

Bản án số: 257/2024/KDTM-ST
Ngày: 25/9/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê kho

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

- 1/ Bà Phạm Thị Mai
- 2/ Ông Nguyễn Xuân Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Phi Yến – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Ngọc – Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 119/2023/TLST-KDTM ngày 09 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê kho” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 680/2024/QĐXXST-KDTM ngày 08 tháng 8 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 424/2024/QĐST-KDTM ngày 04 tháng 9 năm 2024 giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV C

Trụ sở: A Đ, Phường A, quận B, TP ..

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng H, sinh năm 1988

Địa chỉ liên lạc: 8 H, phường T, Quận G, TP ..

(có mặt)

2. Bị đơn: Công ty CP Đ

Trụ sở: A HỒ N, Phường B, quận T, TP ..

Đại diện theo pháp luật: Ông Dương Chí H1, sinh năm 1989

Địa chỉ: Số A đường B khu đô thị L, khu phố E, Phường A, thành phố T, TP ..

(vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1994
Địa chỉ: 2 L, Phường A, quận B, TP. Hồ Chí Minh.
(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty TNHH MTV C do ông Hoàng H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 16/06/2021, Công ty TNHH Một Thành Viên C (Sau đây gọi tắt là "Công ty C") đã ký kết Hợp đồng thuê kho số 02/2021/HĐTK-TP (Sau đây gọi tắt là "Hợp đồng") với Công ty Cổ Phần Đ (Sau đây gọi tắt là Công ty Đ") để thuê toàn bộ nhà kho có diện tích 5.058 m² tọa lạc tại Lô I, đường số B, KCN T, Phường T, Quận T, TP ..

Theo đó, Tại Điều 4 của Hợp đồng quy định Khoản tiền cọc 2.200.000.000 đồng (B chữ: "Hai tỷ hai trăm triệu đồng") sẽ được Công ty Đ hoàn trả cho Công ty C trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt và song song đó, Công ty Đ phải hoàn tất các nghĩa vụ của mình nêu trong Hợp đồng này. Trường hợp Công ty Đ chậm thanh toán thì phải trả cho Công ty C khoản lãi chậm thanh toán với, mức lãi suất 0,1%/ngày/số tiền thanh toán và/hoặc Công ty C được áp dụng quy định của pháp luật có liên quan về đặt cọc tại Điều 328 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác.

Sau đó, ngày 30/06/2022, Công ty C và Công ty Đ đã ký Biên bản thanh lý Hợp đồng theo đó xác nhận Công ty Đ đã nhận lại toàn bộ nhà kho cho thuê có diện tích 5.058 m² tọa lạc tại Lô I, đường số B, KCN T, Phường T, Quận T, TP . như hiện trạng ban đầu, không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì về sau đối với hiện trạng mặt bằng kho thuê và tài sản khác gắn liền. Đồng thời, Hợp đồng chấm dứt kể từ ngày 01/07/2022 và Công ty Đ có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc là 2.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ hai trăm triệu đồng) cho Công ty C theo quy định tại Điều 3 của Biên bản thanh lý hai bên với Bên A là Công ty Đ và Bên B là Công ty C như sau: "Bên A có nghĩa vụ hoàn trả cho bên B số tiền đặt cọc là 2.200.000.000 đồng (Bằng chữ: hai tỷ hai trăm triệu đồng). Việc hoàn trả tiền đặt cọc được chia thành 04 đợt trong vòng 4 tháng dương lịch: tháng 08/2022, tháng 09/2022, tháng 10/2022, tháng 11/2022, mỗi tháng hoàn trả 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) trong vòng 05 ngày đầu tiên của tháng. Trường hợp bên A chậm hoàn trả tiền đặt cọc theo quy định tại Biên bản thanh lý này thì phải trả cho bên B khoản lãi chậm thanh toán với mức lãi suất 0,1%/ngày/số tiền thanh toán hoặc mức cao nhất theo quy định của pháp luật tính từ ngày hết hạn thanh toán của mỗi kỳ thanh toán."

Tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện tại, Công ty Đ mới chỉ hoàn trả cho Công ty C 1.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc nêu trên. Khoản tiền này Công ty C đã nhận trong 2 đợt, mỗi đợt 550.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm năm mươi triệu đồng) vào ngày 23/08/2022 và ngày 28/09/2022. Đến nay đã trễ thời hạn cam kết hoàn trả, Công ty C vẫn chưa nhận được 1.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc còn lại. Ngoài ra, do vi

phạm cam kết hoàn trả nên Công ty Đ đang phát sinh khoản lãi chậm trả theo Hợp đồng và Biên bản thanh lý với lãi suất là 0,1%/ngày hoặc mức cao nhất theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng và khoản lãi chậm trả theo Hợp đồng và Biên bản thanh lý với lãi suất là 0,1%/ngày hoặc mức cao nhất theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Công ty CP Đ do ông Dương Chí H1 đại diện theo pháp luật trình bày:

Ông mua lại cổ phần của Công ty Đ theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2022/HĐCNCP-TDH ngày 22/8/2022 và phụ lục hợp đồng số 02/2022/PLHĐ ngày 22/8/2022. Vì thế ông không được biết hợp đồng thuê kho cũng như việc thanh lý hợp đồng giữa Công ty C và Công ty Đ. Vì vậy, tất cả các nghĩa vụ tài chính trước ngày 22/8/2022 của Công ty CP Đ sẽ do ông Nguyễn Duy T chịu trách nhiệm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn Công ty TNHH MTV C do ông Hoàng H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty C yêu cầu Công ty Đ thanh toán số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm theo từng đợt chậm thanh toán. Cụ thể: Đợt 3 chậm trả từ ngày 06/10/2022 đến ngày 25/9/2024 tương ứng với số tiền lãi 107.708.333 đồng; Đợt 4 chậm trả từ ngày 06/11/2022 đến ngày 25/9/2024 tương ứng với số tiền lãi là 103.124.999 đồng. Tổng cộng là 1.310.833.332 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Công ty CP Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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 thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì giữa các bên đã phát sinh quan hệ “Tranh chấp hợp đồng thuê kho”. Bị đơn Công ty CP Đ có trụ sở tại A Hồ N, Phường B, quận T, TP . nên thuộc thẩm quyền

giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn Công ty CP Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

Căn cứ các Hợp đồng thuê kho số 02/2021/HĐKT-TP ngày 16/6/2021 thì Công ty CP Đ đồng ý cho Công ty TNHH MTV C thuê toàn bộ nhà kho có diện tích 5.058m² tọa lạc tại địa chỉ: Lô I, đường số B, KCN T, Phường T, Quận T thời hạn thuê từ ngày 01/7/2021 đến hết ngày 30/5/2026. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH MTV C sẽ đặt cọc cho Công ty CP Đ số tiền 2.200.000.000 đồng.

Căn cứ Biên bản thanh lý “Hợp đồng thuê kho số 02/2021/HĐKT-TP ngày 16/6/2021” ngày 30/6/2022 thì Công ty CP Đ và Công ty TNHH MTV C thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê kho số 02/2021/HĐKT-TP ngày 16/6/2021 từ ngày 01/7/2022. Theo đó, Công ty CP Đ xác nhận đã nhận lại toàn bộ kho cho thuê tại Lô I, đường số B, KCN T, Phường T, Quận T; Công ty TNHH MTV C đã thanh toán đủ tiền thuê kho cho Công ty CP Đ đến hết ngày 30/6/2022; Công ty CP Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty TNHH MTV C số tiền đặt cọc là 2.200.000.000 đồng (Bằng chữ: hai tỷ hai trăm triệu đồng), việc hoàn trả tiền đặt cọc được chia thành 04 đợt trong vòng 4 tháng dương lịch: tháng 08/2022, tháng 09/2022, tháng 10/2022, tháng 11/2022, mỗi tháng hoàn trả 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) trong vòng 05 ngày đầu tiên của tháng.

