TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN T** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2023/KDTM-ST
Ngày: 29-3-2023
V/v Tranh chấp Hợp đồng thuê mặt bằng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN T, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Thức
2. Bà Phạm Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tường Vi – Thư ký Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Bà Đặng Thị Thu Hương – Kiểm sát viên*.

Ngày 29 tháng 03 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 72/2022/TLST-KDTM ngày 30/06/2022 về "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng".theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2023/QĐXXST-KDTM ngày 07 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2023/QĐST-KDTM ngày 01 tháng 03 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần dịch vụ vận chuyển P
Địa chỉ: đường L, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc Đ
Người đại diện theo ủy quyền:
Bà Nguyễn Thị Thu S – sinh năm 1996
Địa chỉ: đường N, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Văn bản ủy quyền: ngày 29/12/2021.

Bị đơn: Công ty TNHH xuất nhập khẩu M Việt Nam
Địa chỉ: đường C, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thái H – sinh năm 1971
Địa chỉ: đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/11/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn Công ty phần dịch vụ vận chuyển P (Gọi tắt Công ty P) do bà Nguyễn Thị Thu S là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 19/8/2019 Công ty P và Công ty TNHH xuất nhập khẩu M Việt Nam (Gọi tắt Công ty M) có ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 52/2019/HĐKT-CTY, hai bên thỏa thuận như sau:

- Mặt bằng cho thuê tọa lạc tại Cụm Lô II-5A, đường CN13, cụm III, nhóm CN II, KCN T, phường T, Quận T, TP. Hồ Chí Minh.
- Mặt bằng bên trong tầng 04 của Kho – Nhà xe cao tầng 1
- Tổng diện tích sử dụng: 1.418 m^2 (Một ngàn bốn trăm mười tám mét vuông).
- Mục đích thuê làm kho chứa hàng và văn phòng
- Đơn giá thuê: 88.800 đồng/m^2/tháng (Chưa bao gồm thuế VAT)
- Tiền thuê 01 tháng (đã bao gồm 10% thuế VAT): 138.510.000 VNĐ (Một trăm ba mươi tám triệu năm trăm mười nghìn đồng)
- Tiền thuê chưa bao gồm chi phí về xử lý nước thải, phí bảo vệ môi trường, thu gom vận chuyển và xử lý rác, điện, điện thoại và các chi phí tiện ích khác.
- Thời hạn thuê từ ngày 01/10/2019 đến hết ngày 30/9/2024 (5 năm).
- Thời gian bàn giao mặt bằng và tính tiền thuê: 01/10/2019.

Phương thức thanh toán: Công ty P sẽ xuất hóa đơn tài chính (VAT) cho Công ty M từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được hóa đơn tài chính (VAT), Công ty M sẽ chuyển khoản tiền thuê mỗi tháng cho Công ty P.

Bên thuê Công ty M đặt cọc cho Công ty P số tiền tương đương 03 tháng tiền thuê kho là: 415.530.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận về việc giải quyết số tiền đặt cọc trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê, cụ thể: Trường hợp Công ty M trả mặt bằng trước thời hạn Hợp đồng thì toàn bộ số tiền đặt cọc sẽ không được hoàn lại. Trừ trường hợp Công ty M báo trước 03 tháng cho Công ty P và Công ty M phải tìm được khách thuê khác cho Công ty P thuê với mức giá thuê trong thời hạn còn lại của Hợp đồng hoặc tăng không quá 10% cho Hợp đồng thuê mới thời hạn dài hơn thời hạn còn lại của Hợp đồng.

Trường hợp Bên cho thuê lấy lại mặt bằng trước thời hạn thì Bên cho thuê phải báo trước 03 tháng và hoàn lại số tiền cọc này cho bên thuê.

Khoản tiền cọc này sẽ được bên cho thuê hoàn lại cho bên thuê trong khoảng thời gian 30 ngày sau khi: (1) Hai bên thanh lý Hợp đồng và bên cho thuê đã cấn trừ các khoản công nợ khác vào tiền cọc; (2) Bên cho thuê thực hiện thủ tục thông báo chấm dứt hoạt động tại địa chỉ kho trên với Ban quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (H).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty M vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng.

