TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TH** **TỈNH TH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản số: **07**/2023/KDTM – ST
Ngày: 25-9-2023
V/v: T/c hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TH, TỈNH TH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Xuân Viện

2. Bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Ngọc Minh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố TH, tỉnh TH.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TH tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Diệu Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023 tại hội trường, Toà án nhân dân thành phố TH, tỉnh TH tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 30/2022/TLST-KDTM ngày 22 tháng 11 năm 2022 về *"tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐST-KDTM ngày 03 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Công ty c p g h t k

Địa chỉ: Tòa nhà VTV, số x P, phường M, quận N, thành phố H

Đại diện ủy quyền: Ông Ngô Quang L *(Văn bản ủy quyền số 182/2023/UQ – GHTK ngày 27/3/2023)*

**** Bị đơn:*** Công ty TNHH Kim khí T

Địa chỉ: Tổ x, phường C, thành phố TH, tỉnh TH

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn B – chức vụ: Giám đốc

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 21/3/2019 Công ty c p g h t k (viết tắt GHTK) và Công ty TNHH Kim khí T (viết tắt là Công ty T) có ký Hợp đồng thuê kho số …/2019/THUEKHO/GHTK –TN. Thời gian thuê là 04 năm 01 tháng kể từ

ngày 01/4/2019 đến hết ngày 30/4/2023. Tiền thuê bắt đầu tính từ ngày 01/5/2019. Mục đích thuê làm văn phòng, nhà kho chứa hàng hóa và các hoạt động phù hợp với mục đích kinh doanh của GHTK. Giá thuê ổn định trong suốt thời gian Hợp đồng là 40.000.000 đồng/tháng. Ngay khi ký Hợp đồng GHTK đã đặt cọc cho Công ty T 40.000.000 đồng để bảo đảm thực hiện Hợp đồng. Đến năm thứ 3 của Hợp đồng (năm 2022), GHTK thay đổi định hướng kinh doanh thấy kho không còn phù hợp, ngày 21/5/2022 GHTK đã gửi Thông báo số 2105/TB-GHTK về việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo quy định tại Điều 9.4 của Hợp đồng, thời gian chấm dứt Hợp đồng kể từ ngày 31/7/2022. Ngày 27/7/2022, GHTK gửi Thông báo số 2707/TB-GHTK về việc bàn giao diện tích thuê và trả cọc, thời gian bàn giao kho vào hồi 14 giờ 00 phút ngày 30/7/2022 và bị đơn đã nhận. Tại thời điểm bàn giao thì Công ty T không ký biên bản bàn giao. Đến ngày 18/8/2022 GHTK lại tiếp tục đến bàn giao mặt bằng, tuy nhiên Công ty T vẫn không đồng ý với lý do sàn chưa gỡ ($96m^2$), và xác định các hạng mục về tài sản và mặt bằng khác bình thường. Căn cứ khoản 9.4 Điều 9 của Hợp đồng *"khi tiến hành thanh lý hợp đồng, bên B hoàn trả cho bên A mặt bằng, công trình xây dựng và các tài sản khác theo hiện trạng mà bên B đang sử dụng…"*. Do vậy GHTK xác định không vi phạm Hợp đồng nên yêu cầu Công ty T trả tiền cọc là 40.000.000 đồng và lãi từ khi vi phạm Hợp đồng theo Điều 357 và khoản 2 Điều 468 BLDS.

Tài liệu chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu khởi kiện: 01 Hợp đồng thuê kho số …/2019/THUEKHO/GHTK –TN ngày 21/3/2019; 01 điện báo có về nội dung thanh toán đặt cọc ngày 22/3/2019; 01 Thông báo về việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng số 2105/TB –GHTK ngày 21/5/2022; 01 Biên bản kiểm kê, bàn giao ngày 30/7/2022; Thông báo v/v vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao số 3008/TB –GHTK ngày 04/8/2022 và ngày 30/8/2022; Biên bản làm việc ngày 18/8/2022; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn trình bày: Tôi không hòa giải với đại diện ủy quyền của GHTK mà phải trực tiếp làm việc với Giám đốc. Căn cứ tại Điều 2 của Hợp đồng và thỏa thuận miệng thì mỗi năm Công ty T hỗ trợ cho GHTK 10.000.000 đồng tức là Công ty T không thu tiền thuê của tháng 4/2019 (từ 01/4/2019 đến 30/4/2019). Ngoài ra, GHTK phải chịu các chi phí dịch vụ như điện, nước, tiền gửi xe. Hiện GHTK còn nợ tiền bãi đỗ xe của tháng 7/2022 là 8.400.000 đồng. Yêu cầu GHTK dọn dẹp vệ sinh kho, làm lại nhà vệ sinh và trả lại tiền gửi xe theo Hóa đơn ngày 25/7/2022 là 8.400.000 đồng. Tôi xác định GHTK phá Hợp đồng nên theo khoản 3, 4 Điều 9 Hợp đồng thì GHTK phải chịu phạt số tiền đặt cọc.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhiều lần song các đương sự không thỏa thuận được toàn bộ nội dung giải quyết vụ án. Vì vậy, vụ án được đưa ra xét xử công khai ngày hôm nay.

