

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIUỘC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 01/2023/KDTM-ST

Ngày: 04-8-2023.

V/v “Tranh chấp Hợp đồng
thuê mặt bằng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Chí

2. Bà Phạm Thị Tuyết Nhung

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền – Kiểm sát viên

Trong các ngày 01 và 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 07/2022/TLST-KDTM ngày 14 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-KDTM ngày 14 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/QĐST-KDTM ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản Ngân hàng S1 (SACOMBANK-SBA).

Địa chỉ: Số B, N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc T – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T:

1.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980. Địa chỉ: H đường số B, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 17/10/2022).

1.2. Ông Huỳnh Quốc S, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số B T22 khối HQ2, CCHQ, ấp C, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 17/10/2022).

2. *Bị đơn*: Công ty TNHH MTV Q.

Địa chỉ: Lô C, đường số A, khu công nghiệp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông LIN, CHUN-HSI – Tổng giám đốc.

(Đại diện nguyên đơn có mặt. Bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản Ngân hàng S1 (SACOMBANK-SBA) ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng với Công ty TNHH một thành viên Q bao gồm các hợp đồng cụ thể như sau:

- Hợp đồng thuê nhà xưởng số 72/2019/HĐTNX-SBA ký ngày 15/07/2019; Diện tích cho thuê: 13.350 m²; thời hạn thuê từ ngày 15/7/2019 đến ngày 31/7/2021; Tiền thuê khách hàng đã thanh toán từ tháng 07/2019 đến tháng 02/2021.

- Hợp đồng thuê nhà xưởng số 77/2019/HĐTNX-SBA ký ngày 25/07/2019; Diện tích cho thuê là 12.600 m²; thời hạn thuê từ ngày 01/8/2019 đến ngày 31/03/2027; tiền thuê 614.880.000 đồng/tháng. Khách hàng đã thanh toán tiền thuê từ tháng 07/2019 đến tháng 01/2021.

- Hợp đồng thuê nhà xưởng số 78/2019/HĐTNX-SBA ký ngày 25/07/2019; Diện tích cho thuê là 32.838m² nhà xưởng và 865 m² văn phòng; thời hạn thuê từ ngày 01/8/2019 đến ngày 03/3/2025; Tiền thuê là 1.563.088.800 đồng/tháng đối với nhà xưởng và 50.170.000 đồng/tháng đối với diện tích văn phòng. Khách hàng đã thanh toán tiền thuê từ tháng 07/2019 đến tháng 01/2021.

Sau khi hai bên ký kết các Hợp đồng thuê, Công ty TNHH một thành viên Q liên tục không thanh toán tiền thuê từ tháng 01/2021 đến nay theo các hợp đồng và phụ lục mà hai bên đã ký kết. Do đó, Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản Ngân hàng S1 (Sau đây gọi tắt là S2 –SBA) đã phát hành văn bản và nhiều lần làm việc với đại diện Công ty TNHH một thành viên Q để yêu cầu thanh toán các khoản tiền thuê còn thiếu nhưng đến nay Công ty TNHH một thành viên Q vẫn chưa thanh toán công nợ. Việc vi phạm hợp đồng thuê của Công ty TNHH một thành viên Q đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của S2 – SBA.

Sacombank-SBA đã gửi thông báo số 417/2022/TB-SBA ngày 01/06/2022 về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn kể từ ngày 02/06/2022 và đề nghị khách hàng di dời toàn bộ hàng hóa thiết bị, hoàn trả mặt bằng cho S2 – SBA. Tuy nhiên, đến nay Công ty TNHH Một Thành Viên Q vẫn không thanh toán và không hoàn trả mặt bằng. Do đó, nay S2 – SBA khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn và chấm dứt toàn bộ quyền, nghĩa vụ trách nhiệm liên quan đến hợp đồng và các phụ lục hợp đồng của hợp đồng số 77/2019/HĐTNX-SBA, 78/2019/HĐTNX-SBA kể từ ngày 02/06/2022.

- Yêu cầu Công ty TNHH Một Thành Viên Q thanh toán số tiền mặt bằng chưa thanh toán từ tháng 02/2021 đến ngày 02/6/2022 (Ngày Sacombank-SBA đơn phương chấm dứt hợp đồng) số tiền 38.440.253.797 đồng.

- Yêu cầu Công ty TNHH Một Thành Viên Q thanh toán số tiền lãi phạt chậm thanh toán (phí phạt chậm thanh toán = số tiền chậm trả X 0.2% X số ngày chậm trả) từ ngày 03/02/2021 đến ngày 22/05/2023, tạm tính là: 32.046.012.497 đồng. Yêu cầu tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký kết từ ngày 23/5/2023 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm.

- Yêu cầu Công ty TNHH Một Thành Viên Q thanh toán số tiền khi chưa bàn giao mặt bằng từ tháng 06/2022 đến lúc hoàn trả mặt bằng là: 2.025.580.727 đồng/tháng.

S2 – SBA đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải đối với vụ án.

S2 – SBA rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu di dời toàn bộ hàng hóa, máy móc, thiết bị và hoàn trả mặt bằng nhà kho đang thuê cho Sacombank-SBA.

Bị đơn Công ty TNHH Một Thành Viên Q: Vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và không có văn bản trình bày đối với nội dung vụ án.

Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đã tiến hành thụ lý vụ án và triệu tập các đương sự tham gia hòa giải. Tuy nhiên do bị đơn vắng mặt, nguyên đơn có đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải do đó Tòa án tiến hành lập biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và tiến hành công khai chứng cứ. Vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Trước đây tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn yêu cầu tiền công nợ gốc, nợ lãi, phí tạm tính đến ngày nộp đơn và chưa trừ tiền cọc và tiền xuất hóa đơn. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

- Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn và chấm dứt toàn bộ quyền, nghĩa vụ trách nhiệm liên quan đến hợp đồng và các phụ lục hợp đồng số 77/2019/HĐTNX-SBA, 78/2019/HĐTNX-SBA kể từ ngày 02/6/2022. Nguyên đơn xác định rút yêu cầu chấm dứt quyền, nghĩa vụ trách nhiệm liên quan đến hợp đồng và các phụ lục hợp đồng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn của các hợp đồng trên từ ngày 02/6/2022.

- Đối với công nợ gốc của các hợp đồng nguyên đơn xác định yêu cầu tính tới ngày xét xử cụ thể như sau:

Số tiền nợ gốc của hợp đồng số 72/2019/HĐTNX-SBA ký ngày 15/07/2019 là 2.663.783.050 đồng. Nợ lãi đến ngày xét xử số tiền 4.279.966.247 đồng. Trước đây các bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng vào ngày 01/8/2022 nhưng do bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên theo Điều 3 của hợp đồng nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu lãi từ thời điểm vi phạm tới ngày xét xử.

Hợp đồng thuê số 77/2019/HĐTNX-SBA ký ngày 25/07/2019 yêu cầu tính công nợ gốc đến tháng 06/2023 số tiền 15.642.785.451 đồng. Nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm (của số tiền đã xuất hóa đơn) số tiền 7.621.840.800 đồng.

Hợp đồng thuê kho số 78/2019/HĐTNX-SBA ký ngày 25/07/2019 yêu cầu tính công nợ gốc đến tháng 06/2023 số tiền 41.109.941.237 đồng. Nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm (của số tiền đã xuất hóa đơn) số tiền 20.120.263.858 đồng.

Các bên khi ký hợp đồng thống nhất nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn thời điểm 07 ngày kể từ ngày nguyên đơn xuất hóa đơn. Do đó nguyên đơn yêu cầu tính lãi kể từ thời điểm nguyên đơn xuất hóa đơn yêu cầu bị đơn thanh toán. Hai bên thanh toán với nhau bằng hình thức chuyển khoản qua Email ngày nguyên đơn xuất hóa đơn sẽ gửi ngay trong ngày cho bị đơn. Đối với hợp đồng thuê số 77 và 78 nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi đối với số tiền đã xuất hóa đơn còn số tiền khi chưa xuất hóa đơn không yêu cầu tính lãi.

Đối với tiền nước theo thỏa thuận của các bên bị đơn có đồng hồ nước riêng. Hàng tháng nguyên đơn sẽ xuất hóa đơn nước cho bị đơn và bị đơn sẽ chuyển khoản tiền cho nguyên đơn để nguyên đơn đóng tiền cho đơn vị cung cấp nước. Bị đơn đã ngừng sản xuất vào tháng 07/2021 tuy nhiên đối với diện tích văn phòng, phòng bảo vệ (nằm trong diện tích thuê của HĐ 77 và 78) vẫn còn hoạt động đến tháng 05/2022. Do bị đơn vi phạm không đóng tiền nước cho nguyên đơn nên nguyên đơn phải đóng tiền cho đơn vị cung cấp nước. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán phí nước cho nguyên đơn tổng số tiền 197.951.544. Lãi của phí nước số tiền 293.724.360 đồng.

Nguyên đơn xác định thỏa thuận trong hợp đồng phạt chậm thanh toán = số tiền chậm trả X 0.2% X số ngày chậm trả thực chất là thỏa thuận về lãi suất khi bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn.

Đối với số tiền cọc: Khi ký hợp đồng thì nguyên đơn phải đặt cọc cho bị đơn số tiền theo các hợp đồng đã ký kết. Sau đó các bên ký các phụ lục hợp đồng bổ sung tiền cọc. Tuy nhiên bị đơn mới chỉ đặt cọc cho nguyên đơn số tiền cọc trong hợp đồng còn số tiền cọc theo các phụ lục thì nguyên đơn chưa đặt cọc cho bị đơn.

- Yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu di dời toàn bộ hàng hóa, máy móc, thiết bị và hoàn trả mặt bằng nhà kho đang thuê cho Sacombank-SBA.

Tổng cộng nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán công nợ số tiền 91.930.256.547 đồng (Công nợ gốc số tiền 59.614.461.282 đồng, nợ lãi 32.315.795.265 đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An phát biểu: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp và đúng tư cách các đương sự, việc giải quyết vụ án đúng thời hạn quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Xét điều kiện có hiệu lực của hợp đồng số 72, 77, 78: cả 03 Hợp đồng thuê nhà xưởng, văn phòng đều được lập thành văn bản theo quy định pháp luật. Nội dung, mục đích các thỏa thuận trong hợp đồng đều không trái pháp luật và đạo đức xã hội, đúng ngành nghề kinh doanh, thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 385, Điều 398, Điều 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại thời điểm giao kết, chủ thể tham gia ký kết có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hợp đồng đều do người có thẩm quyền của Công ty ký kết nên xác định hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với Hợp đồng 72: Ngày 31/7/2021, Công ty Q bàn giao lại nhà xưởng cho S2. Ngày 01/8/2021, hai bên ký biên bản thanh lý hợp đồng, hai bên thống nhất số tiền công nợ mà Công ty Q còn thiếu S2 SBA là 2.663.783.050 đồng. Do đó, xác định hợp đồng 72 đã chấm dứt từ ngày 01/8/2021 và số tiền công nợ Công ty Q còn thiếu S2 SBA là 2.663.783.050 đồng.

