTech Việt Nam (Theo Văn bản ủy quyền ngày 26/7/2023 – Có mặt).

Địa chỉ: Lô số CN-16 Khu công nghiệp V, xã V, huyện V, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Trung K- Công ty Luật TNHH PK Việt Nam- Đoàn luật sư tỉnh Thái Nguyên (Có mặt).

Địa chỉ: Số 29A, ngõ 105, đường Lương Ngọc Quyến, tổ 6, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Bị đơn: Công ty TNHH Da Young Vina.

Địa chỉ: Lô số CN-16 (Xưởng A Công ty SJ) Khu công nghiệp V, xã V, huyện V, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Son Hui Soo, sinh ngày 09/10/1978 (Đã xuất cảnh từ ngày 12/11/2021 - Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên SJ do bà Dương Thị H - đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 01/01/2017 Công ty TNHH một thành viên SJ (bên cho thuê) và Công ty TNHH Da Young Vina (bên thuê) có thực hiện ký kết Hợp đồng nguyên tắc thuê nhà xưởng số 01 với Tổng tiền thuê một tháng là 1527,86USD (bao gồm thuế VAT).

Ngày 01/04/2017 giữa hai bên có ký Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 001 với nội dung thay đổi như sau: Giá thuê: Tổng tiền thuê một tháng là: 35.140.890 VND (bao gồm thuế VAT).

Sau một năm thực hiện hợp đồng số 01/2017 hai bên thống nhất thực hiện việc cho thuê với hình thức khác, đơn giá cho thuê thay đổi. Việc thay đổi này được hai bên ký kết bằng một hợp đồng khác thay cho Hợp đồng số 01/2017. Cụ thể:

Ngày 01/04/2018 hai bên thống nhất, thực hiện ký kết hợp đồng số: SJ-DAYOUNG/18040/005 với đơn giá như sau: Giá thuê: Tổng tiền thuê một tháng: 78.503.238VND (bao gồm thuế VAT). Thời hạn thuê 2 năm.

Cùng ngày 01/4/2018 hai bên thống nhất ký phụ lục hợp đồng số SJ-DTVN/PLHD-01 để xác định tỉ lệ phân chia chi phí dịch vụ được thể hiện tại Điều 1 của Phụ lục hợp đồng.

Ngày 25/5/2018 hai bên thống nhất thỏa thuận ký phụ lục hợp đồng số SJ-DTVN/PLHD-02 với mục đích điều chỉnh đơn giá cho thuê từ 78.503.238 đồng (bao gồm thuế VAT) tăng lên 86.353.562 đồng (bao gồm thuế VAT).

Trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê nhà và các phụ lục hợp đồng thuê nhà hai bên đã thiết lập các biên bản làm việc. Cụ thể:

- Ngày 10/7/2018 lập biên bản về việc xác nhận nợ và cam kết thanh toán với nội dung như sau:

“Đến hết ngày 10/05/2018 số tiền bên B phải trả cho bên A là 2.827.157.289 đồng (kèm theo bảng chi tiết xác nhận công nợ).

Thỏa thuận thanh toán:

Số tiền bên B sẽ thanh toán cho bên A đều trong 24 tháng, tương đương mỗi tháng bên B phải trả cho bên A số tiền là: 117.798.220đ, số tiền này sẽ trừ vào chi phí gia công hàng mà bên A phải thanh toán cho bên B hàng tháng.

Nếu quá thời gian này bên B chưa thanh toán cho bên A, bên B phải chịu phạt 1% giá trị/1 ngày chậm thanh toán.”

