TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DUY XUYÊN
TỈNH QUẢNG NAM

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

Bản án số: 01/2022/KDTM-ST
Ngày 31/3/2022
"V/v Tranh chấp hợp đồng thuê kho bãi và tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DUY XUYÊN- TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Tám.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Trường Sơn và bà Phạm Thị Cang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Duy Xuyên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2021/TLST-KDTM ngày 02/12/2021 về *"Tranh chấp hợp đồng thuê kho bãi và tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐXX-TA ngày 15 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH D.

Địa chỉ trụ sở chính: thôn Quảng Huế, xã Đại Hòa, huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam.

Do ông Nguyễn Văn K- chức vụ: giám đốc công ty đại diện theo pháp luật

Địa chỉ: 28 Đào Tấn, phường Bình Hiên, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Bị đơn: Công ty TNHH MTV Dệt Thần Kỳ.

Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Phú Bông, xã Duy Trinh, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam

Do ông L- quốc tịch: Hoa Kỳ; chức vụ: giám đốc, đại diện theo pháp luật.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 19/11/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH D ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ngày 27/6/2018, công ty TNHH D (gọi tắt là Công ty D) đã ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với công ty TNHH MTV DTK(gọi tắt là Công ty Dệt Thần Kỳ) về việc đồng ý cho công ty DTKthuê lại một phần trụ sở cơ quan, đất đai với diện tích là 3.100m^2. với mục đích thuê là để dùng làm văn phòng, kho, đầu tư nghiên cứu, sản xuất, thu mua, chế biến dâu tằm xuất khẩu. Trong thời gian này công ty D miễn tiền thuê mặt bằng. Đến ngày 05/5/2019, hai bên tiếp tục ký kết hợp đồng chính thức thuê kho bãi với diện tích là 4.560,57 m^2 (nằm trong diện tích 11.162m^2) bao gồm diện tích nhà xưởng 4.320m^2, diện tích nhà văn phòng 112,5m^2, diện tích nhà bảo vệ 9m^2, diện tích nhà ăn 97,96m^2, diện tích nhà vệ sinh 21,11m2; thời hạn là 05 năm, giá tiền thuê trong 02 năm đầu: 2.100.000.000 đồng/01 năm; giá thuê những năm tiếp theo tăng 5% theo từng năm. Mục đích thuê: làm văn phòng, kho, đầu tư nghiên cứu, sản xuất, thu mua, chế biến ngành dâu tằm tơ xuất khẩu.

Công ty DTKđã trả tiền thuê 2 năm từ ngày 5/8/2019 đến ngày 5/7/2021 theo đúng thỏa thuận. Công ty D đã nhận đủ tiền do Công ty DTKchuyển trả.

Ngày 05/7/2021, công ty DTKcó văn bản số 01.7/2021/DTK-VP gửi công ty D với nội dung chấm dứt thời gian thuê, thanh lý hợp đồng thuê kho bãi nói trên trước thời hạn kể từ ngày 05/8/2021.

Ngày 25/7/2021, công ty DTKtiếp tục có văn bản số 02.7/2021/DTK-CV "V/v chính thức chấm dứt hợp đồng thuê kho bãi" gửi cho công ty D nêu rõ: " Nay công ty chúng tôi chính thức thông báo dừng hoạt động tại Lô số 1,2 khu 2, cụm Công nghiệp Đại Hiệp, Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam, chấm dứt hợp đồng thuê kho bãi theo hợp đồng ngày 05/5/2019 đối với quý công ty và hoàn trả lại kho bãi, văn phòng, công trình phụ trợ cho Quý công ty vào ngày 05/8/2021".

Việc công ty DTKtự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn vào ngày 05/8/2021 không thực hiện đúng nghĩa vụ thông báo trước cho công ty D ít nhất là 12 tháng và không được sự đồng ý bằng văn bản của công ty D là vi phạm thỏa thuận mà hai bên đã cam kết tại khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng thuê kho bãi ngày 05/5/2019, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty D.