Do đó, Công ty P có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng dựa vào thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng và các quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Công ty P cũng có quyền yêu cầu Công ty M thanh toán số tiền thuê mặt bằng từ tháng 11/2020 đến tháng 05/2021, khoản tiền lãi chậm trả đối với số tiền thuê mặt bằng tương ứng với thời gian chậm trả và bồi thường thiệt hại . Đối với số nợ tiền thuê trên Công ty P đã xuất hóa đơn tài chính cho Công ty M theo từng tháng thuê mặt bằng (tổng cộng 07 hóa đơn).

Về nguồn gốc mặt bằng thuê:

Mặt bằng thuê nằm bên trong tầng 04 của Kho – Nhà xe cao tầng 1, tọa lạc tại vị trí: Cụm Lô II-5A, đường CN13, cụm III, nhóm CN II, KCN T, phường T, Quận T, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần SXKD XNK DC&ĐT T (MST: 0301464904, địa chỉ: đường L, Phường C, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Mặt bằng này được Công ty P thuê lại từ Công ty Cổ phần SXKD XNK DC&ĐT T căn cứ theo:

Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất số 13/HĐKT-2018 được lập ngày 28.12.2018 giữa Công ty Cổ phần SXKD XNK DV&ĐT T (X) và Công ty P. Thời hạn Hợp đồng là 5 năm, kể từ ngày 01.1.2019 đến hết ngày 31.12.2023. Hợp đồng này đã được thanh lý theo Biên bản thanh lý Hợp đồng số 11/BBTL-2019 lập ngày 12.12.2019.

Sau đó giữa công ty P và Công ty Cổ phần SXKD XNK DV&ĐT T tiếp tục ký Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất số 11/HĐKT-2019 lập ngày 12/12/2019. Thời hạn Hợp đồng thuê là 4 năm, kể từ ngày 01.01.2020 đến hết ngày 31.12.2023.

- Hai bên tiếp tục ký Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-2021 (Đính kèm Hợp đồng số 11/HĐKT-2019 ngày 12/12/2019) được xác lập năm 2021 giữa Công ty Cổ phần SXKD XNK DV&ĐT T (X) và Công ty P. Thời hạn Hợp đồng là 5 năm, kể từ ngày 01.1.2024 đến hết ngày 31.12.2026. Hai bên thỏa thuận, Công ty P được quyền cho thuê lại.

Công ty P có ngành nghề hoạt động phù hợp với việc cho thuê mặt bằng:

Công ty P hoạt động dựa trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số doanh nghiệp là 0313726960, được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/3/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/5/2021. Theo đó, Công ty P đăng ký 29 ngành nghề kinh doanh, trong đó có mã ngành 6810 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất ở; Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở).

Như vậy, việc Công ty P ký kết Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 52/2019/HĐKT-CTY với Công ty M là phù hợp với quy định của pháp luật về ngành nghề hoạt động kinh doanh của mình cũng như đối tượng cho thuê.

Thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng:

Khoản 2 Điều 5 Hợp đồng quy định "Bên A (Bên cho thuê là Công ty P) có quyền sau đây:

- Đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng nhưng phải báo trước cho Bên B (Bên thuê) biết trước 01 tháng nếu Bên B có một trong các hành vi sau đây:

+ Không trả tiền thuê tài sản từ 01 (một) tháng trở lên mà không có lý do chính đáng.

Từ tháng 11/2020 đến tháng 5/2021 Công ty M chưa thanh toán tiền thuê cho Công ty P. Mặc dù, Công ty P nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Công ty M thanh toán tiền thuê nhưng vẫn không nhận được phản hồi cũng như thanh toán tiền thuê. Công ty P có gửi các văn bản yêu cầu thanh toán tiền thuê cụ thể như sau:

Công văn số 33/2020/CV-CTY ngày 12/11/2020:

Công ty P đề nghị Công ty M thanh toán tiền thuê mặt bằng tháng 8/2020 đến 11/2020 và tiền điện từ tháng 07/2020 đến tháng 10/2020, tiền vận chuyển tháng 9/2020, tháng 10/2020 với tổng số tiền là: 666.074.366 đồng. Thời hạn thanh toán chậm nhất vào ngày 18/11/2020.