Xét yêu cầu Công ty Q di dời toàn bộ hàng hóa, máy móc thiết bị và hoàn trả mặt bằng nhà kho đang thuê: Quá trình giải quyết vụ án, S2 đã rút yêu cầu khởi kiện này, đồng thời tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu chấm dứt toàn bộ quyền, nghĩa vụ trách nhiệm liên quan đến hợp đồng và các phụ lục hợp đồng của hợp đồng số 77/2019/HĐTNX-SBA, 78/2019/HĐTNX-SBA kể từ ngày 02/06/2022, đề nghị Hội đồng xét xử đình

chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS.

Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn của hợp đồng số 77/2019/HĐTNX-SBA, 78/2019/HĐTNX-SBA kể từ ngày 02/06/2022; yêu cầu Công ty Q thanh toán số tiền mặt bằng chưa thanh toán từ tháng 02/2021 đến ngày 02/6/2022 (Ngày S2 đơn phương chấm dứt hợp đồng) số tiền: 38.440.253.797 đồng:

Đối với Hợp đồng 77, 78: Công ty Q không thanh toán tiền thuê trong thời gian từ tháng 02/2021 đến nay là vi phạm hợp đồng, ảnh hưởng đến quyền lợi của S2 SBA. Do đó, theo điểm d Khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng 77 và 78, S2 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn do Công ty Q đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đồng thời, S2 đã gửi thông báo số 417/2022/TB-SBA cho Công ty Q về việc chấm dứt hợp đồng 77, 78 trước hạn kể từ ngày 02/06/2022, có tiến hành niêm yết tại trụ sở Công ty Q và lập vi bằng số 242/2022/ViB-TPL, là đúng quy định tại điểm f khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng và Điều 428 Bộ luật dân sự. Do đó, căn cứ vào Điều 9, Điều 11 của Hợp đồng; Điều 481 Bộ luật dân sự, đề nghị chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn các phụ lục hợp đồng của hợp đồng số 77/2019/HĐTNX-SBA, 78/2019/HĐTNX-SBA kể từ ngày 02/06/2022 của S2 SBA.

Đồng thời, Công ty Q có trách nhiệm thanh toán số tiền mặt bằng chưa thanh toán từ tháng 02/2021 đến ngày 02/6/2022 (Ngày S2 đơn phương chấm dứt hợp đồng), chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý khấu trừ số tiền đặt cọc của Hợp đồng 77 là 1.010.290.909đ và tiền cọc của HĐ 78 là 2.655.873.273đ vào số tiền công nợ tương ứng; đồng thời bị đơn có trách nhiệm thanh toán số tiền công nợ hai bên đã chốt tại Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 01/8/2021 đối với HĐ 72 là 2.663.783.050 đồng.

Đối với phí nước: tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày khi nguyên đơn nhận được hóa đơn tiền nước của Công ty C thì nguyên đơn sẽ xuất hóa đơn gọi cho bị đơn, bị đơn thanh toán trực tiếp tiền nước cho nguyên đơn, sau đó nguyên đơn sẽ thanh toán lại cho Công ty C, bị đơn đã ngưng sản xuất từ tháng 7/2021 nhưng phần thuê làm văn phòng và khu bảo vệ vẫn còn hoạt động đến ngày 26/5/2022, do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán phí nước từ tháng 2/2021 đến ngày 26/5/2022 là có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu Công ty TNHH Một Thành Viên Q thanh toán số tiền lãi phạt chậm thanh toán (phí phạt chậm thanh toán = số tiền chậm trả X 0.2% X số ngày chậm trả) từ ngày 03/02/2021 đến hết ngày 22/05/2023, tạm tính là: 32.046.012.497 đồng. Yêu cầu tiếp tục tính lãi phạt theo thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký kể từ ngày 23/05/2023 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm:

Công ty Q đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại các hợp đồng, do đó có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm trả là phù hợp

với thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 7 của các Hợp đồng hai bên đã giao kết và Điều 306 Luật Thương mại năm 2005.

Tại Khoản 4 Điều 7 của 03 Hợp đồng “Trường hợp Bên Thuê trễ hạn thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền Tiền Đ, Tiền T1, thì Bên Thuê sẽ trả cho Bên Cho Thuê phí phạt chậm thanh toán bằng 0,2% của số tiền chậm trả nhân với số ngày chậm trả, cụ thể như sau:

Phí phạt chậm thanh toán = Số tiền chậm trả X 0.2% X Số ngày chậm trả

Nếu thời gian chậm thanh toán vượt quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán thì ngoài số tiền chậm thanh toán mà Bên Thuê phải trả cho B Cho Thuê theo khoản này thì Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng với Bên Thuê và yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm theo quy định tại Điều 11 – Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Điều 12 – Phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại”.

Điều 306 Luật thương mại 2005 quy định: “Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả 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 tiền lãi do chậm thanh toán: Tại Khoản 4 Điều 7 của các Hợp đồng, hai bên thỏa thuận mức lãi suất = Số tiền chậm trả X 0.2% X Số ngày chậm trả, mức lãi suất này cao hơn mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường (tại thời điểm xét xử là 17%/năm theo mức lãi suất Tòa án thu thập) theo quy định tại Điều 306 Luật thương mại 2005 và không phù hợp quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

“7” \o "Điều 357 Bộ luật dân sự 2015" Điều 357. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền

1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.”

Như vậy, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này, tức không quá 20%/ năm của khoản tiền chậm thanh toán, tức 1,66%/tháng. Do đó, chỉ có cơ sở chấp nhận yêu cầu của

S2 SBA về lãi phạt chậm thanh toán là 1,66%/tháng đối với công nợ là tiền thuê của Công ty Q.