Ngày 01/6/2020 hai bên thống nhất thỏa thuận ký phụ lục hợp đồng số SJ-DTVN/PLHD-04 với mục đích gia hạn *“thời hạn thuê nhà xưởng được gia hạn thêm 07 tháng được tính từ ngày 01/6/2020 đến hết ngày 31/12/2020 với đơn giá được giữ nguyên”*. Lý do ký phụ lục này do tình hình Covid tại thời điểm đó, toàn bộ nhà xưởng bị dừng hoạt động, phía Công ty Da Young Vina có kế hoạch di dời nhà xưởng ngày 19/5/2020. Tuy nhiên, sau đó không thực hiện nên để tiếp tục hợp đồng thuê nhà xưởng, hai bên đã ký kết phụ lục hợp đồng số 04 ngày 01/6/2020

với đơn giá không thay đổi.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê nhà và các phụ lục hợp đồng thuê nhà hai bên đã thiết lập các biên bản làm việc. Cụ thể:

Ngày 31/10/2020 lập biên bản về việc xác nhận nợ và cam kết thanh toán với nội dung như sau:

“Đến ngày 31/12/2020 số tiền bên B phải trả cho bên A là: 7.948.121.830 đồng (kèm theo bảng chi tiết xác nhận công nợ).

Số tiền trên, bên B thanh toán cho bên A đều trong 24 tháng, số tiền này sẽ được trừ vào chi phí gia công hàng mà bên A phải trả cho bên B hàng tháng.”

Từ 31/10/2020 đến ngày 31/12/2020, chi phí phát sinh từ hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty Da Young Vina với Công ty SJ là 2.887.633.362 đồng.

Tiếp đó, ngày 31/12/2020 hai bên thống nhất, thực hiện ký kết hợp đồng số: SJVN-DYVN/20210101/01 với đơn giá như sau: Giá thuê: Tổng tiền thuê một tháng: 93.132.189VND (bao gồm thuế VAT). Thời hạn thuê: 1 năm. Đến nay hợp đồng thuê nhà xưởng giữa hai Công ty đã kết thúc thời hạn thuê, nhưng Công ty TNHH Da Young Vina không thanh toán đúng theo thỏa thuận và không di dời một số vật dụng để trả lại mặt bằng cho Công ty TNHH SJ. Đối với tiền thuê nhà xưởng theo Hợp đồng SJVN-DYVN/20210101/01 ngày 31/12/2020, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng số: SJVN-DYVN/20210101/01 ngày 31/12/2020 phía Công ty Da Young Vina được giảm tiền do bù trừ công nợ theo biên bản, bù trừ hoá đơn là **2.444.704.682 đồng**, cụ thể:

Ngày 31/01/2021 được bù trừ:

HĐ Số 0000381 ngày 27/11/2020: 50% Phí bảo hiểm mọi rủi ro tài sản từ ngày 31/12/2020-30/06/2021	0	10,297,429
HĐ Số 0000355 ngày 11/11/2020: Phí nước sạch T10/2020	0	15,963,751
HĐ Số 0000356 ngày 11/11/2020: Phí xử lý nước thải Tháng 10/2020	0	9,969,587
HĐ Số 0000354 ngày 11/11/2020: Chí phí sử dụng điện T10/2020	0	132,539,976
HĐ Số 0000373 ngày 27/11/2020: CP xử lý rác thải sinh hoạt T11/2020	0	502,755
HĐ Số 0000423 ngày 12/12/2020: CP sử dụng điện Tháng 11/2020	0	178,567,582
HĐ Số 0000424 ngày 12/12/2020: Phí nước sạch T11/2020	0	16,933,660
HĐ Số 0000425 ngày 12/12/2020: Phí nước sạch T11/2020	0	10,583,279
HĐ Số 0000441 ngày 24/12/2020: CP xử lý rác thải sinh hoạt T12/2020	0	562,045

HĐ Số 0000462 ngày 31/12/2020: CP quan trắc môi trường Quý 4/2020	0	2,359,030
---	---	-----------

Ngày 28/02/2021 được bù trừ:

HĐ số 0000353: Tiền cho vendor Da Young thuê nhà xưởng tháng 11/2020	0	86,353,562
HĐ số 0000422: Tiền cho vendor Da Young thuê nhà xưởng tháng 12/2020	0	86,353,562
HĐ số 0000489: Tiền điện tháng 12/2020	0	203,795,160
HĐ số 0000490: Phí nước sạch tháng 12/2020	0	18,857,578
HĐ số 0000491: Phí xử lý nước thải tháng 12/2020	0	11,785,829
HĐ số 0000501: Tiền cho vendor Da Young thuê nhà xưởng tháng 01/2021	0	93,132,189
HĐ số 0000507: Phí xử lý rác thải sinh hoạt tháng 1/2021	0	576,565