Hình thức gửi công văn: Thông qua đường bưu điện và dán trước cửa trụ sở Công ty M, địa chỉ đường C, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản bị trả về do Công ty M không còn hoạt động tại địa chỉ trụ sở đã đăng ký.

Công văn số 07/2021/CV-CTY ngày 05/5/2021:

Công ty P đề nghị Công ty M thanh toán tiền thuê mặt bằng và tiền điện, tiền vận chuyển mà Công ty M phải thanh toán cho Công ty P tính đến ngày 30/4/2021 với tổng số tiền là: 971.463.198 đồng. Thời hạn thanh toán chậm nhất vào ngày 10/5/2021.

Hình thức gửi công văn: Thông qua đường bưu điện và dán trước cửa trụ sở Công ty M, địa chỉ : đường C, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên văn bản bị trả về do Công ty M không còn hoạt động tại địa chỉ trụ sở đã đăng ký.

Công văn số 07/2021/CV-CTY ngày 11/5/2021:

Công ty P đề nghị Công ty M thanh toán tiền thuê mặt bằng và tiền điện, tiền vận chuyển và tiền lãi chậm trả mà Công ty M phải thanh toán cho Công ty P tính đến ngày 30/4/2021 với tổng số tiền là: 963.017.499 đồng. Thời hạn thanh toán chậm nhất vào ngày 25/5/2021.

Công ty P sẽ chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 52/2019/HĐKT-CTY lập ngày 19/8/2019 và Hợp đồng số 61/2019/HĐKT-CTY lập ngày 01/11/2019 vào ngày 25/5/2021 căn cứ vào quy định tại Điều 6, 11, 12 Hợp đồng số 52/2019/HĐKT-CTY.

Ngày 25/5/2021, Công ty P sẽ tiến hành thu hồi mặt bằng cho thuê.

Hình thức gửi công văn: Thông qua đường bưu điện và dán trước cửa trụ sở Công ty M, địa chỉ đường C, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công văn bị trả về do Công ty M không còn hoạt động tại địa chỉ trụ sở đã đăng ký.

Ngày 11/5/2021, Công ty P gửi Công văn số 07/2021/CV-CTY đến Công ty M, nội dung Công văn như sau:

Đề nghị Công ty M thanh toán tiền thuê mặt bằng và tiền điện, tiền vận chuyển và tiền lãi chậm trả mà Công ty M phải thanh toán cho Công ty P tính

đến ngày 30/4/2021 với tổng số tiền là: 963.017.499 VNĐ. Thời hạn thanh toán chậm nhất vào ngày 25/5/2021.

Công ty P sẽ chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 52/2019/HĐKT-CTY lập ngày 19/8/2019 và Hợp đồng số 61/2019/HĐKT-CTY lập ngày 01/11/2019 vào ngày 25/5/2021 căn cứ vào quy định tại Điều 6, 11, 12 Hợp đồng số 52/2019/HĐKT-CTY.

Thực hiện theo nội dung đã thông báo trong Công văn nêu trên. Công ty P đã cho đóng gói các vật dụng, hàng hóa của Công ty M tại mặt bằng thuê, cho vào các thùng carton, tất cả đều được để tại Tầng thượng (phủ bạt) và một phần Tầng trệt và thu hồi mặt bằng thuê dưới sự chứng kiến và ghi nhận của Thừa phát lại Sài Gòn (theo Vi bằng số 434/2021/VB-TPLSG lập ngày 10/6/2021 và Vi bằng số 486/2021/VB-TPLSG lập ngày 08/7/2021), cụ thể:

Ngày 10/6/2021, Công ty P lập Vi bằng số 434/2021/VB-TPLSG để ghi nhận lại hiện trạng tại mặt bằng cho thuê là Tầng 4 Kho – Nhà xe cao tầng 1 Cụm Lô II-5A, đường CN13, cụm III, nhóm CN II, KCN T, phường T, Quận T, TP. Hồ Chí Minh trước khi Công ty P thu hồi và dọn dẹp tại mặt bằng.