Căn cứ Thông tin giao dịch/sao kê tài khoản vào ngày 23/8/2022 và ngày 28/9/2022 của tài khoản số 0721000632244 của Công ty TNHH MTV C, chi nhánh Thành phố H do Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh K cung cấp; căn cứ giấy báo nợ/có ngày 23/8/2022 của Ngân hàng TMCP N, chi nhánh Đ1 thể hiện Công ty CP Đ, tài khoản số 19037149737016 mở tại Ngân hàng TMCP K1 đã chuyển khoản cho Công ty TNHH MTV C, tài khoản số 0721000632244 mở tại Ngân hàng TMCP N số tiền 550.000.000 đồng với nội dung Công ty Đ hoàn trả tiền cọc đợt 1 cho Công ty C; căn cứ giấy báo nợ/có ngày 28/9/2022 của Ngân hàng TMCP N, chi nhánh Đ1 thể hiện Công ty CP Đ, tài khoản số 19037149737016 mở tại Ngân hàng TMCP K1 đã chuyển khoản cho Công ty TNHH MTV C, tài khoản số 0721000632244 mở tại Ngân hàng TMCP N số tiền 550.000.000 đồng với nội dung Công ty Đ hoàn trả tiền cọc đợt 2 cho Công ty C.

Như vậy Công ty Đ đã chuyển khoản từ tài khoản của Công ty Đ cho Công ty C 2 lần tiền vào ngày 23/8/2022 và 28/9/2022, mỗi lần 550.000.000 đồng phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại biên bản thanh lý hợp đồng thuê kho ngày 30/6/2022.

Đối với ý kiến của ông Dương Chí H1 đại diện theo pháp luật của Tân Duy H2: Ông mua lại cổ phần của công ty Đ theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2022/HĐCNCP-TDH ngày 22/8/2022 và phụ lục hợp đồng số 02/2022/PLHĐ ngày 22/8/2022. Vì thế ông không được biết hợp đồng thuê kho cũng như việc thanh lý hợp đồng giữa Công ty C và Công ty Đ. Vì vậy, tất cả các nghĩa vụ tài chính trước ngày 22/8/2022 của Công ty Đ sẽ do ông Nguyễn Duy T chịu trách nhiệm. Ngày 13/12/2023, Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 178/2023/QĐCCTLCC yêu cầu ông Dương Chí H1 cung cấp: Bản sao hoặc cung cấp bản chính cho Tòa án đối chiếu hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2022/HĐCNCP-TDH ngày 22/8/2022 và phụ lục hợp đồng số 02/2022/PLHĐ ngày 22/8/2022; Tài liệu, chứng cứ chứng minh việc chuyển tiền cho người bán cổ phần để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2022/HĐCNCP-TDH ngày 22/8/2022 và phụ lục hợp đồng số 02/2022/PLHĐ ngày 22/8/2022; Điều lệ của Công ty CP Đ; Địa chỉ của ông Nguyễn Duy T nhưng ông không cung cấp nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét ý kiến của ông. Trường hợp giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Duy T có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu khởi kiện.

Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty C yêu cầu Công ty Đ thanh toán số tiền 1.100.000.000 đồng còn lại là phù hợp với Điều 328 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

[4] *Về tiền lãi*: Tại phiên tòa Công ty C yêu cầu Công ty Đ trả thêm phần tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm.

Cụ thể:

Đợt 3 chậm trả từ ngày 6/10/2022 đến ngày 25/9/2024 trên số tiền gốc là 550.000.000 đồng.

$550.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/năm/12 \text{ tháng} \times 23,5 = 107.708.333 \text{ đồng}.$

Đợt 4 chậm trả từ ngày 06/11/2022 đến ngày 25/9/2024 trên số tiền gốc là 550.000.000 đồng.

$550.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/năm/12 \text{ tháng} \times 22,5 = 103.124.999 \text{ đồng}.$

Xét yêu cầu tính lãi và mức lãi suất là phù hợp với Điều 306 Luật thương mại và Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền Công ty Đ có trách nhiệm trả cho Công ty C là 1.310.833.332 đồng.

[5] *Về thời hạn*: Xét nguyên đơn yêu cầu trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên được chấp nhận.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình yêu cầu chấp nhận tòa bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[6] *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 189, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 328, 357, 468, 472 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 306 Luật thương mại;
- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn

Buộc Công ty CP Đ có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH MTV C số tiền 1.310.833.332 (một tỉ ba trăm mười triệu tám trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi hai) đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2/ Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty CP Đ phải nộp 51.324.999 (năm mươi một triệu ba trăm hai mươi bốn ngàn chín trăm chín mươi chín) đồng.

Hoàn lại cho Công ty TNHH MTV C số tiền 24.224.250 (hai mươi bốn triệu hai trăm hai mươi bốn ngàn hai trăm năm mươi) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008905 ngày 09/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

3/ Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:

- VKSND Q. TB;
- CC THADSQTB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thanh Vân