Ngày 31/03/2021 được bù trừ:

HĐ số 0000551: Tiền cho vendor Da Young thuê nhà xưởng tháng 2/2021	0	93,132,189
HĐ số 0000552: Tiền điện tháng 1/2021	0	176,650,056
HĐ số 0000553: Phí nước sạch tháng 1/2021	0	15,661,648
HĐ số 0000554: Phí xử lý nước thải tháng 1/2021	0	9,788,161
HĐ số 0000570: Thu gom vận chuyển xử lý rác thải sinh hoạt T2/2021	0	374,495

Ngày 29/4/2021 được bù trừ:

HĐ số 0000614: Tiền cho vendor Da Young thuê nhà xưởng tháng 3/2021	0	93,132,189
HĐ số 0000615: Tiền điện tháng 2/2021	0	118,522,241
HĐ số 0000616: Phí nước sạch tháng 2/2021	0	10,828,002
HĐ số 0000617: Phí xử lý nước thải tháng 2/2021	0	6,766,389
HĐ số 0000635: Phí xử lý rác thải sinh hoạt tháng 3/2021	0	384,780

Ngày 31/5/2021 được bù trừ:

HĐ số 0000672: Tiền cho vendor Da Young thuê nhà xưởng tháng 4/2021	0	93,132,189
HĐ số 0000673: Tiền điện tháng 3/2021	0	139,600,024
HĐ số 0000674: Phí nước sạch tháng 3/2021	0	12,211,315
HĐ số 0000675: Phí xử lý nước thải tháng 3/2021	0	7,626,577
HĐ số 0000686: Thu gom vận chuyển xử lý rác thải sinh hoạt T4/2021	0	434,995

Ngày 31/8/2021 được bù trừ:

Bù trừ chi phí lấy mẫu QTMT tháng 05	0	2,545,257
--------------------------------------	---	-----------

Bù trừ với chi phí sử dụng điện tháng 04	0	126,184,390
Bù trừ chi phí nước sạch tháng 04	0	15,900,150
Bù trừ với chi phí nước thải tháng 04	0	9,934,817
Bù trừ với phí nước sạch tháng 5	0	7,663,872
Bù trừ với phí nước thải tháng 05	0	4,785,113
Bù trừ với phí bảo hiểm rủi ro tháng 06	0	13,288,220
Bù trừ chi phí sử dụng điện tháng 05	0	69,123,138
Bù trừ chi phí sử dụng điện tháng 06	0	3,913,579

Ngày 15/9/2021 được bù trừ:

Giảm tiền thuê nhà xưởng vendor DA YOUNG VINA tháng 05/2021 - hóa đơn số 0000912	0	57,354,134
Giảm tiền thuê nhà xưởng vendor DA YOUNG VINA tháng 05/2021 - hóa đơn số 0000912	0	5,735,413
Giảm tiền thuê nhà xưởng vendor DA YOUNG VINA tháng 06/2021 - hóa đơn số 0000916	0	42,332,814
Giảm tiền thuê nhà xưởng vendor DA YOUNG VINA tháng 06/2021 - hóa đơn số 0000916	0	4,233,281
Giảm tiền thuê nhà xưởng vendor DA YOUNG VINA tháng 07/2021 - hóa đơn số 0000920	0	42,332,813
Giảm tiền thuê nhà xưởng vendor DA YOUNG VINA tháng 07/2021 - hóa đơn số 0000920	0	4,233,281
Bù trừ với chi phí sử dụng điện sản xuất tháng 07/2021 số hóa đơn 0000852 ngày 16/08/2021	0	63,288,601
Bù trừ với phí nước sạch 04/07/2021 đến 03/08/2021 theo số hóa đơn 0000853 ngày 16/08/2021	0	6,089,757
Bù trừ với phí nước thải từ 04/07/2021 đến 03/08/2021 theo hóa đơn 0000854 ngày 16/08/2021	0	3,803,975

