

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T
TỈNH LONG AN**

Bản án số: 03/2022/KDTM-ST
Ngày: 23-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng
cho thuê hàng hóa.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T - TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Kim Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Phạm Văn Hải

2/ Bà Nguyễn Thị Tĩnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Hà, Thư ký Tòa án - Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hữu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2022/TLST-KDTM ngày 14 tháng 7 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng cho thuê hàng hóa” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2022/QĐXXST-DS ngày 19/8/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐST-DS ngày 06/9/2022, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và đô thị L (Công ty L)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nhựt T, sinh năm 1962, Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Địa chỉ trụ sở: số 01 đường số 04, khu đô thị L, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1959;

Địa chỉ: số 522 ấp C, xã L, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt).

- Bà Trần Thị Hoàng T1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: số 57/25 đường H, phường 2, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt).

Theo giấy ủy quyền ngày 04/7/2022.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Đức K là Luật sư của Văn phòng Luật sư Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An (có mặt).

Ông Nguyễn Văn Q là Luật sư của Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An (có mặt).

2/ Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn T

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm 1970, Chức danh: Giám đốc (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Tầng 46 Bitexco Financial Tower, số 2 H, phường B, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh: Lô D6 đường số 2, Cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

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

Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại sản xuất N

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh N, sinh năm 1979, Chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Lô D6 đường số 2, Cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/7/2022 và quá trình tố tụng ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị Hoàng T1 là người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và đô thị L (viết tắt Công ty L) trình bày:

Ngày 23/10/2018, Công ty L là bên cho thuê nhà xưởng (bên A) và Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại sản xuất N (viết tắt Công ty N) (bên B) là bên nhận thuê nhà xưởng có ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng sản xuất số 176/HĐ.TX.2018, với các điều khoản sau: đối tượng vị trí nhà xưởng được xây cất trên lô đất C4 cặp đường số 2, cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, thành phố T, Long An. Diện tích khuôn viên lô đất xây dựng nhà xưởng là 6.782m², tổng diện tích các hạng mục công trình nhà xưởng cho thuê: 5.347m². Mục đích thuê nhà xưởng: bên B thuê nhà xưởng để làm xưởng sản xuất bao bì giấy. Thời gian thuê nhà xưởng: 05 năm, từ ngày 01/11/2018 đến hết ngày 31/10/2023. Tiền thuê 01 tháng làm tròn 361.919.000đ. Đảm bảo thực hiện hợp đồng: bên B chuyển toàn bộ số tiền ký quỹ của hợp đồng số 55/HĐTX.LAINCO ngày 18/7/2016 với số tiền 869.000.000đ sang tiền ký quỹ của hợp đồng này, số tiền này sẽ được bên A hoàn

trả lại cho bên B sau khi kết thúc hợp đồng thuê đúng như thỏa thuận. Phương thức thanh toán: bên B thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho bên A: 01 tháng /01 lần vào thời gian từ ngày 01 đến ngày 05 DL hàng tháng. Hình thức thanh toán: bằng chuyển khoản. Điều 6: điều khoản khác: trường hợp bên B thanh toán không đúng theo thời gian đã nêu tại hợp đồng này “Bên B chấp thuận sẽ trả lãi cho bên A trên tổng số tiền mà bên B chậm thanh toán với lãi suất 1%/tháng và được tính kể từ ngày chậm thanh toán theo hợp đồng.

