

Bản án số: 39/2020/KDTM-ST
Ngày: 29-7-2020
V/v Tranh chấp Hợp đồng thuê kho

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Hồng Phúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Mai Thị Thanh Hương;
2. Bà Lê Thị Kim Em;

Thư ký phiên tòa: Ông Võ Ngọc Đức – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 92/2019/KTST ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê kho” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2020/QĐXXST-KDTM ngày 09 tháng 6 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2020/QĐST- KDTM, ngày 30 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần C;

Địa chỉ trụ sở: Tầng X, Y Plaza, số Z đường Q, Phường R, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Minh C, sinh năm 1972; Chức danh: Chỉ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Huỳnh Tấn D, sinh năm 1986 và ông Lê Trần Duy T, sinh năm 1989; Cùng địa chỉ: Phòng số 2, Tầng X, Y Plaza, số ZA đường Q, Phường R, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền số 190/2020/UQ ngày 16/6/2020. (Có mặt)

Bị đơn: Công ty cổ phần T;

Địa chỉ trụ sở: Số A đường B, khu dân cư C, phường H, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số D Lô E Khu định cư F, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Chức danh: Giám đốc – Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty trách nhiệm hữu hạn V;

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà G, số I đường J, Phường L, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức L; Chức danh: Tổng Giám đốc – Có đơn xin vắng mặt.

2/ Công ty trách nhiệm hữu hạn V1;

Địa chỉ trụ sở: Số N đường O, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Thị M; Chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp là bà Trần Huyền T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số 106 đường 43, phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/5/2020) – Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/9/2020, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/12/2018, Công ty cổ phần C và Công ty cổ phần T đã ký kết Hợp đồng thuê kho số 01ĐV/2019 với nội dung cơ bản như sau:

- Đối tượng thuê: 2.000 m² kho tại số A1 đường B1, phường T1, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Mục đích thuê: Để chứa hàng hóa thông thường (Không được chứa hàng nguy hiểm, độc hại, hàng hóa cấm buôn bán, lưu thông theo quy định của pháp luật).

- Phương thức thuê: Thuê toàn bộ kho.

- Thời gian thuê: 02 năm, kể từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2020.

- Đơn giá thuê: 55.000 đồng/m²/tháng (Đã bao gồm VAT). Giá thuê không thay đổi trong năm đầu tiên của hợp đồng. Từ năm thứ hai giá thuê sẽ được điều chỉnh tăng nhưng tối đa không quá 10%/năm.

- Bên thuê phải thanh toán số tiền thuê kho mỗi tháng một lần cho bên cho thuê, từ ngày 01 đến ngày 10 của tháng, nếu ngày 10 rơi vào ngày cuối tuần, ngày nghỉ lễ thì ngày thanh toán cuối cùng là ngày đi làm tiếp theo sau ngày cuối tuần, nghỉ lễ đó, trên cơ sở hóa đơn tài chính do bên cho thuê phát hành.

- Phương thức thanh toán: Chuyển khoản qua tài khoản của bên cho thuê.

- Tiền đặt cọc: 200.000.000 đồng.

Ngoài ra hợp đồng còn quy định một số nội dung khác.

Ngay sau khi ký hợp đồng, mặc dù phía bị đơn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bổ sung thêm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc còn thiếu (100.000.000 đồng đã được chuyển từ hợp đồng thuê kho số 04/2017 ký kết giữa hai bên ngày 29/9/2017), nguyên đơn vẫn tạo điều kiện cho bị đơn thực hiện đầy đủ quyền thuê kho của mình theo đúng thỏa thuận.

Tuy nhiên ngay từ những tháng đầu tiên thực hiện hợp đồng, bị đơn đã liên tục vi phạm các quy định của hợp đồng, cụ thể như sau:

- Vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quy định tại Điều 2 của hợp đồng thuê. Từ khi thực hiện hợp đồng đến thời điểm khởi kiện, bị đơn không thanh toán bất kỳ một khoản tiền thuê kho, tiền điện, tiền nước nào cho nguyên đơn.

- Vi phạm nghĩa vụ về việc không được chuyển nhượng, chuyển giao quyền thuê kho dưới mọi hình thức quy định tại khoản 4.5, Điều 4 của hợp đồng thuê. Bị đơn đã không sử dụng kho như cam kết trong Hợp đồng thuê mà đã tự ý cho Công ty trách nhiệm hữu hạn V và Chi nhánh công ty trách nhiệm hữu hạn V1 thuê lại kho mà không có sự đồng ý cho phép của nguyên đơn.

