TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BẮCTỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Bản án số: 09 /2021/KDTM-ST
Ngày: 27/4/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BẮC TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: **Bà Nguyễn Thùy Chi**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tạo Giáp , ông Tạ Quang Hiên;

- Thư ký phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Khánh Linh – Thư ký tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 47/2020/TLST-KDTM ngày 21/12/2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23 /2021/QĐXXST-KDTM ngày 19/3/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty D (Công ty D).

Địa chỉ: Số 125 V, phường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hải T – Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Quốc C theo giấy ủy quyền số 46/GUQ – HĐQT ngày 15/4/2021.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần kỹ thương T

Địa chỉ: Số 6, ngách 142/36, tổ dân phố T 1, phường C, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh X- Giám đốc.

(Các đương sự đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày và trong các lời khai, đại diện nguyên đơn trình bày: Ngày 01/5/2015, Công ty D (Công ty D) ký hợp đồng cho thuê mặt bằng đối với công ty Cổ phần kỹ thương T theo Hợp đông số 03- 2015/MBCT ngày 20/01/2015 về việc cho thuê mặt bằng với thời hạn 03 năm kể từ ngày 01/5/2015 đến ngày 01/5/2018 tại địa chỉ thôn B, xã P, huyện T, thành phố Hà Nội. Ngày 11/02/2018, Công ty D (Công ty D) tiếp tục ký hợp đồng cho thuê mặt bằng đối với công ty Cổ phần kỹ thương T theo Hợp đông số 01- 2015/NXCT ngày

11/02/2018 về việc thuê nhà cướng từ ngày 11/02/2018 đến ngày 10/02/2019. Hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng này vào ngày 27/3/2019. Theo biên bản thanh lý hợp đồng công ty Cổ phần kỹ thương T còn nợ Công ty D (Công ty D) số tiền là 142.940.000 đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm bốn mươi hai nghìn đồng). Công ty Cổ phần kỹ thương T cam kết trả nợ thành 02 đợt trong vòng 60 ngày: Đợt 1 ngày 25/4/2019 và Đợt 2 ngày 25/5/2019. Công ty Cổ phần kỹ thương T cam kết thanh toán số tiền chậm nhất là ngày 31/5/2019. Ngoài ra, tiền điện sản xuất sử dụng tháng 1 và 2 năm 2019 theo giấy xác nhận số tiền phải thanh toán là 2.746.000 đồng.

Tuy nhiên, đến nay công ty Cổ phần kỹ thương T vẫn chưa trả cho Công ty D (Công ty D) số tiền nói trên mặc dù Công ty D (Công ty D) đã nhiều lần có công văn đề nghị trả nợ.

Ngày 09/2/2021, công ty Cổ phần kỹ thương T đã trả cho Công ty D (Công ty D) số tiền 20.000.000 đồng.

Nay Công ty D (Công ty D) khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm:

1. Yêu cầu công ty Cổ phần kỹ thương T thanh toán cho Công ty D (Công ty D) đầy đủ số tiền gốc trong Hợp đồng thuê và tiền điện trong bảng xác nhận nợ là 125.686.000 đồng. (trong đó Công ty D bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Cổ phần kỹ thương T phải thanh toán số tiền 2.746.000 đồng là tiền điện sản xuất của tháng 1 và tháng 2 năm 2019).

2. Yêu cầu công ty Cổ phần kỹ thương T thanh toán cho Công ty D (Công ty D) số tiền lãi chậm trả phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tính đến ngày 18/4/2021 là : **61.344.490 đồng .**

Đại diện bị đơn trình bày: Ngày 01/5/2015, Công ty D (Công ty D) ký hợp đồng cho thuê mặt bằng đối với công ty Cổ phần kỹ thương T theo Hợp đông số 03- 2015/MBCT ngày 20/01/2015 về việc cho thuê mặt bằng với thời hạn 03 năm kể từ ngày 01/5/2015 đến ngày 01/5/2018 tại địa chỉ thôn Bùng, xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Ngày 11/02/2018, Công ty D (Công ty D) tiếp tục ký hợp đồng cho thuê mặt bằng đối với công ty Cổ phần kỹ thương T theo Hợp đông số 01- 2015/NXCT ngày 11/02/2018 về việc thuê nhà cướng từ ngày 11/02/2018 đến ngày 10/02/2019. Hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng này vào ngày 27/3/2019. Theo biên bản thanh lý hợp đồng công ty Cổ phần kỹ thương T còn nợ Công ty D (Công ty D) số tiền là 142.940.000 đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

Nay Công ty D (Công ty D) khởi kiện đòi số tiền 142.940.000 đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn đồng) và Công ty D bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Cổ phần kỹ thương T phải thanh toán số tiền là 2.746.000 đồng, tổng số nợ : 145.686.000 đồng.