Ngày 15/12/2021 được bù trừ:

HĐ số 0000900: Tiền điện tháng 8/2021	0	86,051,292
HĐ số 0000901: Tiền nước sạch tháng 8/2021	0	9,253,887
HĐ số 0000902: Tiền nước thải tháng 8/2021	0	5,785,500
HĐ số 0000968: Tiền điện tháng 9/2021	0	79,965,656
HĐ số 0000969: Tiền nước sạch tháng 9/2021	0	8,458,880
HĐ số 0000970: Tiền nước thải tháng 9/2021	0	5,286,300
HĐ số 0001014: Tiền điện tháng 10/2021	0	68,171,641
HĐ số 0001015: Tiền nước sạch tháng 10/2021	0	8,109,077
HĐ số 0001016: Tiền nước sạch tháng 10/2021	0	5,069,236
HĐ số 0001055: Tiền điện tháng 11/2021	0	28,431,819

Theo Biên bản cam kết ngày 31/10/2020, Công ty Da Young Vina phải thanh toán hàng tháng cho Công ty SJ mỗi tháng số tiền là 331.171.743 đồng trong thời hạn 24 tháng kể từ tháng 11/2020 đến 31/10/2022. Công ty TNHH Da Young Vina chưa thực hiện đúng như cam kết, mới thanh toán được 5 lần vào các kỳ thanh toán

theo thoả thuận là:

- Ngày 31/10/2020 thanh toán số tiền: 331.171.743 đồng.
- Ngày 30/11/2020 thanh toán số tiền: 331.171.743 đồng.
- Ngày 31/12/2020 thanh toán số tiền: 331.171.743 đồng.
- Ngày 31/01/2021 thanh toán số tiền: 331.171.743 đồng.
- Ngày 31/8/2021 thanh toán số tiền: 331.171.743 đồng.

Tổng số tiền thanh toán theo thoả thuận ngày 31/10/2020 phía Công ty Da Young Vina mới thanh toán được 5 kỳ trong tổng số 24 kỳ phải thanh toán cho Công ty SJ. Với số tiền là: 1.655.858.715 đồng.

Tổng số tiền được bù trừ nêu trên là: 1.655.858.715 đồng + 2.444.704.682 đồng = 4.100.563.397 đồng.

Hiện nay Công ty TNHH một thành viên SJ sau khi đối trừ xác nhận chi tiết công nợ mà phía Công ty TNHH Da Young Vina còn nợ là: 6.735.191.795 đồng. (có chứng từ kèm theo). Số tiền này được tính như sau:

7,948,121,830.00 đồng (nợ theo biên bản xác nhận nợ ngày 31/10/2020) - 4.100.563.397 đồng (số tiền đã thanh toán theo kỳ và số tiền được bù trừ theo hoá đơn chi phí) + 2.887.633.362 đồng (chi phí phát sinh từ ngày 24/10/2020 đến ngày 31/12/2021) = 6.735.191.795 đồng.

Do vậy, Công ty SJ yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh B giải quyết buộc Công ty Da Young Vina phải trả số tiền 6.735.191.795 đồng bao gồm tiền thuê nhà xưởng và chi phí phát sinh mà hai bên đã thống nhất ký kết theo các hợp đồng Hợp đồng số SJ-DAYOUNG/180401/005 ngày 01/4/2018 và các phụ lục hợp đồng số: Phụ lục hợp đồng số SJ-DYVN/PLHD-01 ngày 01/04/2018; Phụ lục hợp đồng số SJ-DYVN/PLHD-02 ngày 25/05/2018; Phụ lục hợp đồng số SJ-DYVN/PLHD-04 ngày 01/06/2020 và Hợp đồng số: SJVN-DYVN/20210101/01 ngày 31/12/2020. (Kèm theo bảng kê chi tiết công nợ và chứng từ phát sinh). Yêu cầu Công ty TNHH Da Young Vina di dời vật dụng, thiết bị hoàn trả lại mặt bằng cho Công ty SJ.