Ngày 02/01/2020, Công ty L là bên cho thuê nhà xưởng (bên A) và Công ty N (bên B) là bên nhận thuê nhà xưởng có ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng sản xuất số 03/HĐ.TNX.20, với các điều khoản sau: đối tượng vị trí nhà xưởng lô D6, cặp đường số 2, cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, thành phố T, Long An. Diện tích lô đất xây dựng nhà xưởng cho thuê: 7.159,6m², diện tích các hạng mục công trình xây dựng nhà xưởng cho thuê : 4.404,9m². Mục đích thuê nhà xưởng: sản xuất bao bì giấy. Thời gian thuê nhà xưởng: 05 năm, từ ngày 02/01/2020 đến hết ngày 31/12/2024. Tiền thuê 01 tháng làm tròn 303.900.000đ. Đảm bảo thực hiện hợp đồng: bên B sẽ ký quỹ cho bên A = 03 tháng tiền thuê nhà xưởng tương ứng với số tiền là 911.700.000.000đ. Số tiền 769.000.000đ bên B đã đặt cọc trước đây theo hợp đồng thuê nhà xưởng số 39/HĐTX.Lainco ngày 28/10/2015, nay sẽ được chuyển sang đặt cọc cho hợp đồng mới. Bên B thanh toán bổ sung cho đủ số tiền đặt cọc cho hợp đồng này trong vòng 3 ngày kể từ ngày ký hợp đồng với số tiền là 911.700.000đ – 769.000.000đ = 142.700.000đ. Số tiền ký quỹ này sẽ được bên A hoàn trả lại cho bên B sau khi kết thúc hợp đồng thuê đúng như thỏa thuận. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng chuyển khoản mỗi tháng một lần (từ ngày 01 đến ngày 05 DL hàng tháng). Điều 6 điều khoản khác: trường hợp bên B thanh toán không đúng theo thời gian đã nêu tại hợp đồng này, thì bên B chấp thuận trả lãi cho bên A trên tổng số tiền mà bên B chậm thanh toán với lãi suất 1%/tháng và được tính kể từ ngày chậm thanh toán theo hợp đồng.

Ngày 01/05/2020, Công ty L là bên cho thuê nhà xưởng (bên A) và Công ty N (bên B) là bên nhận thuê nhà xưởng có ký hợp đồng cho thuê nhà kho số 17/HĐ.TNK.20, với các điều khoản sau: đối tượng nhà kho trạm cấp nước thuộc quyền sở hữu của bên A. Vị trí: nằm cặp đường số 2, cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, thành phố T, Long An (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 465808 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 19/5/2014). Diện tích các hạng mục công trình xây dựng 1.110,8m². Mục đích thuê nhà kho: làm kho chứa nguyên vật liệu, thành phẩm, bán thành phẩm thuộc ngành sản xuất bao bì giấy. Thời gian thuê nhà kho: kể từ ngày 01/6/2020 đến ngày 31/12/2021. Tiền thuê 01 tháng làm tròn 62.445.399đ. Đảm bảo thực hiện hợp đồng: bên B sẽ ký quỹ cho bên A = 03 tháng tiền thuê nhà kho tương ứng với số tiền 187.000.000đ, số tiền 176.000.000đ bên B đã đặt cọc trước đây theo hợp đồng thuê nhà kho số 19/HĐTK.Lainco ngày 28/5/2015, nay sẽ được chuyển sang đặt cọc cho hợp đồng này. Bên B thanh toán

bổ sung cho đủ số tiền đặt cọc cho hợp đồng này trong vòng 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng với số tiền là: 11.000.000đ (187.000.000đ – 176.000.000đ). Số tiền ký quỹ này sẽ được bên A hoàn trả lại cho bên B sau khi kết thúc hợp đồng thuê đúng như thỏa thuận. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng chuyển khoản mỗi tháng một lần (từ ngày 01 đến ngày 05 DL hàng tháng). Điều 6 điều khoản khác: trường hợp bên B thanh toán không đúng theo thời gian đã nêu tại hợp đồng này, thì bên B chấp thuận trả lãi cho bên A trên tổng số tiền mà bên B chậm thanh toán với lãi suất 1%/tháng và được tính kể từ ngày chậm thanh toán theo hợp đồng.

Quá trình thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng, thuê nhà kho, tiền sử dụng nước sạch, phí xử lý nước thải, hạ tầng thì Công ty N đã vi phạm cam kết, không thực hiện thanh toán đúng, đủ theo hợp đồng đã ký.

Căn cứ vào biên bản đối chiếu công nợ số 09/ĐCCN.Lainco.2020 ngày 07/01/2021 giữa Công ty L với Công ty N, tổng cộng nợ và lãi chậm thanh toán tính đến ngày 31/12/2020 là 5.614.973.864đ.

Căn cứ biên bản làm việc thống nhất giải quyết thanh toán công nợ cuối năm 2020 số 13/BB.2021 ngày 08/01/2021 giữa Công ty L với Công ty N. Công ty N đồng ý với số liệu về công nợ và lãi chậm thanh toán (số nợ phí phát sinh đến 31/12/2020) là 5.614.973.864đ được hai bên thống nhất thực hiện kế hoạch thanh toán nợ của Công ty N theo lịch trình kèm theo.