Ngày 09/2/2021, công ty Cổ phần kỹ thương T đã trả cho Công ty D (Công ty D) số tiền 20.000.000 đồng. Vậy Cổ phần kỹ thương T còn nợ Công ty D (Công ty D) số tiền : 125.686.000 đồng.

Công ty cổ phần kỹ thương T xác định sẽ thanh toán với phương án như sau:Thanh toán trong vòng 06 tháng, đầu năm 2021 sẽ thanh toán xong.Nếu có thể thì nguyên đơn có thể lấy tài sản hiện có của bị đơn là các thiết bị dụng cụ sản xuất.Công ty cổ phần kỹ thương T xin miễn lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bổ sung tính lãi đến ngày xét xử. Bị đơn đề nghị xin được thanh toán số nợ gốc và không phải chịu lãi của số tiền nợ. Nếu không được đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại tranh chấp về Hợp đồng thuê mặt bằng . Bị đơn công ty CP kỹ thương T có địa chỉ đăng ký kinh doanh tại Tổ dân phốTrì 1, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại điều 30; điểm b khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án này không có sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Tòa án không tiến hành thu thập chứng cứ .

[2] Về nội dung:

Xét thấy Hợp đồng số 03- 2015/MBCT ngày 20/01/2915 về việc cho thuê mặt bằng có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. quá trình ký hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện và không có ý kiến gì về hợp đồng đã ký kết. Do đó Hợp đông số 03- 2015/MBCT ngày 20/01/2915 về việc cho thuê mặt bằng là hợp pháp có giá trị thực hiện đối với các bên. Các bên cũng đã ký biên bản đối chiếu công nợ ngày 27/3/2019, Công ty Cổ phần kỹ thương T xác nhận có nợ Công ty D số tiền 142.940.000 đồng. Ngày 09/2/2021, công ty Cổ phần kỹ thương T đã trả cho Công ty D (Công ty D) số tiền 20.000.000 đồng.

Công ty Cổ phần kỹ thương T xác nhận còn nợ Công ty D số tiền 125.686.000 đồng, trong đó nợ gốc: 122.940.000 đồng và tiền điện: 2.746.000 đồng là tiền điện

sản xuất của tháng 1 và tháng 2 năm 2019. Nhưng các bên không thống nhất được phương án thanh toán số tiền trên và số lãi phạt chậm trả.

Về lãi suất : Công ty D yêu cầu Công ty Cổ phần kỹ thương T thanh toán số nợ lãi tính đến ngày 27/4/2021 là 62.328.010 đồng là phù hợp có căn cứ nên cần được chấp nhận.

Do vậy,Hội đồng xét xử xét thấy buộc Công ty Cổ phần kỹ thương T thanh toán cho Công ty D số tiền 125.686.000 đồng và số tiền lãi tính đến ngày 27/4/2021 là 62.328.010 đồng.

Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 quy định về mức nộp án phí Tòa án là 9.400.701 đồng .

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại điều 271 và điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ : khoản 2 Điều 21 ; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147 ; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 472; Điều 474; Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty D (Công ty D) đối với Công ty Cổ phần kỹ thương T . Buộc Công ty Cổ phần kỹ thương T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Công ty D (Công ty D) số tiền 125.686.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 27/4/2021 là 62.328.010 đồng. Tổng cộng là 188.014.010 đồng (*Một trăm tám mươi tám triệu , không trăm mười bốn nghìn, không trăm mười đồng*)

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng số 03- 2015/MBCT ngày 20/01/2015 về việc cho thuê mặt bằng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm : Công ty Cổ phần kỹ thương T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 9.400.701 đồng. Công ty D (Công ty D) được trả lại số tiền tạm ứng án phí là 3.850.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 4107 ngày 21/12/2020 và số 4149 ngày 12/01/2021 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ.

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

Nguyễn Thùy Chi

Nơi nhận:

- TAND Thành phố HN;
- VKS Bắc Từ Liêm, VKS Hà Nội;
- Chi cục Thi hành án Bắc Từ Liêm;