Vì vậy, công ty D yêu cầu công ty TNHH MTV DTKphải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho công ty TNHH D tiền thuê năm thứ 3 (06/8/2021-05/8/2022) bằng với tiền thuê năm thứ nhất (cũng là tiền thuê năm thứ 2) là 1.909.090.900 đ và tăng thêm 5%: 1.909.090.900 đ x 5% = 95.454.545 đồng. Tổng số tiền công ty D yêu cầu công ty DTKphải bồi thường là 1.909.090.900 đ +95.454.545 đồng = 2.004.545.445 đồng *(Hai tỷ không trăm không bốn triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm bốn mươi lăm đồng).*

Tại văn bản trả trình bày ý kiến ngày 10/01/2021 liên quan đến đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê kho bãi, , trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Công ty DTKdo ông L trình bày như sau:

Công ty DTKthừa nhận công ty có ký kết hợp đồng thuê kho bãi ngày 05/5/2019 với công ty D, thời hạn hợp đồng là 05 năm và quá trình thực hiện hợp đồng như công ty D trình bày là đúng. Lỗi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thuộc về công ty DTKnhưng do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp nên khi triển khai kế hoạch dự án công ty gặp nhiều khó khăn tuy nhiên công ty vẫn cố gắng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê kho bãi theo hợp đồng cho công ty D trong 2 năm đầu với số tiền là 3.570.000.000đ. Bước vào năm thứ 3 của hợp đồng, đại dịch Covid-19 lại bùng phát, công ty phải thực hiện việc giãn cách để phòng chống dịch vì vậy công ty đã chủ động làm văn bản xin chấm dứt hợp đồng thuê kho bãi trước thời hạn nhằm thu hẹp kế hoạch sản xuất để giảm áp lực tài chính. Xét thấy đại dịch Covid-19 là trường hợp bất khả kháng xảy ra và kéo dài công ty DTKkhông thể duy trì được. Tình hình đại dịch Covid-19 là trường hợp bất khả kháng, ngoài ý muốn, ngoài khả năng dự liệu nên mong công ty D thấu hiểu và chia sẽ. Hiện tại công ty D đã được bán cho công ty khác vào tháng 12/2021. Vì vậy thiệt hại của công ty D khoảng 4 tháng từ tháng 8 đến tháng 12/2021. Đề nghị Tòa án và công ty D xem xét về thiệt hại trong khoảng thời gian hợp lý.

***Ý kiến của kiểm sát viên*:**

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật; thời hạn chuẩn bị xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa thực hiện các hoạt động tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật về tố tụng đân sự.

- Về nội dung: Sau khi xem xét, đánh giá chứng cứ toàn diện nội dung vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là công ty D. Buộc công ty DTKbồi thường thiệt hại cho công ty D về việc vi phạm hợp đồng với số tiền 773.972.000đ (bảy trăm bảy mươi ba triệu chín trăm bảy mươi hai ngàn đồng) tương đương với khoảng thời gian 4 tháng 19 ngày.

Những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên của Cty D; CMND của ông Nguyễn Văn K Giám đốc Cty D;

- Bản tóm lược: Tên doanh nghiệp: Mã số thuế; Địa chỉ, Người đại diện theo pháp luật; Ngày hoạt động; Loại hình doanh nghiệp của Cty Thần Kỳ được in ra từ trang masothue,com;

- Hợp đồng cho thuê kho bãi ngày 05/05/2019 giữa Cty D và Cty Thần Kỳ. Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 05/05/2019 giữa Cty D và Cty Thần Kỳ

- Văn bản số 01.7/2021/DTK-VP ngày 05/07/2021 của Cty Thần Kỳ gửi Cty D "V/v chấm dứt Hợp đồng thuê kho bãi trước thời hạn"

- Văn bản số 200721/DNC ngày 20/07/2021 của Cty D gửi Cty Thần Kỳ "V/v phúc đáp văn bản số 01.7/2021/DTK-VP về việc chấm dứt HĐ thuê Kho bãi trước hạn"; ngày 25/07/2021 của Cty Thần Kỳ gửi cho Cty D;

- Văn bản số 02.7/2021/DTK-CV chính thức chấm dứt Hợp đồng thuê kho bãi". Văn bản số 1509/2021/CV-DNC ngày 15/09/2021 của Cty D gửi Cty Thần Kỳ "V/v Đề nghị thanh toán tiền thuê kho bãi năm 2021";

- Văn bản số 0410/2021/DTK-VP ngày 04/10/2021 của Cty Thần Kỳ gửi Cty D "V/v phúc đáp công văn số 1509/2021/CV-DNC"

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Đăng ký thay đổi lần 2 ngày 04/8/202; Biên bản Bàn giao Tài sản Thanh lý gữa Công ty TNHH D và Công ty TNHH Vân Long lập ngày 24/12/2021.

- Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của công ty D, Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp, hợp đồng thuê lại đất của Công ty TNHH D. Hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 24/12/2021.