Căn cứ biên bản đối chiếu xác nhận nợ số 201/ĐCCN.Lainco.2021 ngày 31/12/2021 giữa Công ty L với Công ty N. Công ty N phải trả cho Công ty L tính đến ngày 31/12/2021 là 7.876.093.473đ.

Sau khi thống nhất nợ, Công ty L đã nhiều lần mời Công ty N đến để làm việc thống nhất kế hoạch thanh toán nợ. Ngày 28/01/2022, Công ty L gửi thông báo số 22/TB.Lainco.2022 đề nghị Công ty N thanh toán nợ theo cam kết, thời gian thanh toán trước ngày 10/02/2022, sau đó Công ty N thanh toán được số tiền 500.000.000đ.

Ngày 17/03/2022, Công ty L và Công ty N có biên bản làm việc số 55/BB.2022 thống nhất kế hoạch thanh toán công nợ cuối năm 2021, với nội dung: Công ty N thống nhất số liệu kế toán về công nợ và lãi chậm thanh toán nợ với số tiền phát sinh đến ngày 31/12/2021 là 7.876.093.473đ, phát sinh tháng 01 và tháng 02/2022: 1.484.638.534, tổng cộng nợ đến ngày 28/02/2022: 9.360.732.007đ. Hai bên thống nhất kế hoạch thanh toán nợ do Công ty N đề xuất và Công ty N cam kết sẽ thanh toán nợ cho Công ty L theo đúng nội dung đã được 2 bên thống nhất ghi tại biên bản này. Tuy nhiên đến tháng 03/2022 Công ty N vẫn không trả tiền theo cam kết cho Công ty L.

Ngày 05/04/2022, ông Nguyễn Văn P giám đốc Công ty L, ông Lê Thanh N giám đốc Công ty N và ông Nguyễn Đức T2 giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn T cùng ký biên bản làm việc số 77/BBLV.2022 “V/v: nhận nợ, thanh toán

công nợ, ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng mới và thanh lý hợp đồng cũ”, với nội dung:

Công ty T thông báo về việc Công ty N đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị sản xuất... lắp đặt tại các xưởng cho thuê D6, C4 và nhà kho nhà máy nước cho Công ty T và Công ty T đồng ý nhận toàn bộ số nợ của Công ty N đang nợ Công ty L đến ngày 31/12/2021 là 7.876.093.473đ và cam kết thanh toán toàn bộ số tiền nợ 7.876.093.473đ theo lộ trình từ đầu tháng 04/2022 đến tháng 10/2022, Công ty L đồng ý theo đề nghị của Công ty T về việc nhận nợ và cam kết thanh toán nợ cho Công ty L.

Công ty L và Công ty T sẽ ký các hợp đồng cho thuê nhà xưởng D6, C4 và nhà kho nhà máy nước kể từ ngày 01/01/2022 và các cam kết kèm theo.

Công ty L sẽ thanh lý các hợp đồng cho thuê nhà xưởng đã ký với Công ty N là hợp đồng cho thuê nhà xưởng C4 số 176/HĐ.TX.2018 ngày 23/10/2018, hợp đồng cho thuê nhà xưởng D6 số 03/HĐ.TNX.20 ngày 02/01/2020 và hợp đồng cho thuê nhà kho nhà máy nước số 17/HĐ.TNK.20 ngày 01/05/2020 kể từ ngày 31/12/2021.

Trên tinh thần biên bản làm việc ngày 05/04/2022. Ngày 02/01/2022, Công ty L và Công ty T có ký 02 hợp đồng cho thuê nhà xưởng, cụ thể:

Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 18/HĐ.TNX.22, với các điều khoản sau: đối tượng: nhà xưởng lô D6, cặp đường số 2, cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, thành phố T, Long An (theo giấy chứng nhận QSDĐ số BX 376706 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 06/02/2015 cho Công ty L). Diện tích lô đất xây dựng nhà xưởng cho thuê: 7.159,2m², diện tích các hạng mục công trình xây dựng: 4.404,9m². Mục đích thuê: sản xuất bao bì giấy. Thời gian thuê: 03 năm, kể từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2024. Giá tiền thuê 01 tháng của năm 2022 làm tròn 300.179.000đ, tiền thuê nhà xưởng tháng 01, tháng 02 và tháng 03 năm 2022 sẽ được giảm 20%/tháng, giá thuê sau khi giảm là 240.143.000đ/tháng. Đảm bảo thực hiện hợp đồng: số tiền ký quỹ của hợp đồng cho thuê nhà xưởng D6 số 03/HĐ.TNX.20 ngày 02/01/2020 giữa Công ty L với Công ty N với số tiền 911.700.000đ sẽ được chuyển sang để ký quỹ đảm bảo thực hiện cho hợp đồng này. Phương thức thanh toán: thanh toán mỗi tháng một lần vào đầu mỗi tháng. Hình thức thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Lainco. Điều 5 chậm thanh toán: trường hợp bên B thanh toán không đúng theo thời gian đã nêu tại điều 2 của hợp đồng này, thì bên B chấp thuận trả lãi cho bên A trên tổng số tiền mà bên B chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày và sẽ được tính lãi sau 5 ngày kể từ ngày chậm thanh toán theo hợp đồng. Nhưng thời gian chậm thanh toán không quá 30 ngày.

Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 23/HĐ.TNX.22, với các điều khoản sau: đối tượng: nhà xưởng lô C4 cặp đường số 2, cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, thành phố T, Long An (theo giấy chứng nhận QSDĐ số CE 821916 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 27/12/2016 cho Công ty L). Diện tích thực tế lô đất xây dựng nhà xưởng cho thuê: 6.782m², diện tích các hạng mục công trình xây dựng: 5.347m². Mục đích thuê: sản xuất bao bì giấy. Thời gian thuê: 03 năm, kể từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2024. Giá tiền thuê 01 tháng của năm 2022 làm tròn 364.380.000đ, tiền thuê nhà xưởng tháng 01, tháng 02 và tháng 03 năm 2022 sẽ được giảm 20%/tháng, giá thuê sau khi giảm là 291.504.000đ/tháng. Đảm bảo thực hiện hợp đồng: bên B ký quỹ tiền đảm bảo hợp đồng cho bên A = 3 tháng tiền thuê tương ứng với số tiền 1.093.140.000đ, được chia làm 2 đợt: đợt 1: số tiền 869.000.000đ Công ty Nghĩa Phát đã đặt cọc theo hợp đồng thuê nhà xưởng số 176/HĐ.TX.2018 ngày 23/10/2018 nay sẽ được chuyển sang đặt cọc cho hợp đồng này, đợt 2: bên B thanh toán bổ sung đủ số tiền đặt cọc cho hợp đồng này trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký hợp đồng với số tiền 224.140.000đ, hàng tháng bên B thanh toán tiền thuê đúng như thỏa thuận thì số tiền ký quỹ này sẽ được bên A hoàn trả lại đủ cho bên B sau khi kết thúc hợp đồng thuê. Phương thức thanh toán: 01 tháng /01 lần vào đầu mỗi tháng. Hình thức thanh toán: bằng chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Lainco. Điều 5 chậm thanh toán: trường hợp bên B thanh toán không đúng theo thời gian đã nêu tại điều 2 của hợp đồng này, thì bên B chấp thuận trả lãi cho bên A trên tổng số tiền mà bên B chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày và sẽ tính lãi sau 5 ngày kể từ ngày chậm thanh toán theo hợp đồng. Nhưng thời gian chậm thanh toán không quá 30 ngày.

Cả hai hợp đồng tại điều 5 đều quy định: chấm dứt hợp đồng cho thuê: nếu bên B chậm thanh toán quá 30 ngày và hai bên không thống nhất được lịch trình thanh toán nợ được ghi bằng văn bản, thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Tại biên bản đối chiếu xác nhận nợ và kế hoạch thanh toán số 149/ĐCCN.Lainco.2022 ngày 16/6/2022 giữa Công ty L với Công ty T thể hiện: Công nợ cũ năm 2021: theo biên bản làm việc số 77/BBLV.2022 ngày 05/04/2022: nợ cũ tính đến 31/12/2021 (nhận nợ và trả nợ thay Công ty N) 7.876.093.473đ, đã thanh toán ngày 05/04/2022: 500.000.000đ, còn phải thanh toán: 7.376.093.473đ. Công nợ phát sinh tháng 01, tháng 02/2022 là 271.387.000đ. Tổng cộng : 7.647.480.473đ.