Ngày 08/7/2021, Công ty P lập Vi bằng số 486/2021/VB-TPLSG để ghi nhận lại hiện trạng tại mặt bằng cho thuê là Tầng 4 Kho – Nhà xe cao tầng 1 Cụm Lô II-5A, đường CN13, cụm III, nhóm CN II, KCN T, phường T, Quận T, TP. Hồ Chí Minh sau khi Công ty P thu hồi và dọn dẹp tại mặt bằng, di dời các vật dụng của Công ty M để lấy lại mặt bằng.

Lý do Công ty P phải lập 2 Vi bằng:

Do chi phí lập Vi bằng được tính theo giờ, trong khi số lượng đồ đạc, trang thiết bị mà Công ty M còn để lại tại mặt bằng là khá lớn, cho nên việc sắp xếp, tập kết đồ đạc cần nhiều thời gian, tốn kém nhiều chi phí. Do vậy nhằm tiết kiệm chi phí lập Vi bằng, đồng thời có cơ sở xác định hiện trạng tài sản của Công ty M tại mặt bằng thuê trước và sau khi đã di chuyển, tập kết tại một địa điểm, Công ty P đã yêu cầu lập 2 Vi bằng ghi nhận lại hiện trạng trước và sau khi Công ty P dọn dẹp, tập kết đồ đạc của Công ty M sang vị trí khác và thu hồi mặt bằng. Tổng cộng số tiền là 16.800.000đồng

Các nội dung khác

Số tiền yêu cầu Công ty M thanh toán trong Công văn số 07/2021/CV-CTY ngày 05/5/2021 lại nhiều hơn số tiền yêu cầu Công ty M thanh toán trong Thông báo số 07/2021/TB-CTY ngày 11/5/2021 với lý do: bởi vì Công ty P tự nguyện giảm một phần lãi chậm trả để chia sẻ với Công ty M đang gặp khó khăn.

Chi phí dọn dẹp chia làm nhiều khoản cụ thể:

Qua quá trình tham khảo báo giá dọn dẹp kho từ một số đơn vị, nhận thấy việc thuê khoán 1 đơn vị thực hiện sẽ có chi phí cao hơn (khoảng 200.000.000 đồng) trong khi với việc tìm từng đơn vị cung ứng theo từng hạng mục có tổng chi phí thấp hơn (khoản 75 triệu đồng) cho nên Công ty P đã ký kết Hợp đồng để thực hiện hoạt động dọn dẹp kho với nhiều đơn vị. Cụ thể:

- Hợp đồng ký với Công ty TNHH TMKT ĐL T: Giá trị Hợp đồng là 3.960.000 đồng, hạng mục công việc là tháo dỡ máy lạnh.

- Hợp đồng ký với Công ty TNHH TMDV VTXD H: Giá trị Hợp đồng là 47.905.000 đồng, hạng mục công việc là di dời hàng hóa trong kho.
- Hợp đồng ký với Công ty N: Giá trị Hợp đồng là 22.978.560 đồng, hạng mục công việc là tháo vách ngăn kính.

Hiện Công ty P đã thu dọn các tài sản của Công ty M lại một vị trí để lấy mặt bằng cho đơn vị khác thuê lại. Tài sản của công ty M được che đậy bằng tấm bạc để chống mưa, nắng.

Sau khi đơn phương chấm dứt Hợp đồng với Công ty M, ngày 15/7/2021 Công ty P có ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 30/2021/HĐKT-CTY với Công ty Cổ phần A Việt Nam để cho thuê Tầng 4 của Kho – Nhà xe cao tầng 1. Sau đó, hai bên đã chấm dứt Hợp đồng thuê này.

Hiện nay, Công ty P đang cho Công ty TNHH D (MST: 0304182961; địa chỉ: đường C, Phường B, Quận T, TP.HCM) thuê mặt bằng căn cứ vào Hợp đồng cho thuê mặt bằng kho số 42/2021/HĐKT-CTY ký ngày 01/11/2021, Phụ lục Hợp đồng số 03 xác lập ngày 01/12/2021. Thời hạn Hợp đồng (Từ ngày 01.5.2022 đến ngày 31.10.2022).