Ngày 7/7/2023, Tòa án nhận được đơn của nguyên đơn về việc rút yêu cầu Công ty TNHH Da Young Vina di dời vật dụng, thiết bị hoàn trả lại mặt bằng cho Công ty SJ.

Bị đơn Công ty TNHH Da Young Vina do ông Son Hui Soo đại diện theo pháp luật :

Theo Công văn số 17237/QLXNC ngày 16/8/2022 của Cục quản lý xuất nhập cảnh – Bộ Công an về việc trao đổi thông tin XNC cung cấp: Ông Son Hui Soo nhập cảnh gần nhất ngày 01/02/2020 và đã xuất cảnh ngày 12/11/2021 qua Cảng hàng không quốc tế Nội Bài.

Theo Công văn số 1535/KCN-DN ngày 29/11/2022 của Ban Quản lý các KCN – UBND tỉnh B về việc cung cấp thông tin liên quan đến Công ty TNHH Da Young Vina cung cấp:

Công ty TNHH Da Young Vina được Ban Quản lý các KCN tỉnh B cấp Giấy chứng nhận đầu tư ngày 16/3/2017, thay đổi lần thứ 3 ngày 04/01/2019, mã số dự án: 981201085. Địa điểm thực hiện dự án tại lô CN-16 (thuê một phần xưởng A của Công ty TNHH MTV SJ) và lô CN- 10 (thuê một phần xưởng B Công ty TNHH Woosung Precision Việt Nam), KCN V, huyện V, tỉnh B. Người đại diện pháp luật là ông Son Hui Soo (Chức vụ: Giám đốc; Quốc tịch: Hàn Quốc).

Từ tháng 12/2021, ông Son Hui Soo - Người đại diện pháp luật của Công ty đã rời khỏi Việt Nam và không có thông báo thay đổi người đại diện theo pháp luật. Từ ngày 28/01/2022 đến nay, Công ty đã tạm dừng hoạt động; người lao động của Công ty cơ bản đã đi làm việc tại nơi khác.

Theo chỉ đạo của UBND tỉnh, ngày 28/6/2022, Sở Lao động –Thương binh và Xã hội chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý các KCN và các cơ quan liên quan 1 đã tổ chức làm việc với một số cán bộ quản lý, người lao động của Công ty TNHH Da Young Vina và một số doanh nghiệp liên quan để xác minh tình trạng hoạt động, tài sản còn lại và triển khai các biện pháp hỗ trợ bảo vệ quyền lợi cho người lao động của Công ty. Tại buổi làm việc có xác định, Công ty TNHH Da Young Vina mới đóng BHXH, BHTN đến hết tháng 9/2020 và còn nợ BHXH, nợ Thuế và các đối tác khác khoảng trên 50 tỷ đồng.

Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng gồm thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử đối với Công ty TNHH Da Young Vina. Tuy nhiên đại diện theo pháp luật của Công ty cũng như Công ty không cử người đại diện theo ủy quyền đến Tòa án làm việc hay cung cấp văn bản ý kiến cho Tòa án.

*** Tại phiên tòa sơ thẩm:**

Đại diện theo pháp luật của bị đơn vắng mặt.

Nguyên đơn do bà Dương Thị H đại diện theo ủy quyền và Luật sư K thống nhất trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên đề nghị Tòa án giải quyết: Yêu cầu Công ty TNHH Da Young Vina phải hoàn trả công ty SJ Tech tổng số tiền 6.735.191.795 đồng tiền thuê nhà xưởng, chi phí sử dụng điện sản xuất, nước sạch, phí xử lý nước thải và một số chi phí khác chưa thanh toán. Nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu Công ty TNHH Da Young Vina di dời vật dụng, thiết bị hoàn trả lại mặt bằng cho Công ty SJ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án. Bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Các đương sự còn lại chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228; Điều 186; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 479; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 472, 481 Bộ luật Dân sự:

+ Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Công ty TNHH một thành viên SJ về việc buộc Công ty TNHH Da Young Vina di dời vật dụng, thiết bị hoàn trả lại mặt bằng cho Công ty SJ.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên SJ, buộc Công ty TNHH Da Young Vina phải hoàn trả Công ty TNHH một thành viên SJ số tiền 6.735.191.795 đồng tiền thuê nhà xưởng, chi phí sử dụng điện sản xuất, nước sạch, phí xử lý nước thải và một số chi phí khác chưa thanh toán.