Căn cứ vào biên bản đối chiếu xác nhận nợ và kế hoạch thanh toán nợ số 167/ĐCCN.Lainco.2022 ngày 04/7/2022 giữa Công ty L với Công ty T, tổng cộng nợ Công ty T phải trả cho Công ty L đến ngày 30/6/2022 là 3.660.509.102đ.

Công ty L yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc Công ty T phải trả cho Công ty L tổng số tiền 11.749.471.385đ, trong đó tiền thuê nhà xưởng và tiền lãi chậm thanh toán của năm 2021 là 11.307.989.575đ và tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 là 441.481.810đ, cộng nợ phát sinh tháng 07/2022 gồm: tiền thuê nhà xưởng là 664.559.000đ, tiền nước cấp, phí xử lý nước thải, phí

hạ tầng là 10.050.240đ, tổng cộng 674.609.240đ. Tổng số tiền còn nợ là $11.749.471.385đ + 674.609.240đ = 12.424.080.625đ$. Yêu cầu trả một lần.

* Bị đơn : Công ty trách nhiệm hữu hạn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại sản xuất N không có lời trình bày trong quá trình tố tụng.

* Ông Nguyễn Đức K, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng:

Về hồ sơ pháp lý doanh nghiệp: Công ty L, Công ty N, Công ty T đều có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, như vậy ba công ty có đủ điều kiện pháp lý về giấy phép kinh doanh, ngành nghề kinh doanh đúng pháp luật.

Về hợp đồng thuê nhà xưởng, nhà kho rõ ràng, phân định trách nhiệm giữa các bên cho thuê và bên thuê. Hợp đồng ký kết một cách đầy đủ, hợp pháp, không trái quy định của pháp luật.

Về vi phạm hợp đồng: quá trình thực hiện hợp đồng các hợp đồng cho thuê nhà xưởng, nhà kho phía Công ty L đã thực hiện đúng các điều khoản, nghĩa vụ, tạo mọi điều kiện thuận lợi về cơ sở vật chất cũng như giảm số tiền thuê trong thời gian dịch bệnh Covid bùng phát. Tuy nhiên quá trình thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, tiền sử dụng nước sạch, phí xử lý nước thải, hạ tầng thì phía bị đơn đã vi phạm, không thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng, gây thiệt hại cho Công ty L, hàng tháng Công ty L phải xuất hóa đơn và nộp thuế 10% VAT. Công nợ phát sinh từng thời điểm đều có biên bản đối chiếu, ký tên đồng ý với số liệu cụ thể.

Căn cứ các Điều 370, 472, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ông Nguyễn Văn Q, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với quan điểm của Luật sư Nguyễn Đức K.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Buộc Công ty T trả số tiền nợ theo biên bản số 167/ĐCCN.Lainco.2022 ngày 04/7/2022 về việc xác nhận công nợ đến 30/6/2022 là 3.660.509.102đ.

Buộc Công ty T trả nợ thay cho Công ty N theo biên bản số 149/ĐCCN.Lainco.2022 ngày 16/6/2022 về việc xác nhận công nợ đến 31/5/2022 số tiền 1.500.000.000đ, do Công ty T vi phạm kế hoạch thanh toán từ tháng 07/2022 đến 09/2022.

Tiền thuê nhà xưởng, nước cấp, nước thải, hạ tầng tháng 07/2022 là 674.609.240đ, tháng 08/2022 là 671.077.028đ và đến ngày 23/9/2022 là 670.815.896đ. Tổng cộng buộc Công ty T phải trả cho Công ty L số tiền 7.177.011.266đ, trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty L rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền mà Công ty T nhận nợ thay cho Công ty N là 6.147.480.473đ do chưa đến kỳ thanh toán.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện:

Công ty L và Công ty N có ký các hợp đồng thuê nhà xưởng sản xuất số 176/HĐ.TX.2018 ngày 23/10/2018; hợp đồng thuê nhà xưởng sản xuất 03/HĐ.TNX.20 ngày 02/01/2020; hợp đồng thuê kho nhà máy nước 17/HĐ.TNK.20 ngày 01/5/2020.