Riêng đối với phần yêu cầu tính lãi suất chậm trả đối với phí nước: Xét thấy, tại khoản 4 Điều 7 của cả 3 Hợp đồng đều quy định: “Trường hợp Bên Thuê trễ hạn thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền Tiền Đ, Tiền T1, thì Bên Thuê sẽ trả cho Bên Cho Thuê phí phạt chậm thanh toán bằng 0,2% của số tiền chậm trả nhân với số ngày chậm trả”. Như vậy, các bên chỉ thỏa thuận lãi suất chậm trả đối với “Tiền Đặt Cọc, Tiền T1”. Do đó, lãi suất chậm trả đối với phí nước được xác định theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm xét xử tương ứng với thời gian chậm trả (theo chứng cứ Tòa án thu thập là 17%/năm) theo quy định tại Điều 306 Luật thương mại 2005 và Điều 11 Nghị quyết 01/2019.

Về thời điểm tính lãi:

- Đối với HĐ 72: ngày 01/8/2021, hai bên đã tiến hành ký biên bản thanh lý hợp đồng, chốt số công nợ mà Công ty Q còn thiếu S2 SBA là 2.663.783.050đ và thỏa thuận Công ty Q phải có trách nhiệm thanh toán trong thời hạn 30 ngày từ ngày ký biên bản thanh lý (01/8/2021). Do đó, ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên về thời hạn thanh toán là đến hết ngày 30/8/2021, tức là ngày 31/8/2021 sẽ là ngày phát sinh nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thanh toán của Công ty Q với mức lãi suất 1,66%/tháng như đã phân tích trên.

- Đối với HĐ 77, 78: khoản 3 Điều 7 của cả 02 hợp đồng quy định "Thời hạn thanh toán: Bên Thuê thanh toán toàn bộ Tiền Thuê hàng tháng chậm nhất sau 07 ngày kể từ ngày nhận được hóa đơn tài chính đối với Tiền T1 và các khoản chi phí khác (nếu có)". Tuy nhiên, bị đơn đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình, do đó căn cứ lời khai của nguyên đơn xác định hình thức gửi hóa đơn là email nên xác định thời điểm nguyên đơn xuất hóa đơn cũng là thời điểm bị đơn nhận được hóa đơn. Như vậy, thời điểm sau 7 ngày kể từ ngày S2 SBA xuất hóa đơn là thời điểm bắt đầu tính lãi chậm thanh toán đối với Công ty Q.

Xét yêu cầu Công ty Q thanh toán số tiền khi chưa bàn giao mặt bằng từ tháng 06/2022 đến lúc hoàn trả mặt bằng là: 2.025.580.727 đồng/tháng (làm rõ yêu cầu này là đối với cả 03 hợp đồng hay chỉ đối với Hợp đồng 77, 78):

Như đã phân tích trên thì hợp đồng 72 đã chấm dứt từ ngày 01/8/2021; Hợp đồng 77, 78 đã chấm dứt từ ngày 02/6/2022, theo quy định tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng và Điều 311 Luật Thương mại thì các bên không phải thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, nghĩa là Công ty Q không phải thanh toán các chi phí phát sinh sau ngày 02/6/2022 đối với HĐ 77, 78 và sau ngày 01/8/2021 đối với HĐ 72. Nếu Công ty Q không chịu di dời tài sản của mình ra khỏi khu vực thuê thì S2 SBA có quyền tổ chức thực hiện việc di dời tài sản của Công ty Q và buộc Công ty Q chịu trách nhiệm chi trả các khoản chi

phí di dời theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của các hợp đồng và Điều 311 Luật Thương mại: “Bên Cho Thuê được quyền chủ động tự tổ chức thực hiện bằng biện pháp của mình mà không bị xem là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Thuê nhằm: ...(iii) di dời các tài sản của Bên Thuê ra khỏi Khu Vực Thuê để trả lại Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê... Các chi phí liên quan đến việc di dời, tháo dỡ này sẽ do Bên Thuê chịu trách nhiệm chi trả.”.

Điều 311. Hậu quả pháp lý của việc đình chỉ thực hiện hợp đồng

“1. Khi hợp đồng bị đình chỉ thực hiện thì hợp đồng chấm dứt từ thời điểm một bên nhận được thông báo đình chỉ. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán hoặc thực hiện nghĩa vụ đối ứng.

2. Bên bị vi phạm có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của Luật này.”

Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của S2 SBA.

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 các Điều 35 và Điều 39, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, 385, Điều 398, Điều 428, 468, 472, 473, 474, 481, 482 Bộ luật dân sự 2015; Điều 306, 310, 311 Luật thương mại năm 2005; Nghị quyết 01/2019 hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị HĐXX:

+ Chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn của hợp đồng số 77/2019/HĐTNX-SBA, 78/2019/HĐTNX-SBA kể từ ngày 02/06/2022.

+ Buộc Công ty Q thanh toán số tiền mặt bằng chưa thanh toán từ tháng 02/2021 đến ngày 02/6/2022 sau khi khấu trừ tiền đặt cọc tương ứng đối với HĐ 77, 78; thanh toán số tiền công nợ hai bên đã chốt tại Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 01/8/2021 đối với HĐ 72 là 2.663.783.050 đồng; thanh toán phí nước từ tháng 2/2021 đến ngày 26/5/2022.

+ Buộc Công ty Q thanh toán số tiền lãi suất do chậm thanh toán tiền thuê với mức lãi suất 1.66%/tháng, thời điểm tính từ sau 7 ngày kể từ ngày nguyên đơn xuất hóa đơn đối với HĐ 77,78 và từ ngày 31/8/2021 đối với HĐ 72.

+ Buộc Công ty Q thanh toán số tiền lãi suất chậm thanh toán phí nước với mức lãi suất 17%/năm, tương ứng 1.416%/tháng, thời điểm tính từ sau 7 ngày kể từ ngày nguyên đơn xuất hóa đơn.