Nguyên đơn đã nhiều lần nhắc nhở bằng công văn, điện thoại, email đến bị đơn đề yêu cầu chấm dứt ngay các hành vi vi phạm và yêu cầu thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận trong Hợp đồng nhưng phía bị đơn cố tình chây ì, trốn tránh không thực hiện. Do đó, nguyên đơn đã gửi 02 văn bản gồm Công văn số 94/2019/CV-CPN ngày 17/4/2019 và Công văn số 103/2019/CV-CPN ngày 26/4/2019 cho phía bị đơn để tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê, yêu cầu bị đơn bàn giao lại kho và thanh toán toàn bộ số tiền thuê kho và các chi phí khác chưa thực hiện. Tuy nhiên phía bị đơn tiếp tục không có bất cứ động thái hợp tác nào.

Đến ngày 15/5/2019, sau nhiều lần nỗ lực thuyết phục, nguyên đơn đã làm việc với bị đơn cùng các bên liên quan và đã thống nhất được các nội dung sau:

- Bị đơn cam kết trả lại mặt bằng kho cho nguyên đơn chậm nhất vào ngày 20/5/2019.

- Trước ngày 17/5/2019, bị đơn cam kết thanh toán toàn bộ các khoản thuê kho, chậm thanh toán tính đến ngày 30/4/2019 là 497.901.146 đồng (Chưa tính tiền điện nước tháng 4/2019) theo nội dung Thông báo số 103/2019/CV-CPN ngày 26/4/2019 và tiền thuê kho, các chi phí phát sinh từ 01/5/2019 đến hết ngày thực tế bàn giao kho cho nguyên đơn.

Tuy nhiên, đến ngày 20/9/2020 bị đơn mới đồng ý bàn giao kho lại cho nguyên đơn nhưng vẫn tiếp tục không thực hiện việc thanh toán công nợ theo yêu cầu, mặc dù đã được nguyên đơn đôn đốc thực hiện bằng công văn số 138/2019/CV-CPN ngày 03/6/2019.

Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê kho, tiền điện nước và tiền lãi do chậm thanh toán tạm tính đến thời điểm xét xử tính đến ngày 29/7/2020 sau khi trừ tiền cọc hợp đồng là 603.369.504 đồng (Sáu trăm lẻ ba triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn năm trăm lẻ bốn đồng). Trong đó:

- Tiền thuê kho:
- + Tiền chậm thanh toán: 513.333.333 đồng.
- + Tiền lãi chậm thanh toán: 130.606.667 đồng.
- Tiền điện nước:
- + Tiền chậm thanh toán: 47.694.913 đồng.
- + Tiền lãi chậm thanh toán: 11.734.591 đồng.
- Tiền cọc trong hợp đồng: 100.000.000 đồng.

Yêu cầu bị đơn thanh toán một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn V1, bà Trần Huyền T trình bày:

Công ty trách nhiệm hữu hạn V1 xác nhận bị đơn có cho công ty V1 thuê lại 1.200 m² kho tại A1, B1, phường T1, Quận K, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thuê kho số 01/MHV-ĐV-Q7 ngày 01/10/2017. Tuy nhiên các bên đã thanh lý hợp đồng thuê kho, chấm dứt việc thuê kho kể từ ngày 21/5/2019. Sau đó, nguyên đơn đã trực tiếp ký hợp đồng thuê kho mới cho công ty V1 tại địa chỉ cũ. Sau khi được Tòa án thông báo về tranh chấp giữa Công ty cổ phần C và Công ty cổ phần T thì Công ty trách nhiệm hữu hạn V1 không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì vì công ty V1 đã hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc thuê kho. Vì vậy, Công ty trách nhiệm hữu hạn V1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật và cho phép Công ty trách nhiệm hữu hạn V1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn V, ông Trần Đức L trình bày:

Công ty trách nhiệm hữu hạn V xác nhận bị đơn có cho công ty V thuê kho tại A1, B1, phường T1, Quận K, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thuê kho số 040117 VSLVN/PUR/ĐV ngày 04/01/2018. Tuy nhiên các bên đã thanh lý hợp đồng thuê kho ngày 20/5/2019. Các quyền lợi giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn V và Công ty cổ phần T tự giải quyết. Về tranh chấp giữa Công ty cổ phần C và Công ty cổ phần T thì Công ty trách nhiệm hữu hạn V không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì. Vì vậy, Công ty trách nhiệm hữu hạn V đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật và cho phép vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bị đơn Công ty cổ phần T có đại diện hợp pháp là ông Lê Văn T đã được Tòa án tiến hành tổng đạt và niêm yết hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn không đến Tòa án làm việc và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn. Tòa án cũng tiến hành tổng đạt và niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử số

68/2020/QĐXXST-KDTM ngày 09 tháng 6 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2020/QĐST-KDTM ngày 30 tháng 6 năm 2020 nhưng Công ty cổ phần T có đại diện hợp pháp là ông Lê Văn T vẫn vắng mặt tại phiên tòa hôm nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án;

Sau khi nghe kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu quan điểm;

Hội đồng xét xử thảo luận những vấn đề cần giải quyết trong vụ án;

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

Nguyên đơn Công ty cổ phần C khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty cổ phần T thanh toán số tiền thuê kho, tiền điện nước, tiền lãi chậm trả theo Hợp đồng thuê kho số 01ĐV/2019 ngày 28/12/2018 tổng số tiền tính đến ngày 29/7/2020 là 603.369.504 đồng (Sáu trăm lẻ ba triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn năm trăm lẻ bốn đồng).