Công ty L và Công ty N thống nhất tại biên bản đối chiếu xác nhận nợ số: 201/ĐCCN.Lainco.2021 ngày 31/12/2021 thì Công ty N phải trả cho Công ty L tính đến ngày 31/12/2021 là: 7.876.093.473đ. Công ty L và Công ty N thống nhất kế hoạch thanh toán theo biên bản 39/BB.2022 ngày 13/01/2022, biên bản 55/BB.2022 ngày 17/3/2022. Tuy nhiên Công ty N không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán như đã thỏa thuận.

Ngày 05/04/2022, Công ty L, Công ty N, Công ty T cùng ký biên bản làm việc 77/BBLV.2022 “ v/v nhận nợ, thanh toán công nợ, ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng mới và thanh lý hợp đồng cũ”, với các nội dung: Công ty T thông báo về việc Công ty N đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị sản xuất, lắp đặt tại nhà xưởng cho thuê D6, C4 và nhà kho nhà máy nước cho Công ty T. Đồng thời Công ty T đồng ý nhận toàn bộ số nợ của Công ty N đang nợ Công ty L đến ngày 31/12/2021 với số tiền là 7.876.093.473đ và cam kết thanh toán toàn bộ số nợ theo lộ trình từ đầu tháng 04/2022 cho đến tháng 10/2022. Công ty L đồng ý theo đề nghị Công ty T về việc nhận nợ và cam kết thanh toán nợ cho Công ty L.

Tại biên bản đối chiếu công nợ số 149/ĐCCN.Lainco.2022 ngày 16/06/2022 giữa Công ty L và Công ty T thì Công ty T còn phải trả cho Công ty L các khoản: Nợ đến hết năm 2021, Công ty T nhận trả nợ thay Công ty N số tiền là 7.876.093.473đ. Ngày 05/04/2022, Công ty T đã trả nợ được 500.000.000đ, nợ còn phải trả Công ty L là 7.376.093.473đ. Công nợ phát sinh tiền thuê nhà kho nhà máy nước từ tháng 01 đến tháng 05/2022 là 271.387.000đ, tổng cộng số tiền Công ty T nợ Công ty L là 7.647.480.473đ. Đây là số nợ Công ty N nhưng Công ty T đã cam kết trả nợ thay nên cần buộc Công ty T trả phần nợ này cho Công ty L. Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện yêu cầu trả hết phần tiền này. Tại phiên tòa chỉ yêu cầu

trả 1.500.000.000đ do Công ty T vi phạm thời hạn 3 kỳ thanh toán tháng 7,8,9. Do đó, chấp nhận yêu cầu Công ty L về việc yêu cầu công ty T trả 1.500.000.000đ do các khoản nợ còn lại chưa đến kỳ thanh toán. Đình chỉ khoản nợ 6.147.480.473đ do đại diện Công ty L rút yêu cầu tại phiên tòa.

Ngày 02/01/2022, Công ty L và Công ty T ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng lô D6 số 18/HĐ.TNX.22; ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng lô C4 số 23/HĐ.TNX.22. Cả 2 hợp đồng này đều có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Căn cứ vào biên bản đối chiếu xác nhận công nợ số 167/ĐCCN.Lainco.2022 ngày 04/07/2022 và kế hoạch thanh toán của 2 hợp đồng thuê nhà xưởng D6 và C4 giữa Công ty L và Công ty T, tính đến ngày 30/06/2022, số tiền nợ Công ty T phải trả cho Công ty L về hợp đồng thuê nhà xưởng D6, C4, tiền cấp nước, phí xử lý nước thải, phí hạ tầng từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022 với số tiền là 3.660.509.102đ. Tại phiên tòa, đại diện Công ty L yêu cầu thanh toán tiếp số tiền nợ tháng 7/2022 là 674.609.240đ, tháng 8/2022 là 671.077.028đ, đến 23/9/2022 là 670.815.996đ. Tổng cộng từ 01/2022 đến 23/9/2022 là 5.677.011.266đ. Xét thấy, theo hợp đồng số 18/HĐ.TNX.22 ngày 02/01/2022 và hợp đồng 23/HĐ.TNX.22 ngày 02/01/2022 đã ký kết giữa Công ty L với Công ty T, Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 2, nên việc Công ty L khởi kiện yêu cầu Công ty T trả 5.677.011.266đ là có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, tính đến ngày 23/9/2022, Công ty T phải trả cho Công ty L tổng số tiền: 5.677.011.266đ + 1.500.000.000đ là 7.177.011.266 đồng. Do đó, Công ty L yêu cầu Công ty T trả 7.177.011.266đ là có cơ sở chấp nhận.