Đối với việc xử lý số tiền cọc:

Nhằm đảm bảo giải quyết dứt điểm các vấn đề pháp lý liên quan đến Hợp đồng thuê, trong đó có số tiền đặt cọc mà bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn (415.530.000 đồng). Công ty P đồng ý cấn trừ số tiền mà Công ty M đã đặt cọc cho Công ty P vào số tiền thuê mà Công ty M phải trả.

Tổng số tiền nợ mà Công ty M phải thanh toán cho Công ty P, cụ thể gồm:

Số tiền thuê mặt bằng từ tháng 11/2020 đến tháng 05/2021, cụ thể là: 969.570.000 VNĐ (Bằng chữ: Chín trăm sáu mươi chín triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng);

Lãi suất chậm trả được xác định là 9%/năm.

Vậy tổng số tiền mà Công ty M phải trả cho Công ty P, tính đến ngày 29/03/2023 là:

Tiền thuê mặt bằng Công ty M còn nợ : 969.570.000 đồng (tiền nợ thuê từ tháng 11/2020 đến tháng 5/2021 là 07 tháng) - 415.530.000 đồng (tiền đặt cọc) = 554.040.000đồng.

Tiền lãi Công ty M phải thanh toán: 554.040.000đồng x 9%/năm x 21 tháng (từ tháng 6/2021 đến tháng 3/2023) = 87.261.300đồng

Tiền chi phí dọn dẹp tài sản gồm: 16.800.000đồng (phí lập vi bằng) + {3.960.000 đồng + 47.905.000 đồng + 22.978.560 đồng (Phí thuê công ty dọn dẹp tài sản của Công ty M)= 91.643.560 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty M phải thanh toán là : 554.040.000đồng + 87.261.300đồng + 91.643.560 đồng =732.944.860 đồng.

Nay Công ty P khởi kiện với các yêu cầu cụ thể như sau:

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 52/2019/HĐKT-CTY ngày 19/8/2019 giữa Công ty P và Công ty M kể từ ngày 10/6/2021;

2. Buộc Công ty M thanh toán số tiền thuê nhà từ tháng 11/2020 đến tháng 05/2021, cụ thể là: 554.040.000đồng

3. Buộc Công ty M trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền thuê nhà tương ứng với thời gian chậm trả là 87.261.300đồng (tạm tính đến tháng 3/2023)

4. Buộc Công ty M thanh toán chi phí dọn dẹp thu hồi mặt bằng (gồm có chi phí lập vi bằng, thuê công ty dọn dẹp đóng gói tài sản để gọn lại một nơi cố định), tổng cộng là 91.643.560 đồng .

Tổng cộng số tiền mà Công ty M phải thanh toán cho Công ty P là :

554.040.000đồng + 87.261.300đồng + 91.643.560 đồng = 732.944.860 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn Công ty M Việt Nam và người đại diện theo theo pháp là ông Nguyễn Thái H nhưng Công ty M vắng mặt. Công ty M không có lời khai, cũng như Tòa án không tiến hành hòa giải được. Do đó Tòa án vẫn đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T phát biểu quan điểm:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty P về việc buộc Công ty M thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu và các chi phí liên quan đến dọn dẹp tài sản của bên thuê là Công ty M, xác định đây là quan hệ tranh chấp Hợp đồng thuê mặt bằng. Do bất động sản tọa lạc tại quận T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận T.

Thời hạn tố tụng: Thẩm phán vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, kiến nghị Hội đồng xét xử cần rút kinh nghiệm.

Về người tham gia tố tụng: Xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

Về thu thập chứng cứ: Thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn Công ty P khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty M thanh toán tiền thuê mặt bằng, tiền lãi, tiền chi phí dọn dẹp, chi phí lập vi bằng là : 554.040.000đồng (tiền thuê mặt bằng đã cấn trừ tiền đặt cọc là 415.530.000đồng) + 87.261.300đồng (tiền lãi) + 91.643.560 đồng (chi phí dọn dẹp, vi bằng) = 732.944.860 đồng, yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Công ty P đồng ý trừ tiền đặt cọc của Công ty M vào số tiền nợ thuê còn thiếu.