Kết thúc phần hỏi, tại phần tranh luận vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TH phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Đối với Thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng các quy định của

Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết việc dân sự như: Thụ lý vụ án, lập hồ sơ và chấp hành về thời gian chuẩn bị xét xử; thời hạn tiến hành phiên tòa theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn: Chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Ngày 21/3/2019 GHTK và Công ty T ký Hợp đồng thuê kho. thời gian thuê là 04 năm 01 tháng kể từ ngày 01/4/2019 đến hết ngày 30/4/2023. Mục đích thuê làm văn phòng, nhà kho chứa hàng hóa. Giá thuê là 40.000.000 đồng/tháng. GHTK đặt cọc cho Công ty T 40.000.000 đồng. Năm 2022, GHTK thay đổi định hướng kinh doanh, ngày 21/5/2022, GHTK đã gửi Thông báo số 2105/TB-GHTK về việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, thời gian chấm dứt Hợp đồng kể từ ngày 31/7/2022. Việc gửi thông báo Công ty T đều nhận được. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu của GHTK, buộc Công ty T hoàn trả số tiền đặt cọc sau khi khấu trừ số tiền gửi xe theo Hóa đơn ngày 25/7/2022. Về yêu cầu tính lãi, ngày 18/8/2022 GHTK lập biên bản làm việc với Công ty T để bàn giao mặt bằng và tài sản, xác định thời điểm vi phạm Hợp đồng là ngày 18/8/2022, việc tính lãi sẽ tính từ ngày vi phạm Hợp đồng cho đến ngày xét xử.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê dọn dẹp kho trả lại mặt bằng sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu Công ty T yêu cầu.

Về án phí: Công ty T phải chịu án phí theo quy định.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo hạn luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng thuê tài sản giữa các bên có đăng ký kinh doanh phát sinh trong hoạt động kinh doanh, đều có mục đích lợi nhuận, bị đơn có địa chỉ tại phường C, thành phố TH, tỉnh TH thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố TH theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn thuê kho của bị đơn với thời hạn 04 năm 01 tháng kể từ ngày 01/4/2019 đến hết ngày 30/4/2023 với giá 40.000.000 đồng/tháng. Ngày 22/3/2019 nguyên đơn chuyển số tiền đặt cọc cho bị đơn là 40.000.000 đồng. Đến năm thứ 3 của Hợp đồng (năm 2022) nguyên đơn thay đổi định hướng kinh doanh thấy kho không còn phù hợp nên ngày 21/5/2022, đã gửi Thông báo số 2105/TB-GHTK về việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo quy định tại Điều 9.4 của Hợp đồng, thời gian chấm dứt Hợp đồng kể từ ngày 31/7/2022, bị đơn nhận thông báo ngày 27/5/2022. Ngày 27/7/2022, nguyên đơn gửi Thông báo số 2707/TB-GHTK về việc bàn giao diện tích thuê và trả cọc, thời gian bàn giao kho 14 giờ 00 phút ngày 30/7/2022. Nay yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc sau khi khấu trừ số tiền gửi xe tháng 7/2022 là 8.400.000 đồng. Bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm Hợp đồng nên theo khoản 3, 4 Điều 9 Hợp đồng thì nguyên đơn phải chịu phạt số tiền đặt cọc, trả tiền thuê dọn dẹp vệ sinh kho, làm lại nhà vệ sinh và tiền gửi xe theo Hóa đơn ngày 25/7/2022 là 8.400.000 đồng.