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 còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

- Kiến nghị, khắc phục vi phạm: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn Công ty TNHH Da Young Vina do ông Son Hui Soo đại diện theo pháp luật vắng mặt tại phiên tòa. *Theo Công văn số 17237/QLXNC ngày 16/8/2022 của Cục quản lý xuất nhập cảnh – Bộ Công an về việc trao đổi thông tin XNC cung cấp:* Ông Son Hui Soo nhập cảnh gần nhất ngày 01/02/2020 và đã xuất cảnh ngày 12/11/2021 qua Cảng hàng không quốc tế Nội Bài.

Theo Công văn số 1535/KCN-DN ngày 29/11/2022 của Ban Quản lý các KCN – UBND tỉnh B về việc cung cấp thông tin liên quan đến Công ty TNHH Da Young Vina cung cấp: Từ tháng 12/2021, ông Son Hui Soo - Người đại diện pháp luật của Công ty đã rời khỏi Việt Nam và không có thông báo thay đổi người đại diện theo pháp luật. Từ ngày 28/01/2022 đến nay, Công ty đã tạm dừng hoạt động; người lao động của Công ty cơ bản đã đi làm việc tại nơi khác.

Như vậy, đại diện theo pháp luật của bị đơn đã vắng mặt tại địa chỉ trụ sở của Công ty và nơi cư trú, thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ, từ chối khai báo. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng cho bị đơn theo quy định của pháp luật. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên đảm bảo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả tổng số tiền 6.735.191.795 đồng tiền thuê nhà xưởng, chi phí sử dụng điện sản xuất, nước sạch, phí xử lý nước thải và một số chi phí khác chưa thanh toán căn cứ vào các hợp đồng thuê nhà xưởng mà các bên đã ký kết. Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn phát sinh trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của các pháp nhân có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án là “*Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà xưởng*” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn có trụ sở tại huyện V, tỉnh B; đại diện theo pháp luật của bị đơn là người nước ngoài, đã xuất cảnh khỏi Việt Nam nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh theo quy định tại khoản 3 Điều 35; Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Về yêu cầu Công ty TNHH Da Young Vina phải hoàn trả công ty SJ Tech tổng số tiền 6.735.191.795 đồng tiền thuê nhà xưởng, chi phí sử dụng điện sản xuất, nước sạch, phí xử lý nước thải và một số chi phí khác chưa thanh toán.

Công ty TNHH một thành viên SJ và Công ty TNHH Da Young Vina có ký các hợp đồng nguyên tắc thuê nhà xưởng và các phụ lục hợp đồng, cụ thể:

- Hợp đồng nguyên tắc thuê nhà xưởng số 01 ngày 01/01/2017: Giá thuê nhà xưởng là 1527,86 USD (bao gồm thuế VAT).

- Hợp đồng thuê nhà xưởng số 001 ngày 01/4/2017 với nội dung thay đổi giá thuê một tháng là: 35.140.890 VND (bao gồm thuế VAT).

- Hợp đồng số SJ-DAYOUNG/18040/005 ngày 01/04/2018: Giá thuê là: 78.503.238VND (bao gồm thuế VAT)/tháng. Thời hạn thuê: 2 năm;

- + Phụ lục hợp đồng số SJ-DTVN/PLHD-01 ngày 01/4/2018: xác định tỉ lệ phân chia chi phí dịch vụ được thể hiện tại Điều 1 của Phụ lục hợp đồng.

- + Phụ lục hợp đồng số SJ-DTVN/PLHD-02 ngày 25/5/2018: hai bên thống nhất thoả thuận ký phụ lục hợp đồng số SJ-DTVN/PLHD-02 với mục đích điều chỉnh đơn giá cho thuê từ 78.503.238 đồng (bao gồm thuế VAT) tăng lên 86.353.562 đồng (bao gồm thuế VAT).