Công ty T phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền:

Vào ngày 14/7/2022, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An có thụ lý đơn khởi kiện của Công ty L “Tranh chấp hợp đồng cho thuê hàng hóa” với Công ty T, địa chỉ chi nhánh: Lô D6 đường số 2, Cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, xã L, thành phố T, tỉnh Long An, làm phát sinh vụ án tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An theo quy định tại các Điều 30, 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

1.2. Về xét xử vắng mặt đương sự:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố T đã tiến hành đầy đủ các thủ tục niêm yết, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định cho bị đơn Công

ty T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty N nhưng hai công ty vẫn không đến Tòa án. Do đó, việc Tòa án nhân dân thành phố T, Long An đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với họ là phù hợp theo Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét các yêu cầu của nguyên đơn:

2.1.1: Yêu cầu Công ty T trả nợ thay cho Công ty N theo biên bản số 149/ĐCCN.Lainco.2022 ngày 16/06/2022 giữa Công ty L và Công ty N việc xác nhận công nợ đến 31/5/2022 số tiền 7.647.480.473đ.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ biên bản làm việc số 77/BBLV.2022 ngày 05/04/2022 “V/v nhận nợ, thanh toán công nợ, ký kết hợp đồng cho thuê nhà xưởng mới và thanh lý hợp đồng cũ” giữa Công ty L, Công ty N và Công ty T do nguyên đơn cung cấp có nội dung: Công ty T đồng ý nhận toàn bộ số nợ của Công ty N đang nợ tại Công ty L đến ngày 31/12/2021 với số tiền 7.876.093.473đ và cam kết thanh toán nợ theo lộ trình hàng tháng, bắt đầu từ tháng 04/2022 đến tháng 10/2022, biên bản làm việc được Công ty L đồng ý. Ngày 05/04/2022 Công ty T đã trả nợ được 500.000.000đ, còn nợ lại 7.376.093.473đ, cộng nợ phát sinh tháng 01/2022 đến tháng 05/2022 là 271.387.000đ, tổng cộng 7.647.480.473đ.

Căn cứ theo biên bản số 149/ĐCCN.Lainco.2022 ngày 16/06/2022 về việc xác nhận công nợ đến 31/5/2022 giữa Công ty L với Công ty T do nguyên đơn cung cấp có nội dung: số nợ 7.647.480.473đ là nợ của Công ty N, Công ty T nhận nợ và trả nợ thay, biên bản được ông Nguyễn Đức T2 giám đốc Công ty T ký tên và đóng dấu, như vậy trách nhiệm trả nợ thuộc về Công ty T và Công ty T đã vi phạm kế hoạch thanh toán nợ, cụ thể: từ tháng 07/2022 đến tháng 09/2022 không thanh toán theo cam kết số tiền 500.000.000đ x 3 tháng = 1.500.000.000đ. Căn cứ Điều 370 Bộ luật dân sự 2015, buộc Công ty T trả cho Công ty L số tiền 1.500.000.000đ là phù hợp.

Đối với số tiền 6.147.480.473đ mà Công ty T nhận nợ và trả nợ thay cho Công ty N, Công ty L xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện do các khoản nợ còn lại chưa đến kỳ thanh toán, đây là sự tự nguyện của đại diện nguyên đơn, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà Công ty L đã rút.

2.1.2. Yêu cầu Công ty T trả số tiền nợ theo biên bản số 167/ĐCCN.Lainco.2022 ngày 04/7/2022 giữa Công ty L và Công ty T về việc xác nhận công nợ đến 30/6/2022 là 3.660.509.102đ.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ theo biên bản số 167/ĐCCN.Lainco.2022 ngày 04/7/2022 về việc xác nhận công nợ đến 30/6/2022 giữa Công ty L và Công ty T do nguyên đơn cung cấp có nội dung: sau khi đối chiếu, đại diện hai bên cùng thống nhất Công ty T còn nợ Công ty L số tiền tính đến ngày 30/6/2022 là 3.660.509.102đ. Do đó buộc Công ty T trả cho Công ty L số tiền là 3.660.509.102đ là phù hợp.