+ Không chấp nhận yêu cầu Công ty Q thanh toán số tiền khi chưa bàn giao mặt bằng từ tháng 06/2022 đến lúc hoàn trả mặt bằng là: 2.025.580.727 đồng/tháng.

Đương sự chịu án phí theo quy định.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hội đồng xét xử nhận thấy đây là “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*” giữa hai tổ chức đều đăng ký kinh doanh và cùng nhằm mục đích lợi nhuận, nên đây là tranh chấp Kinh doanh thương mại theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Do Công ty TNHH Một Thành Viên Q có trụ sở tại huyện C, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc giải quyết là đúng thẩm quyền theo khoản 1 Điều 30, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn Công ty TNHH Một Thành Viên Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Nguyên đơn SACOMBANK-SBA trong quá trình giải quyết vụ án rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu di dời toàn bộ hàng hóa, máy móc, thiết bị hoàn trả mặt bằng nhà kho đang thuê cho Sacombank-SBA và yêu cầu chấm dứt quyền, nghĩa vụ trách nhiệm liên quan đến hợp đồng và các phụ lục hợp đồng. Do đó, Tòa án đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của SACOMBANK-SBA đối với yêu cầu đã rút.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và thanh toán công nợ:

Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 031179 ngày 23/4/2015 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đối với thửa đất số 2330, tờ bản đồ số 02 tại khu công nghiệp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Nguyên đơn và bị đơn có ký kết các hợp đồng cho thuê nhà xưởng cụ thể là các hợp đồng thuê nhà xưởng số 72/2019/HĐTNX-SBA ngày 15/07/2019; Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 77/2019/HĐTNX-SBA ngày 25/07/2019; Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 78/2019/HĐTNX-SBA ngày 25/07/2019. Mục đích thuê làm nhà xưởng sản xuất gia công giày (không thuộc da).

Tại các Hợp đồng thuê nhà xưởng các bên thỏa thuận như sau: Tại khoản 3, Điều 5 thỏa thuận “Bên thuê có trách nhiệm chi trả cho bên cho thuê các khoản phí dịch vụ phụ trợ, dịch vụ tiện ích bao gồm phí sử dụng điện nước...”. Tại điểm 1, 3 Điều 7 thỏa thuận “Bên thuê có trách nhiệm thanh toán tiền thuê cho bên cho thuê...Thời hạn thanh toán chậm nhất sau 07 ngày kể từ ngày nhận được hóa đơn tài chính đối với tiền thuê và các khoản chi phí

khác...” Tại Điều 11 của hợp đồng các bên thỏa thuận bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn khi “Bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 7” của hợp đồng.

Căn cứ vào chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 18/4/2017 nguyên đơn đã bàn giao kho lô C cho bị đơn (theo biên bản bàn giao kho ngày 18/4/2017) và ngày 21/8/2017 bàn giao kho lô C2 (theo biên bản bàn giao kho ngày 21/8/2017). Các bên đã tiến hành thực hiện hợp đồng trên thực tế. Do bị đơn chậm thanh toán phí thuê nhà xưởng và các chi phí khác kèm theo từ tháng 02/2021 nên nguyên đơn đã ban hành thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, thu hồi kho và di dời hàng hóa thiết bị số 417/2022/TB-SBA ngày 01/6/2022. Theo thông báo, thời gian chậm nhất để thực hiện nghĩa vụ thanh toán công nợ là ngày 21/5/2022. Hết thời hạn nguyên đơn thông báo bị đơn không thanh toán công nợ và các khoản phí cho nguyên đơn do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và yêu cầu bị đơn thanh toán công nợ, phí và tiền lãi. Xét thấy, việc ký kết các hợp đồng thuê là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên không trái quy định của pháp luật. Các bên trong hợp đồng cũng đã tiến hành thực hiện hợp đồng trên thực tế. Trong các hợp đồng mà nguyên đơn cung cấp có thể hiện chữ ký của người đại diện của nguyên đơn và người đại diện theo pháp luật của bị đơn. Do đó, Hội đồng xác định hợp đồng trên là có thật và có hiệu lực. Tại các hợp đồng các bên đã ký kết có thỏa thuận về điều kiện thanh toán, điều kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng. Đến thời hạn thanh toán bị đơn không thanh toán cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại các hợp đồng. Nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và thông báo cho bị đơn (thể hiện theo vi bằng số 242/2022/ViB-TPL.LA) là phù hợp. Bị đơn vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và không có văn bản thể hiện ý kiến phản đối. Do đó, yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn kể từ ngày 02/06/2022 đối với Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 77/2019/HĐTNX-SBA ngày 25/07/2019; Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 78/2019/HĐTNX-SBA ngày 25/07/2019 là có căn cứ nên được chấp nhận. Đối với yêu cầu bị đơn thanh toán tiền công nợ của số tiền cho thuê hàng tháng sau khi đã trừ tiền cọc đối với hợp đồng 77/2019/HĐTNX-SBA và 78/2019/HĐTNX-SBA được chấp nhận một phần tính tới thời điểm chấm dứt hợp đồng ngày 02/6/2022.