Theo Công văn số 4121/ĐKKD-THKT ngày 15/6/2020 của Sở kế hoạch đầu tư thì bị đơn Công ty cổ phần T vẫn còn hoạt động tại địa chỉ Số A đường B, khu dân cư C, phường H, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đây là tranh chấp về hợp đồng thuê kho được quy định tại Khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn V1, Công ty trách nhiệm hữu hạn V đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn Công ty cổ phần T có đại diện hợp pháp là ông Lê Văn T đã được tổng đạt niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có

quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Công ty cổ phần T có đại diện hợp pháp là ông Lê Văn T đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa tham gia tố tụng nên Công ty cổ phần T có đại diện hợp pháp là ông Lê Văn T phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án giải quyết vụ việc theo những chứng cứ có trong hồ sơ.

[3] Về nội dung tranh chấp của các đương sự:

Nguyên đơn Công ty cổ phần C yêu cầu bị đơn Công ty cổ phần T phải thanh toán tổng số tiền còn nợ gồm tiền thuê kho, tiền điện nước, tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 29/7/2020 sau khi trừ tiền cọc hợp đồng là 603.369.504 đồng (Sáu trăm lẻ ba triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn năm trăm lẻ bốn đồng). Trong đó:

- Tiền thuê kho:
 - + Tiền chậm thanh toán: 513.333.333 đồng.
 - + Tiền lãi chậm thanh toán: 130.606.667 đồng.
- Tiền điện nước:
 - + Tiền chậm thanh toán: 47.694.913 đồng.
 - + Tiền lãi chậm thanh toán: 11.734.591 đồng.
- Tiền cọc trong hợp đồng: 100.000.000 đồng.

Trả ngay một lần sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, Công ty cổ phần T phải thanh toán cho Công ty cổ phần C tiền lãi chậm trả theo quy định kể từ ngày 30/7/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[3.1] Căn cứ theo hợp đồng thuê kho số 01ĐV/2019 ngày 28/12/2018 xác nhận Công ty cổ phần C có cho Công ty cổ phần T thuê kho, cụ thể như sau: Đối tượng thuê là toàn bộ 2.000 m² kho tại số A1 đường B1, phường T1, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Mục đích thuê: Để chứa hàng hóa thông thường (Không được chứa hàng nguy hiểm, độc hại, hàng hóa cấm buôn bán, lưu thông theo quy định của pháp luật). Thời gian thuê: 02 năm, kể từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2020. Đơn giá thuê: 55.000 đồng/m²/tháng (Đã bao gồm VAT). Giá thuê không thay đổi trong năm đầu tiên của hợp đồng. Từ năm thứ hai giá thuê sẽ được điều chỉnh tăng nhưng tối đa không quá 10%/năm.

Về phương thức thanh toán: Công ty cổ phần T phải thanh toán số tiền thuê kho mỗi tháng một lần cho Công ty cổ phần C, từ ngày 01 đến ngày 10 của tháng, nếu ngày 10 rơi vào ngày cuối tuần, ngày nghỉ lễ thì ngày thanh toán cuối

cùng là ngày đi làm tiếp theo sau ngày cuối tuần, nghỉ lễ đó, trên cơ sở hóa đơn tài chính do bên cho thuê phát hành.

Xét, chủ thể ký kết, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117, Điều 118, Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào biên bản làm việc ngày 15/5/2019, biên bản bàn giao hoàn trả mặt bằng kho ngày 20/5/2019, Công ty cổ phần T đã xác nhận còn nợ tiền thuê kho từ tháng 01/01/2019 đến 20/5/2019 số tiền là 513.333.333 đồng. Trong đó, tiền thuê kho từ tháng 01/01/2019 đến 30/4/2019 là 440.000.000 đồng, tiền thuê kho từ 01/5/2019 đến 20/5/2019 là 73.333.333 đồng.