2.1.3. Yêu cầu Công ty T trả tiền thuê nhà xưởng, tiền nước cấp, phí xử lý nước thải, phí hạ tầng theo hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 18/HĐ.TNX.22 và số 23/HĐ.TNX.22 ngày 02/01/2022 giữa Công ty L và Công ty T từ tháng 07/2022 là 674.609.240đ, tháng 08/2022 là 671.077.028đ và đến 23/9/2022 là 670.815.896đ. Tổng cộng: 2.016.502.164đ.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 18/HĐ.TNX.22 ngày 02/01/2022 (nhà xưởng lô D6), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 376706 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 06/02/2015 cho Công ty L được ký kết giữa Công ty L và Công ty T.

Căn cứ hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 23/HĐ.TNX.22 ngày 02/01/2022 (nhà xưởng lô C4) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 821916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 27/12/2016 cho Công ty L được ký kết giữa Công ty L và Công ty T có cơ sở xác định giữa Công ty L với Công ty T có ký kết hai hợp đồng thuê nhà xưởng, mục đích sản xuất bao bì giấy.

Xét hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 18/HĐ.TNX.22 và số 23/HĐ.TNX.22 ngày 02/01/2022 giữa Công ty L và Công ty T được giao kết hợp pháp và có hiệu lực từ thời điểm giao kết, do đó các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hình thức của hợp đồng này có lập thành văn bản, không cần thiết công chứng hay chứng thực. Do đó, hợp đồng này có hiệu lực theo quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự.

Việc Công ty T ký hợp đồng thuê nhà xưởng nhưng chưa thanh toán tiền thuê cho Công ty L từ tháng 07/2022 đến ngày 23/9/2022 tổng cộng số tiền: 2.016.502.164đ là vi phạm hợp đồng. Vì vậy, Công ty L yêu cầu Công ty T trả số tiền 2.016.502.164đ là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 269, 271 Luật Thương mại.

Như vậy, buộc Công ty T phải có nghĩa vụ trả cho Công ty L số tiền tổng cộng là 7.177.011.266đ.

2.1.4: Về phương thức trả nợ :

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả một lần đủ số tiền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, cần buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 7.177.011.266đ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, thấy rằng:

Căn cứ vào biên bản làm việc số 77/BBLV.2022 ngày 05/04/2022 giữa Công ty L, Công ty N, Công ty T và biên bản số 149/ĐCCN.Lainco.2022 ngày 16/6/2022 giữa Công ty L, Công ty T đều có nội dung: tính đến ngày 31/05/2022 Công ty N còn nợ Công ty L số tiền 7.647.480.473đ và Công ty T nhận nợ và trả nợ thay.

Căn cứ vào hợp đồng thuê nhà xưởng số 18 và 23 ngày 02/01/2022 được ký giữa Công ty L với Công ty Ta thì quá trình thực hiện hợp đồng Công ty T còn nợ lại số tiền chưa thanh toán là 5.677.011.266đ.

Đối với số tiền 6.147.480.473đ mà Công ty T nhận nợ và trả nợ thay cho Công ty N, Công ty L xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Công ty T trả số tiền này, đây là sự tự nguyện của Công ty L.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy lời yêu cầu, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí:

Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Công ty T phải chịu án phí quy định với mức thu là 115.177.011đ.

Công ty L được nhận lại số tiền 59.874.735đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001735 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

[4] Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 267, 271, 273, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 370, 401 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 269, 271 Luật thương mại.

Áp dụng Điều 26 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và đô thị L.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T phải trả cho Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và đô thị L số tiền là 7.177.011.266đ (bảy tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu không trăm mười một nghìn hai trăm sáu mươi sáu đồng) .

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và đô thị L về việc yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn T trả số tiền là 6.147.480.473đ (sáu tỷ một trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi nghìn bốn trăm bảy mươi ba đồng).

3. Về án phí:

Công ty L được nhận lại số tiền 59.874.735đ (năm mươi chín triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn bảy trăm ba mươi lăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001735 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

Công ty trách nhiệm hữu hạn T phải chịu án phí quy định với mức thu là 115.177.011đ (một trăm mười lăm triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn không trăm mười một đồng).

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

4.2. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

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.

5. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 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 được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND thành phố T;
- CC.THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trương Kim Loan