Về công nợ cụ thể của các hợp đồng như sau:

[2.1.1] Hợp đồng thuê nhà xưởng số 72/2019/HĐTNX-SBA ký ngày 15/07/2019: Diện tích xưởng cho thuê là 13.350m², thời hạn thuê từ ngày 15/7/2019 đến hết ngày 14/7/2027. Ngày 01/8/2021, các bên ký biên bản thống nhất thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng số 72/2019/HĐTNX-SBA. Theo biên bản thanh lý hợp đồng bị đơn còn phải thanh toán tiền công nợ cho nguyên đơn số tiền 2.663.783.050 đồng. Xét thấy, căn cứ vào hợp đồng thuê nhà xưởng và Biên bản thanh lý hợp đồng mà các bên đã ký kết mặc dù bị đơn chưa thanh toán hết công nợ hợp đồng này cho nguyên đơn nhưng các

bên đều thống nhất công nợ bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn là 2.663.783.050 đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán công nợ của hợp đồng này số tiền 2.663.783.050 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.1.2] Hợp đồng thuê nhà xưởng số 77/2019/HĐTNX-SBA ký ngày 25/07/2019: Diện tích nguyên đơn cho bị đơn thuê là 12.600m². Mục đích thuê làm nhà xưởng sản xuất gia công giày (không thuộc da). Thời hạn thuê từ ngày 01/8/2019 đến hết ngày 31/3/2027. Tại 1, phụ lục 3 của hợp đồng giá thuê từ 01/12/2020 đến hết ngày 31/3/2021 là 46.400 VNĐ/m²/tháng; tại Điều 1 phụ lục 4 của hợp đồng giá thuê từ 01/4/2021 đến hết ngày 31/3/2022 là 48.800 VNĐ/m²/tháng. Bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn tổng số tiền 1.010.290.909 đồng. Từ tháng 02/2021, đến khi nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng ngày 02/6/2022, bị đơn chưa thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho nguyên đơn, cụ thể:

Tiền thuê tháng 2,3/2021 số tiền 46.400 đồng x 12.600m² x 2 tháng = 1.169.280.000 đồng.

Tiền thuê từ tháng 4/2021-10/2021 là 07 tháng số tiền 48.800 đồng x 12.600m² x 07 tháng = 4.304.160.000 đồng.

Từ tháng 11/2021 đến hết tháng 5/2022 (thời điểm đơn phương chấm dứt hợp đồng) do nguyên đơn không xuất hóa đơn nên trừ đi chi phí xuất hóa đơn thì số tiền cho thuê mặt bằng mỗi tháng là 558.981.818 đồng/tháng x 7 tháng = 3.912.872.726 đồng.

Ngày 01/6/2022 là 01 ngày số tiền là 18.632.728 đồng.

Như vậy tổng số tiền thuê bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn từ tháng 02/2021 đến hết ngày 01/6/2022 tổng số tiền là 9.404.945.454 đồng trừ đi số tiền cọc bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn là 1.010.290.909 đồng. Bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 8.394.654.545 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu nợ gốc của hợp đồng này số tiền 7.248.130.906.

[2.1.3] Hợp đồng thuê nhà xưởng số 78/2019/HĐTNX-SBA ký ngày 25/07/2019 bao gồm diện tích thuê nhà xưởng là 32.838m²; Diện tích thuê văn phòng là 865m². Mục đích thuê làm nhà xưởng sản xuất gia công giày (không thuộc da). Thời hạn thuê từ ngày 01/8/2019 đến hết ngày 03/3/2025. Tại Điều 1, phụ lục 02 của hợp đồng giá thuê nhà xưởng từ 04/3/2020 đến hết ngày 03/03/2021 là 45.300 VNĐ/m²/tháng; văn phòng là 55.200 VNĐ/m²/tháng. Tại Điều 1, phụ lục 5 của hợp đồng đơn giá cho thuê nhà xưởng từ ngày 04/03/2021 đến hết ngày 03/03/2022 là 47.600 VNĐ/m²/tháng; đơn giá cho thuê văn phòng là 58.000 VNĐ/m²/tháng. Bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn tổng cộng là 2.655.873.273 đồng. Từ tháng 02/2021 đến khi nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng ngày 02/6/2022, bị đơn chưa thanh toán tiền thuê nhà xưởng và văn phòng cho nguyên đơn, cụ thể như sau:

Tiền thuê nhà xưởng tháng 2/2021 số tiền 45.300 đồng x 32.838m² x 1 tháng = 1.487.561.400 đồng.

Tiền thuê văn phòng tháng 2/2021 số tiền 55.200 đồng X 865m² X 1 tháng = 47.748.000 đồng.

Tiền thuê nhà xưởng tháng 3/2021 số tiền 45.300 đồng x 32.838m² x 03 ngày = 143.957.555 đồng (đơn giá cũ); 47.600 đồng x 32.838m² x 28 ngày = 1.411.822.142 đồng (đơn giá mới). Tổng: 1.555.779.697

Tiền thuê văn phòng tháng 3/2021 số tiền 55.200 đồng X 865m² x 03 ngày (đơn giá cũ) = 4.620.774 đồng; 58.000 đồng X 865m² X 28 ngày = 45.314.838,71 đồng (đơn giá mới). Tổng: 49.935.613 đồng.

Tiền thuê nhà xưởng tháng 4/2021-10/2021 là 07 tháng số tiền 47.600 đồng x 32.838m² x 07 tháng = 10.941.621.600 đồng.

Tiền thuê văn phòng tháng 4/2021-10/2021 là 07 tháng số tiền 58.000 đồng X 865m² X 7 tháng = 351.190.000 đồng.

Từ tháng 11/2021 đến hết tháng 5/2022 (thời điểm đơn phương chấm dứt hợp đồng) do nguyên đơn không xuất hóa đơn nên trừ đi chi phí xuất hóa đơn thì số tiền cho thuê mặt bằng mỗi tháng là 1.466.598.909 đồng/tháng X 7 tháng = 10.266.192.363 đồng.

Ngày 01/6/2022 là 01 ngày số tiền là 48.886.630 đồng.

Như vậy tổng số tiền thuê bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn từ tháng 02/2021 đến thời điểm chấm dứt hợp đồng tổng số tiền là 24.748.915.303 đồng trừ đi số tiền cọc bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn là 2.655.873.273 đồng. Bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 22.093.042.030 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền trên là phù hợp nên được chấp nhận. Không chấp nhận một phần yêu cầu nợ gốc của hợp đồng này số tiền 19.016.899.207 đồng.