Xét thấy Công ty M vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Công ty P theo hợp đồng hai bên đã ký kết. Do đó Công ty P thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng trước thời hạn và yêu cầu Công ty M phải di dời tài sản trả lại mặt bằng trống. Tuy nhiên, Công ty M vẫn chưa thanh toán tiền nợ thuê mặt bằng và chưa tiến hành di dời tài sản. Công ty P đã thuê đơn vị khác để thực hiện di dời tài sản, tháo dỡ, đóng gói tập trung tài sản một nơi, lấy lại mặt bằng để cho thuê lại.

Căn cứ Điều 280, Điếu 328, Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty P về việc buộc Công ty M phải trả ngay số tiền còn thiếu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

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, sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Xét, đơn khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp Hợp đồng thuê mặt bằng. Do bất động sản cho thuê tọa lạc tại quận T nên Toà án nhân dân quận T thụ lý giải quyết vụ án theo qui định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Thủ tục tố tụng:

Xét, bị đơn Công ty M (Do ông Nguyễn Thái H là người đại diện theo pháp luật) vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay bị đơn Công ty M (Do ông Nguyễn Thái H là người đại diện theo pháp luật) không có mặt để trình bày lời khai và cung cấp chứng cứ. Công ty M đã được Tòa án thực hiện các thủ tục tống đạt hợp lệ. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào những chứng cứ, yêu cầu của phía nguyên đơn Công ty P để xem xét giải quyết vụ án.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Xét, nguyên đơn Công ty P yêu cầu Công ty M thanh toán tiền thuê mặt bằng là : 138.510.000 đồng x 07 tháng (tính từ tháng 11/2020 đến tháng 05/2021) – 415.530.000 đồng = 554.040.000đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ Hợp đồng thuê mặt bằng số 52/2019/HĐKT-CTY ký ngày 19/8/2019 giữa Công ty cổ phần dịch vụ vận chuyển P và Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu M Việt Nam. Xác định hai bên có xác lập quan hệ hợp đồng thuê mặt bằng. Công ty M sử dụng mặt bằng thuê nhưng chưa thanh toán tiền thuê. Ngoài ra, Công ty P xuất hóa đơn tài chính đối với số tiền nợ thuê nhưng Công ty M vẫn chưa thanh toán. Căn cứ Điều 474, Điều 481, Điều 482 của Bộ luật dân sự năm 2015 yêu cầu của Công ty P là có cơ sở để chấp nhận.

Xét, Công ty P yêu cầu Công ty M phải thanh toán tiền lãi chậm trả trên số tiền nợ thuê còn thiếu, mức tính là 9%/năm cụ thể :

138.510.000 đồng x 9%/Năm (0.75%/tháng) x 21 tháng = 87.261.300đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định ở trên Công ty M có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Công ty P. Căn cứ mức lãi suất quá hạn của 3 ngân hàng: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là 15.75%/năm; Ngân hàng TMCP Á Châu là 19%/năm; Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam là 17.85%/năm.

Xét thấy Công ty P yêu cầu mức lãi suất 9%/năm là phù hợpvới lãi suất trung bình của 3 ngân hàng tại thời điểm Tòa án mở phiên tòa xét xử. Căn cứ Điều 306 của Luật thương mại, yêu cầu của nguyên đơn Công ty P là có lợi cho Công ty M nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, Công ty P yêu cầu Công ty M thanh toán tiền chi phí dọn dẹp, chi phí lập vi bằng là: 16.800.000đồng (chi phí lập vi bằng) + {3.960.000 đồng + 47.905.000 đồng + 22.978.560 đồng,(chi phí thuê công ty dọn dẹp tài sản của Công ty M)} = 91.643.560 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty P đã gửi văn bản yêu cầu Công ty M thanh toán tiền thuê, di dời tài sản trả lại mặt bằng do vi phạm thời hạn trả tiền thuê theo hợp đồng thuê. Tuy nhiên Công ty M chưa trả tiền thuê mặt bằng và chưa di dời vật dụng tài sản của mình. Công ty P cần sử dụng công dụng của mặt bằng để cho đơn vị khác thuê lại nên phải tháo dỡ, dịch chuyển, đóng gói các tài sản của Công ty M và lập vi bằng chụp hình lại toàn bộ các loại tài sản của Công ty M. Đây là chi phí hợp lý nên Công ty M phải chịu.