- + Phụ lục hợp đồng số SJ-DTVN/PLHD-04 ngày 01/6/2020: hai bên thống nhất thoả thuận ký với mục đích gia hạn “*thời hạn thuê nhà xưởng được gia hạn thêm 07 tháng được tính từ ngày 01/6/2020 đến hết ngày 31/12/2020 với đơn giá được giữ nguyên*”.

- Hợp đồng số: SJVN-DYVN/20210101/01 ngày 31/12/2020: hai công ty

thống nhất tiếp tục ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng với đơn giá như sau: Giá thuê 93.132.189VND (bao gồm thuế VAT)/ tháng. Thời hạn thuê: 1 năm.

Về hình thức của các hợp đồng và các phụ lục hợp đồng nêu trên thì thấy: Các Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng đều được lập thành văn bản có chữ ký của đại diện theo pháp luật hai công ty. Hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nhưng đều thể hiện ý chí tự nguyện của hai công ty.

Về nội dung: Công ty TNHH một thành viên SJ được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh B cấp giấy chứng nhận đầu tư số 202043000227 ngày 10/4/2015. Ngày 11/7/2016, Công ty TNHH một thành viên SJ được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô CN-16, khu công nghiệp V, huyện V, tỉnh B, diện tích 50.000m²; công nhận quyền sở hữu đối với nhà xưởng A, nhà xưởng B, nhà bảo vệ, nhà phụ trợ kỹ thuật, nhà để xe máy, kho sơn. Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết các hợp đồng, phụ lục hợp đồng nêu trên, nhà xưởng A thuộc lô CN-16 khu công nghiệp V, huyện V, tỉnh B thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty TNHH một thành viên SJ. Công ty TNHH một thành viên SJ có toàn quyền định đoạt cho Công ty TNHH Da Young Vina thuê một phần nhà xưởng A thuộc sở hữu của mình. Thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, các hợp đồng và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty TNHH một thành viên SJ và Công ty TNHH Da Young Vina có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Theo Biên bản làm việc ngày 31/10/2020, Công ty TNHH Da Young Vina đã xác nhận về nghĩa vụ thanh toán với Công ty TNHH một thành viên SJ như sau: *“Đến ngày 31/10/2020 số tiền bên B phải trả cho bên A là: 7.948.121.830 đồng”*. Theo biên bản này phía Công ty TNHH Da Young Vina phải thanh toán hàng tháng cho Công ty TNHH một thành viên SJ mỗi tháng số tiền là 331.171.743 đồng trong thời hạn 24 tháng kể từ tháng 11/2020 đến 31/10/2022.

Công ty TNHH Da Young Vina đã thanh toán được 5 lần cho công ty SJTech là:

- Ngày 31/10/2020 thanh toán số tiền: 331.171.743 đồng.
- Ngày 30/11/2020 thanh toán số tiền: 331.171.743 đồng.
- Ngày 31/12/2020 thanh toán số tiền: 331.171.743 đồng.
- Ngày 31/01/2021 thanh toán số tiền: 331.171.743 đồng.
- Ngày 31/8/2021 thanh toán số tiền: 331.171.743 đồng.

Tổng số tiền Công ty TNHH Da Young Vina đã thanh toán cho Công ty SJ là: **1.655.858.715 đồng.**

Ngày 31/12/2020 hai công ty thống nhất tiếp tục ký kết hợp đồng số: SJVN-DYVN/20210101/01 với đơn giá như sau: Giá thuê 93.132.189VND (bao gồm thuế VAT)/ tháng. Thời hạn thuê: 1 năm. Trong thời gian thực hiện Hợp đồng số:

SJVN-DYVN/20210101/01 ngày 31/12/2020 phía Công ty Da Young Vina đã được giảm tiền do bù trừ công nợ theo biên bản, bù trừ hoá đơn là **2.444.704.682 đồng**.