Xét thấy: Tại Hợp đồng thuê kho giữa GHTK và Công ty T: Điểm 7.1. Quyền của bên A*"Nhận lại toàn bộ mặt bằng, các công trình xây dựng, tài sản ... khi hết hạn hợp đồng(theo hiện trạng bên B đang sử dụng tại thời điểm bên B bàn giao lại mặt bằng, nhà kho cho bên A"* và điểm 9.4 *"Trong vòng hai năm còn lại, một trong hai bên có quyền chấm dứt hợp đồng nhưng phải báo trước cho bên còn lại tối thiểu 60 (sáu mươi) ngày ... Hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng, bên B hoàn trả cho bên A mặt bằng, công trình xây dựng và các tài sản khác theo hiện trạng mà bên B đang sử dụng; Bên A hoàn trả cho bên B tiền cọc và tiền thuê tương ứng mà bên B chưa sử dụng....Trong trường hợp bên B vi phạm thời hạn báo trước, bên B phải chịu phạt..."*. Ngày 21/5/2022, nguyên đơn đã gửi Thông báo số 2105/TB-GHTK về việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn kể từ ngày 31/7/2022, bị đơn nhận thông báo ngày 27/5/2022. Đến ngày 27/7/2022, nguyên đơn gửi Thông báo số 2707/TB-GHTK về việc bàn giao diện tích thuê và trả cọc, thời gian bàn giao kho 14 giờ 00 phút ngày 30/7/2022. Mặc dù hai bên không lập được biên bản bàn giao và ký Hợp đồng thanh lý, nhưng tại biên bản làm việc ngày 18/8/2022 bị đơn thừa nhận nguyên đơn có đến bàn giao mặt bằng và tài sản, bị đơn không đồng ý nhận bàn giao lý do chưa dọn dẹp vệ sinh kho, làm lại nhà vệ sinh và chưa trả tiền gửi xe theo Hóa đơn ngày 25/7/2022 là 8.400.000 đồng.

Theo quy định tại Điều 328 BLDS, Điều 5, Điều 7, Điều 9 của Hợp đồng thuê kho giữa GHTK và Công ty T và các tài liệu thu thập có được trong hồ sơ vụ án thì thấy nguyên đơn không vi phạm Hợp đồng nên cần buộc bị đơn trả tiền cọc sau khi khấu trừ số tiền gửi xe theo Hóa đơn ngày 25/7/2022 mà nguyên đơn nhất trí trả cho bị đơn là 40.000.000 đồng - 8.400.000 đồng = 31.600.000 đồng

* Xét yêu cầu phải trả lãi: Tại khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng *"Nếu bên A chậm hoàn trả thì bên A phải chịu lãi suất nợ quá hạn bằng lãi suất cho vay của Ngân hàng..."*. Quá trình giải quyết, GHTK yêu cầu tính lãi phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS là 10%/năm phù hợp với Điều 306 Luật thương mại.

Thời điểm tính lãi: Nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ ngày 30/7/2022. Xét thấy ngày 18/8/2022 nguyên đơn lập biên bản về việc bàn giao mặt bằng và tài sản. Do đó thời điểm phát sinh nghĩa vụ trả lãi của bị đơn là ngày 18/8/2022. Buộc bị đơn phải trả số tiền lãi do chậm trả tiền tính từ ngày 18/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (14/9/2023) là (31.600.000 đồng x 0,0274%/ngày) x 390 ngày = 3.376.000 đồng.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê dọn dẹp kho trả lại mặt bằng sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu Công ty T yêu cầu.

[2.4] Về án phí: Bị đơn phải nộp toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[2.5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 306 Luật thương mại; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần GHTK. Buộc Công ty TNHH kim khí T phải trả cho Công ty cổ phần giao hàng tiết kiệm số tiền gốc và lãi (tính đến ngày xét xử sơ thẩm) là **34.976.000 đồng** ***(Ba mươi tư triệu chín trăm bẩy mươi sáu nghìn đồng)***

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

2.1. Công ty TNHH kim khí T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)*.

2.2. Hoàn trả cho Công ty cổ phần giao hàng tiết kiệm số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng theo biên lai thu số 0000386 ngày 21/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TH, tỉnh TH.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh TH;
- VKSND tỉnh TH;
- VKSND thành phố TH;
- Chi cục THADS TP TH;
- Đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

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

Trương Thị Thanh Trúc