Ngoài ra, Công ty cổ phần T còn nợ tiền điện nước từ tháng 01/2019 đến lúc bàn giao hoàn trả kho số tiền là 47.694.913 đồng. Trong đó:

Tiền điện nước tháng 01/2019 (Hóa đơn 3047-21/01/2019): 13.465.001 đồng.

Tiền điện nước tháng 02/2019 (Hóa đơn 3118-20/02/2019): 13.224.981 đồng.

Tiền điện nước tháng 03/2019 (Hóa đơn 3204-21/03/2019): 13.505.901 đồng.

Tiền điện nước tháng 04/2019 (Hóa đơn 3282-22/04/2019): 3.026.452 đồng.

Tiền điện nước tháng 05/2019 (Hóa đơn 3799-16/10/2019): 4.472.578 đồng.

Theo hợp đồng được ký kết giữa các bên, Công ty cổ phần T có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đúng hạn cho Công ty cổ phần C, tuy nhiên, Công ty cổ phần T đã không thực hiện, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên nguyên đơn Công ty cổ phần C yêu cầu bị đơn Công ty cổ phần T phải trả số tiền thuê kho và điện nước còn nợ là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Đối với yêu cầu tiền lãi chậm trả, Công ty cổ phần C yêu cầu Công ty cổ phần T phải trả số tiền lãi chậm trả tính đến ngày 29/7/2020 là 142.341.258 đồng (trong đó: tiền lãi thuê kho chậm thanh toán: 130.606.667 đồng và tiền lãi điện nước chậm thanh toán: 11.734.591 đồng). Căn cứ vào Hợp đồng thuê kho số 01ĐV/2019, các bên có thỏa thuận nếu Công ty cổ phần T chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào mà không do sự kiện bất khả kháng thì Công ty cổ phần T còn phải trả lãi chậm trả tính trên toàn bộ số tiền chậm trả theo lãi suất 1,5%/tháng.

Căn cứ Điều 306 Luật thương mại năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), thì các bên thỏa thuận về lãi suất phát sinh do chậm trả tiền là 1,5%/tháng là phù hợp với quy định pháp luật. Do vậy nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi chậm trả phát sinh phát sinh theo Hợp đồng thuê kho số 01ĐV/2019 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định của pháp luật và có cơ sở nên chấp nhận.

[3.2] Về thời hạn trả nợ: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét yêu cầu của nguyên đơn không trái quy định pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục trả tiền lãi chậm trả phát sinh trên số tiền còn nợ chưa thanh toán theo lãi suất do hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê kho số 01ĐV/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn phù hợp với thỏa thuận hợp đồng nên chấp nhận.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do bị đơn có nghĩa vụ phải trả nợ cho nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn Công ty cổ phần C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 11.910.000 đồng (Mười một triệu chín trăm mười ngàn đồng).

[5] Quyền kháng cáo: Công ty cổ phần C, Công ty cổ phần T, Công ty trách nhiệm hữu hạn V, Công ty trách nhiệm hữu hạn V1 có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 4 Điều 91; Điều 147; Khoản 1 Điều 207; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 278, Điều 480, Điều 481 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 306 Luật thương mại năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Về hình thức: Xử vắng mặt bị đơn Công ty cổ phần T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn V, Công ty trách nhiệm hữu hạn V1.

2. Về nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần C.

2.1. Buộc bị đơn Công ty cổ phần T phải thanh toán cho nguyên đơn Công ty cổ phần C tổng số tiền nợ tính đến ngày 29/7/2020 sau khi trừ tiền cọc hợp đồng là 603.369.504 đồng (Sáu trăm lẻ ba triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn năm trăm lẻ bốn đồng). Trong đó:

- Tiền thuê kho:
- + Tiền chậm thanh toán: 513.333.333 đồng.
- + Tiền lãi chậm thanh toán: 130.606.667 đồng.
- Tiền điện nước:
- + Tiền chậm thanh toán: 47.694.913 đồng.
- + Tiền lãi chậm thanh toán: 11.734.591 đồng.
- Tiền cọc trong hợp đồng: 100.000.000 đồng.

Trả làm một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực thi hành. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2.2. Kể từ ngày 30/7/2020, Công ty cổ phần T còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi chậm trả của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng thuê kho số 01ĐV/2019 ngày 28/12/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty cổ phần T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.134.780 đồng (Hai mươi tám triệu, một trăm ba mươi bốn ngàn, bảy trăm tám mươi đồng), nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn lại cho nguyên đơn Công ty cổ phần C số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 11.910.000 đồng (Mười một triệu chín trăm mười ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0031908 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

5. Án xử công khai, tuyên án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn Công ty cổ phần C; Bị đơn Công ty cổ phần T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn V, Công ty trách nhiệm hữu hạn V1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu, hồ sơ (TK. Đức).

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

Đoàn Hồng Phúc