Ngoài ra, từ 31/10/2020 đến ngày 31/12/2020, chi phí phát sinh từ hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty TNHH Da Young Vina với Công ty TNHH một thành viên SJ là 2.887.633.362 đồng.

Như vậy, tổng số tiền Công ty TNHH Da Young Vina còn phải thanh toán cho Công ty TNHH một thành viên SJ là: 7,948,121,830.00 đồng (*nợ theo biên bản xác nhận nợ ngày 31/10/2020*) – (1.655.858.715 đồng(*số tiền đã thanh toán theo kỳ*)) - 2.444.704.682 đồng (*số tiền được bù trừ theo hoá đơn chi phí*)) + 2.887.633.362 đồng (chi phí phát sinh từ ngày 31/10/2020 đến ngày 31/12/2021 = **6.735.191.795 đồng**).

Yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án. Đại diện của Công ty TNHH Da Young Vina xuất cảnh khỏi Việt Nam nhưng không thông báo cho bên có quyền Công ty TNHH một thành viên SJ, không thông báo cho Cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam. Tòa án đã niêm yết văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn không có văn bản thể hiện quan điểm, không cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án. Do vậy, căn cứ Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481 của Bộ luật Dân sự; Điều 269, Điều 270, Điều 271 của Luật Thương mại chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn như đề nghị của kiểm sát viên.

[3.2] Đối với yêu cầu Công ty TNHH Da Young Vina di dời vật dụng, thiết bị hoàn trả lại mặt bằng cho Công ty TNHH một thành viên SJ, HĐXX thấy: Ngày 7/7/2023, Công ty TNHH một thành viên SJ có đơn xin rút đối với yêu cầu này. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên quan điểm về việc rút yêu cầu này. Việc rút một phần yêu cầu khỏi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không bị ai ép buộc nên cần áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và theo Điều 26 Nghị quyết 326/UBTV-QH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016: Do bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 6.735.191.795 đồng nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là:

$112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times 2.735.191.795 \text{ đồng} = 114.735.192 \text{ đồng}.$

Cần hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 227, Điều 228; Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481 của Bộ luật Dân sự; Điều 269, Điều 270, Điều 271 của Luật Thương mại.

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Công ty TNHH một thành viên SJ về việc yêu cầu Công ty TNHH Da Young Vina di dời vật dụng, thiết bị hoàn trả lại mặt bằng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên SJ về việc buộc Công ty TNHH Da Young Vina phải hoàn trả tổng số tiền là 6.735.191.795 đồng (*Sáu tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu một trăm chín mươi một nghìn bảy trăm chín mươi lăm đồng*).

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 còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH Da Young Vina phải chịu 114.735.192 đồng đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty SJ số tiền tạm ứng án phí là 69.675.959 đồng theo Biên lai thu số 0006495 ngày 15/7/2022 do Công ty TNHH một thành viên SJ đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh B.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Da Young Vina ở nước ngoài, vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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, 7b 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:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh B;
- Cục THADS tỉnh B;
- Cổng thông tin TAND tối cao;
- Các đương sự;
- Lưu HS, HCTP.

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

Nguyễn Thị Hương Giang

Trong thời gian thực hiện theo biên bản làm việc ngày 31/10/2020 phát sinh

thêm chi phí từ thời gian ngày 24/10/2020 đến ngày 31/12/2021. Tổng số tiền là: **2.887.633.362 đồng**. (Toàn bộ số tiền này có bảng kê, chứng từ chi tiết kèm theo).

Hiện nay Công ty TNHH một thành viên SJ sau khi đối trừ xác nhận chi tiết công nợ mà phía Công ty TNHH Da Young Vina còn nợ là: 6.735.191.795 đồng. (có chứng từ kèm theo). Số tiền này được tính như sau:

7,948,121,830.00 đồng (nợ theo biên bản xác nhận nợ ngày 31/10/2020) - 4.100.563.397 đồng (số tiền đã thanh toán theo kỳ và số tiền được bù trừ theo hoá đơn chi phí) + 2.444.704.682 đồng (chi phí phát sinh từ ngày 24/10/2020 đến ngày 31/12/2021) = 6.735.191.795 đồng.