Tổng cộng cả 03 hợp đồng bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền: 33.151.479.625 đồng.

[2.1.4] Đối với số tiền phí nước mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán: Nguyên đơn trình bày thời điểm tháng 7/2021 bị đơn ngừng sản xuất tuy nhiên văn phòng và phòng bảo vệ vẫn hoạt động tới thời điểm tháng 05/2022. Theo thỏa thuận của các bên thì tiền nước nguyên đơn sẽ xuất hóa đơn để bị đơn nộp cho nguyên đơn và nguyên đơn đóng cho đơn vị cung cấp nước do đó yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nước tính đến tháng 05/2022 số tiền 197.951.544 đồng. Xét thấy, trong hợp đồng các bên thỏa thuận về phí nước bị đơn phải thanh toán, nguyên đơn cung cấp các chứng từ thể hiện yêu cầu bị đơn thanh toán nhưng bị đơn không thanh toán cho nguyên đơn và cũng không có ý kiến phản đối yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.1.5] Tổng số tiền công nợ gốc được chấp nhận của nguyên đơn số tiền là 33.349.431.169 đồng. Tổng số tiền công nợ gốc không được chấp nhận của nguyên đơn là 26.265.030.113 đồng.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng đối với Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 77/2019/HĐTNX-SBA ngày 25/07/2019; Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 78/2019/HĐTNX-SBA tới thời điểm tháng 06/2023. Xét thấy, theo thỏa thuận của các bên tại khoản 3 Điều 10 các bên thỏa thuận “Việc chấm dứt hợp đồng...bên vi phạm nghĩa vụ dẫn đến hợp đồng chấm dứt phải chịu trách nhiệm bồi thường và phạt vi phạm theo hợp đồng”, tại khoản 4 Điều 10 của hợp đồng thuê thỏa thuận “Bên thuê và bên cho thuê cam kết vào bảo đảm rằng trong mọi trường hợp nếu bên thuê không thực hiện các nghĩa vụ...thì bên thuê đồng ý cho phép bên cho thuê được quyền chủ động tổ chức thực hiện các biện pháp của mình mà không bị xem là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bên thuê nhằm di dời các tài sản của bên thuê ra khỏi khu vực thuê để trả lại khu vực thuê cho bên thuê... các chi phí liên quan đến việc di dời, tháo dỡ này sẽ do bên thuê chịu trách nhiệm chi trả”. Như vậy tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt hợp đồng ngày 02/6/2022, nguyên đơn có quyền di dời, tháo dỡ tài sản để lấy lại mặt bằng và yêu cầu bị đơn phải chịu chi phí cũng như bồi thường theo thỏa thuận trong hợp đồng. Khi hợp đồng chấm dứt thì quyền, nghĩa vụ của các bên sẽ chấm dứt theo Điều 310, 311 Luật Thương mại. Tuy nhiên trong vụ án này nguyên đơn không yêu cầu giải quyết các vấn đề trên mà yêu cầu tiếp tục tính tiền thuê mặt bằng từ thời điểm chấm dứt hợp đồng ngày 02/06/2022 tới thời điểm tháng 06/2023 là không phù hợp. Do đó, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 06/2022 đến tháng 06/2023 là 13 tháng số tiền 26.332.549.451 đồng.

[2.3] Về yêu cầu tính lãi của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi cho nguyên đơn theo thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký kết theo mức lãi suất quy định tại khoản 4 Điều 7 của hợp đồng trường hợp bên thuê trễ hạn thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì phải trả phí phạt chậm thanh toán bằng 0.2% của số tiền chậm trả nhân với số tiền chậm trả, cụ thể: Phí phạt chậm thanh toán = số tiền chậm trả X 0.2% X số ngày chậm trả. Xét thấy, tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu tính lãi theo công thức trên xác định đây là thỏa thuận về lãi. Do đó xác định phí phạt chậm thanh toán nguyên đơn yêu cầu bản chất là các bên thỏa thuận về lãi suất. Căn cứ vào Điều 306 Luật thương mại trường hợp này các bên có thỏa thuận lãi suất nên xác định lãi theo sự thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên mức thỏa thuận lãi 0.2%/ngày tức là 73%/năm là cao hơn mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán và cao hơn mức lãi suất tối đa quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Tại các hợp đồng không thỏa thuận về lãi trong hạn cũng như lãi quá

hạn. Do đó, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu tính lãi của nguyên đơn theo mức lãi suất tối đa do các bên thỏa thuận theo quy định của Bộ luật dân sự là 20%/năm (1.66%/tháng). Thời gian tính lãi bắt đầu từ thời điểm sau 7 ngày kể từ ngày nguyên đơn xuất hóa đơn đối với từng số tiền cụ thể mà bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán theo công thức như sau: Số tiền chưa thanh toán x 1.66%/tháng x số tháng/ngày chậm thanh toán tính đến ngày 01/8/2023. Cụ thể lãi suất của các hợp đồng như sau:

[2.3.1] Hợp đồng thuê nhà xưởng số 72/2019/HĐTNX-SBA ký ngày 15/07/2019. Tại Điều 2 biên bản thanh lý hợp đồng các bên thỏa thuận "...Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày các Bên ký biên bản thanh lý hợp đồng số 72/2019/HĐTNX-SBA bên thuê có trách nhiệm thanh toán cho B cho thuê số tiền công nợ còn lại là 2.663.783.050 VNĐ...). Tại Điều 3 của biên bản các bên thỏa thuận "Sau khi hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ nêu tại Mục 2 của Biên bản này thì các bên sẽ giải trừ cho nhau mọi nghĩa vụ, trách nhiệm liên quan đến hợp đồng số 72/2019/HĐTNX-SBA và hợp đồng sẽ được thanh lý". Xét thấy, theo thỏa thuận trong hợp đồng của các bên tại Điều 3 thì đây là hợp đồng có điều kiện, chỉ khi bị đơn hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán công nợ cho nguyên đơn thì các bên mới chấm dứt quyền và nghĩa vụ của hợp đồng thuê nhà xưởng số 72/2019/HĐTNX-SBA. Do bị đơn chưa thanh đầy đủ công nợ cho nguyên đơn nên bị đơn phải chịu lãi đối với số tiền chưa thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng số 72/2019/HĐTNX-SBA kể từ thời điểm vi phạm. Yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận một phần. Quan điểm của viện kiểm sát xác định tính lãi từ ngày 31/8/2021 không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ ngày 19/3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 73%/năm tổng số tiền lãi là 4.279.966.247 là không phù hợp với nhận định tại mục [2.3] nên không được chấp nhận một phần tiền lãi. Số tiền lãi được chấp nhận tính tới ngày 04/8/2023 là 1.192.241.515 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu tính lãi của nguyên đơn số tiền 3.087.724.732 đồng.

[2.3.2] Hợp đồng thuê nhà xưởng số 77/2019/HĐTNX-SBA ký ngày 25/07/2019 tại hợp đồng các bên thỏa thuận lãi suất chậm thanh toán là 73%/năm tổng số tiền lãi là 7.621.840.800 đồng là không phù hợp như nhận định tại mục [2.3]. Số tiền lãi được chấp nhận tính tới ngày 04/8/2023 là 2.277.534.367 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu tính lãi của nguyên đơn số tiền 5.344.306.433 đồng.

[2.3.3] Hợp đồng thuê nhà xưởng số 78/2019/HĐTNX-SBA ký ngày 25/07/2019 tại hợp đồng các bên thỏa thuận lãi suất chậm thanh toán là 73%/năm tổng số tiền lãi là 20.120.263.858 đồng là không phù hợp như nhận định tại mục [2.3]. Số tiền lãi được chấp nhận tính tới ngày 04/8/2023 là

6.011.720.632 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu tính lãi của nguyên đơn số tiền 14.108.543.226 đồng.

[2.3.4] Đối với tiền lãi của phí nước: Nguyên đơn yêu cầu tính lãi của phí nước giống như lãi của các hợp đồng thuê nhà xưởng tổng số tiền lãi của phí nước là 293.724.360 đồng. Xét thấy, trong các hợp đồng các bên không thỏa thuận về tiền lãi của phí nước. Căn cứ Điều 306 Luật thương mại, Điều 11 Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao hướng dẫn về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Án lệ số 09/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì lãi suất chậm trả là lãi suất nợ quá hạn trung bình của 03 ngân hàng gồm Ngân hàng TMCP N, Ngân hàng N1, Ngân hàng TMCP C1 có trụ sở, chi nhánh tại địa phương nơi Tòa án giải quyết tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Tòa án đã tiến hành thu thập lãi suất nợ quá hạn của 03 ngân hàng trên lần lượt là (10,75% + 12,1% + 11,15%) x 150%/3 = 17%/năm. Như vậy số tiền lãi của phí nước theo mức lãi suất 17%/năm từ ngày vi phạm đến ngày 04/8/2023 số tiền 68.401.573 đồng. Số tiền lãi không được chấp nhận của phí nước là 225.322.787 đồng.

Tổng số tiền lãi được chấp nhận của 03 hợp đồng và phí nước là 9.549.898.087 đồng. Tổng số tiền lãi không được chấp nhận của 03 hợp đồng và phí nước là 22.765.897.178 đồng.

[3] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại mục [2.3.1] không được chấp nhận. Còn lại phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định là 3.000.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí. Nguyên đơn đã tạm nộp nên bị đơn có trách nhiệm trả lại.

[5] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 147, 218, 227, 228, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 428, 472, 480, 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 306, 310, 311 Luật Thương mại 2005; Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu di dời toàn bộ hàng hóa, máy móc, thiết bị hoàn trả mặt bằng đang thuê cho Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản Ngân hàng S1 và yêu cầu chấm dứt quyền, nghĩa vụ trách nhiệm liên quan đến hợp đồng và các phụ lục hợp đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản Ngân hàng S1 đối với bị đơn Công ty TNHH MTV Q về “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 77/2019/HĐTNX-SBA ngày 25/07/2019; Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 78/2019/HĐTNX-SBA ngày 25/07/2019 kể từ ngày 02/06/2022.

- Buộc Công ty TNHH MTV Q phải trả cho Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản Ngân hàng S1 tiền nợ gốc tính đến hết ngày 01/06/2022 là 33.349.431.169 đồng (trong đó tiền thuê mặt bằng là 33.151.479.625 đồng, phí nước là 197.951.544 đồng) và 9.549.898.087 đồng nợ lãi. Tổng cộng là 42.899.329.256 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản Ngân hàng S1 đối với bị đơn Công ty TNHH MTV Q số tiền nợ gốc 26.265.030.113 đồng và số tiền nợ lãi là 22.765.897.178 đồng. Tổng cộng là 49.030.927.291 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH MTV Q có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH MTQ quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng S1 số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

5. Về án phí: Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản Ngân hàng S1 phải chịu 157.030.927 đồng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp 89.408.000 đồng theo biên lai thu số 0011421 ngày 06/12/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012129 ngày 22/05/2023. Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản Ngân hàng S1 còn phải đóng thêm 67.322.927 đồng án phí. Công ty TNHH MTV Q phải chịu 150.899.329 đồng án phí.

6. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được

quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết.

7. 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 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 Long An;
- VKSND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Trọng Toàn