Các tình tiết sự kiện các bên không thống nhất và ý kiến của các bên:

Công ty D và công ty DTKthống nhất nội dung sự việc trong vụ án nhưng không thống nhất về số tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê kho bãi do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng thuê kho bãi và tài sản. Bị đơn có trụ sở tại Thôn Phú Bông, xã Duy Trinh, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên có thẩm quyền thụ lý và giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến trình bày của bị đơn cùng các chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án; Hội đồng xét xử nhận định:

Hợp đồng thuê kho bãi ngày 05/5/2019 được xác lập, ký kết giữa hai người đại diện theo pháp luật của công ty D và công ty Dệt Thần Kỳ. Hợp đồng được lập thành

văn bản, có đóng dấu của hai công ty. Những nội dung mà các bên thỏa thuận ghi trong Hợp đồng thuê đều là do các bên hoàn toàn tự nguyện. Khi xác lập hợp đồng, công ty D có đầy đủ các thủ tục pháp lý về tài sản cho thuê, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không vi phạm đạo đức xã hội và điều cấm của pháp luật nên là cơ sở pháp lý làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa hai bên.

Tại Điều 2 của Hợp đồng có ghi: "Thời hạn hợp đồng là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng....Nếu bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo bằng văn bản cho bên A biết ít nhất 12 tháng trước ngày muốn chấm dứt hợp đồng và được sự đồng ý bằng văn bản của bên A."

Tuy nhiên Công ty DTKchỉ mới thực hiện hợp đồng được 02 năm thì có văn bản đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng nói trên. Việc Công ty DTKtự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 05/8/2021 là vi phạm điều 2 của Hợp đồng về nghĩa vụ báo trước và chưa nhận được sự đồng ý bằng văn bản của bên D. Vì vậy Công ty DTKlà bên có lỗi hoàn toàn trong việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn theo thỏa thuận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường số tiền thuê kho bãi trong năm thứ 3 thì thấy:

Do Công ty DTKchấm dứt hợp đồng trước thời hạn trong thời gian ngắn nên đã ảnh hưởng đến thiệt hại của Công ty D không thể tìm người thuê lại kho bãi trong thời gian chấm dứt. Tuy nhiên đến ngày 24/12/2021, Công ty D đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản và lập biên bản bàn giao tài sản gắn liền với đất thuê diện tích 11.162m^2 đất (Trong đó có diện tích 4.560,57 m^2 mà Công ty DTKthuê trước đây) cho công ty TNHH Vân Long, có địa chỉ trụ sở tại CCN Đại Hiệp, huyện Đại Lộc. Mặc nhiên Công ty D đã thừa nhận chấm dứt hợp đồng với công ty DTKtừ thời điểm chuyển nhượng tài sản cho công ty Vân Long. Như vậy thiệt hại tiền thuê kho bãi của Công ty D chỉ từ ngày 05/8/2021 đến ngày 24/12/2021 là 4 tháng 19 ngày.

Từ những căn cứ phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường số tiền thiệt hại do vi phạm việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với thời hạn là 4 tháng 19 ngày.

Cụ thể: 2.004.545.444đ : 12 tháng =167.045.453đ (làm tròn số 167.045.000đ) x 4 tháng 19 ngày = 773.972.000đ (bảy trăm bảy mươi ba triệu chín trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án.

Công ty DTKphải chịu án phí đối với số tiền bồi thường là 773.972.000đ là 34.958.880đ. Công ty D phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 1.230.573.444đ là 48.917.190đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 30, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 357, Điều 472, Điều 473, Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án**.**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH D.

Buộc Công ty TNHH MTV DTKcó nghĩa vụ bồi thường thiệt hại khoản tiền vi phạm hợp đồng do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 4 tháng 19 ngày tương đương với số tiền 773.972.000đ (Bảy trăm bảy mươi ba triệu chín trăm bảy mươi hai ngàn đồng)

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Công ty TNHH MTV DTKphải chịu án phí số tiền 34.958.880đ (Ba mươi bốn triệu chín trăm năm mươi tám ngàn tám trăm tám mươi đồng). Công ty TNHH D phải chịu án phí số tiền 48.917.190đ (Bốn mươi tám triệu chín trăm mười bảy ngàn một trăm chín mươi đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí công ty đã nộp là 36.090.000đ (Ba mươi sáu triệu không trăm chín mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 01850 ngày 30/11/2021. Công ty TNHH D còn phải nộp 12.827.190đ (Mười hai triệu tám trăm hai mươi bảy ngàn một trăm chín mươi đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (31/3/2022).

Trường hợp Quyết định, 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, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

<u>Nơi nhận</u>:
- *TAND tỉnh Quảng Nam;*
- *VKSND Duy Xuyên;*

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

- THADS Duy Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu HS,AV

Võ Thị Tám