Xét, Công ty P yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê Mặt bằng 52/2019/HĐKT-CTY ký ngày 19/8/2019 giữa Công ty cổ phần dịch vụ vận chuyển P và Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu M Việt Nam kể từ ngày 10/6/2021.

Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, Công ty P xác nhận đã di chuyển tài sản, tháo dỡ các vách ngăn của Công ty M để lấy lại mặt bằng trống từ tháng 6/2021 và cho công ty khác thuê lại. Căn cứ Điều 474, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015 yêu cầu này của Công ty P là có cơ sở để chấp nhận.

[4]Về thời hạn thanh toán:

Xét, nguyên đơn Công ty P yêu cầu Công ty M thanh toán một lần số tiền trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào điều khoản thanh toán tiền thuê mặt bằng được quy định trong hợp đồng cụ thể: Tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thuê mặt bằng quy định, tiền thuê mỗi tháng Công ty M sẽ chuyển khoản cho Công ty P trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hóa đơn giá trị gia tăng. Công ty M ngừng thanh toán tiền thuê từ tháng 11/2020 đến tháng 5/2021 là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty P. Căn cứ Điều 280, Điều 481của Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu của Công ty P là có cơ sở để chấp nhận.

[5]Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 27 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.

Do yêu cầu của Công ty P được chấp nhận nên Công ty M phải chịu án phí theo quy định của pháp luật trên số tiền phải thanh toán là: 732.944.860 đồng = 20.000.000 + 4% (332.944.860) = 33.317.800đồng

Hoàn lại số tiền 22.906.901 đồng tạm nộp án phí cho Công ty P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự ;

- Điều 123, Điều 280, Điều 328, Điều 468,Điều 481,Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm a Khoản 2 Điều 27 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.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần dịch vụ vận chuyển P.

2.Tuyên bố Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 52/2019/HĐKT-CTY ký ngày 19/8/2019 giữa Công ty cổ phần dịch vụ vận chuyển P và Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu M Việt Nam kể từ ngày 10/06/2021.

3. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu M Việt Nam phải thanh toán cho Công ty cổ phần dịch vụ vận chuyển P số tiền cụ thể:

Tiền thuê nhà: 554.040.000đồng (năm trăm năm mươi bốn triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng);

Tiền lãi: 87.261.300đồng (Tám mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi mốt ngàn ba trăm đồng), tiền lãi tính đến tháng 3/2023;

Tiền chi phí dọn dẹp: 74.843.560 đồng (Bảy mươi bốn triệu tám trăm bốn mươi ba ngàn năm trăm sáu mươi đồng);

Chi phí lập vi bằng: 16.800.000đồng (mười sáu triệu tám trăm ngàn đồng).

Tổng cộng: 732.944.860 đồng (Bảy trăm ba mươi hai triệu chín trăm bốn mươi bốn ngàn tám trăm sáu mươi đồng).

Thời hạn thi hành: Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty cổ phần dịch vụ vận chuyển P có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu M Việt Nam chưa thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: 33.317.800đồng (Ba mươi ba triệu ba trăm mười bảy ngàn tám trăm đồng) Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu M Việt Nam chịu.

Hoàn lại cho cổ phần dịch vụ vận chuyển P số tiền 22.906.901 đồng (Hai mươi hai triệu chín trăm lẻ sáu ngàn chín trăm lẻ một đồng) theo biên lai thu số 0006720 ngày 02/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

Trong 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 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 TP.HCM ;
- VKSND Q.T ;
- Chi cục THA DS Q.T ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Hương