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

Bản án số: 04/2025/KDTM-PT
Ngày 16-01-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê kho

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa.

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng;

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Giàu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2024/TLPT-KDTM ngày 29/10/2024 về việc "tranh chấp hợp đồng thuê kho".

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 36/2024/KDTM-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2024/QĐXXPT-KDTM ngày 04 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH T4; địa chỉ: số D, đường Đ, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Quang Đ, sinh năm 1998; địa chỉ liên hệ: số D, đường N, khu phố C, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH T4; địa chỉ: số I, đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1992; địa chỉ liên lạc: số B – D, đường N, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2024), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Quốc B -Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH T4; địa chỉ: số C, đường Đ, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn X – Chức vụ: Tổng Giám đốc, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện nộp ngày 05/9/2022, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn Công ty TNHH T4 trình bày:

Ngày 16/3/2017, Công ty TNHH T4 (viết tắt là Thương mại T4) và Công ty TNHH T4 (viết tắt là T4) cùng ký kết hợp đồng cho thuê kho, theo đó Thương mại L cho thuê và H đồng ý thuê nhà kho tại vị trí số C đường Đ, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với thời gian thuê là 05 (năm) năm tính từ ngày 01/7/2017 đến ngày 01/7/2022 và được gia hạn thêm 02 (hai) tháng đến ngày 31/8/2022 theo Phụ lục 07 ngày 12/5/2022.

Diện tích và giá thuê cụ thể như sau:

+ Diện tích nhà văn phòng: 258m^2 diện tích lầu 01 với giá thuê 47.730.000 đồng.

+ Diện tích nhà kho: 12.100m^2 có giá thuê 1.264.450.000 đồng.

+ Diện tích sân đậu xe container: 3.500m^2 có giá thuê 105.000.000 đồng.

Tổng diện tích, cho thuê là 15.858m^2, tương ứng giá thuê là 1.417.180.000 đồng/tháng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng và sử dụng diện tích thuê, H đã gây ra một số hư hại thực tế lên một số hạng mục trong đó có nền kho. Ngày 25/10/2021, nguyên đơn đã gửi công văn và trao đổi với H để rút kinh nghiệm về cách vận hành, sử dụng các phương tiện phù hợp để bảo vệ các hạng mục trong diện tích thuê, tránh thiệt hại hư hỏng lúc sử dụng và khi bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, phía Hafele vẫn tiếp tục các hành vi gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến các hạng mục của diện tích thuê trong đó có nền kho bị rạn nứt, sụt lở trầm trọng.

Ngày 12/4/2022, giữa nguyên đơn và H đã tiến hành cuộc họp và lập Biên bản số 02/BB-2022 về việc "Thống nhất các hạng mục cần sửa chữa và bàn giao", cụ thể:

+ Hafele chịu trách nhiệm sửa chữa, trám, vá nền kho ở các khu vực trống sẽ thực hiện trước ngày 30/6/2022. Số lượng tạm tính: 1.300m^2 + 200md (mét dài).

+ Các khu vực có kệ hàng và bị che khuất bởi hàng hóa, Hafele sẽ tiến hành xử lý trước ngày 01/9/2022.

+ Hafele sẽ hoàn tất việc trám vá toàn bộ những vị trí nền có lỗ đinh, pù lông trước ngày 01/9/2022.

+ Hai bên thống nhất phần sửa chữa nền sẽ được thực hiện bởi nhà thầu I (tức là Công ty TNHH T4) đã từng thi công nền trước đây.

+ Các hạng mục khác, sẽ bàn giao theo tiến độ của bảng tổng hợp các hạng mục cần sửa chữa, bàn giao (đính kèm).

Sau phiên họp ngày 12/4/2022; nhận thấy H không có bất kỳ hành động thực hiện sửa chữa, khắc phục nào sau khi ký Biên bản ngày 12/4/2022 nên nguyên đơn tiếp tục gửi Công văn số 03/2022/CV – Linker ngày 07/6/2022; Công văn số 08/CV – Linker ngày 12/7/2022; Công văn số 04/2022/CV – Linker ngày 08/8/2022; Công văn số 05/2022/CV – Linker ngày 16/8/2022 liên tục đề nghị Hafele sửa chữa các hạng mục hư hỏng và bàn giao mặt bằng thuộc diện tích thuê trước ngày 01/9/2022.

Phía nguyên đơn đã liên hệ làm việc với đơn vị thi công Công ty TNHH T4 (viết tắt là I) do ông Phạm Văn T1 làm người đại diện theo pháp luật. Theo báo giá số 04 ngày 04/9/2022 của đơn vị thi công Infloor, tổng chi phí cho việc sửa chữa hạng mục nền kho bị hư hỏng là 1.469.096.000 đồng, bao gồm:

+ Cải tạo theo khu vực hệ sàn lớn: 1.365.096.000 đồng;

+ Cải tạo theo vết nứt: 24.000.000 đồng;

+ Trám chân kệ sau tháo dỡ: 80.000.000 đồng;

Chi phí sửa chữa, khắc phục các hạng mục khác là: 139.410.000 đồng, bao gồm:

+ Vệ sinh kho: 66.000.000 đồng;

+ Chi phí điện nước phục vụ sửa chữa: 20.000.000 đồng;

+ Hư hỏng mất mát: 53.410.000 đồng bao gồm tủ điện hư bản lề, rớt cửa ngoài: 1.000.000 đồng; tủ đựng vòi chữa cháy ngoài nhà bị bể kính: 4.000.000 đồng; bổ sung lại đầy đủ số lượng, chất lượng bình chữa cháy CO^2 – 5kg, MF – 8kg: 38.410.000 đồng; sửa máy bơm dầu bị hư đề: 5.000.000 đồng; sửa chữa bồn cầu, nhà vệ sinh nam: 3.000.000 đồng; sửa chữa bồn cầu nhà vệ sinh nữ: 1.000.000 đồng; thay kính chốt bảo vệ cổng trước: 1.000.000 đồng.

Tất cả các chi phí phát sinh nêu trên được nguyên đơn thông báo cho T4 theo Công văn số 11-22/CV-Linker ngày 26/8/2022. Tuy nhiên, phía Hafele liên tục trốn tránh và không chịu trách nhiệm sửa chữa, khắc phục hạng mục nền kho do H gây nên trong quá trình sử dụng theo đúng nghĩa vụ của Hafele quy định trong Hợp đồng cho thuê kho ngày 16/3/2017.

Đến ngày 23/8/2022, đơn vị sửa chữa mặt bằng do H yêu cầu là Công ty TNHH X1 (viết tắt là Đức Trường P) đã làm mặt bằng và làm nền kho trở nên trầm trọng hơn, thể hiện qua các lỗ chân đinh kệ trên bị mài, đục khoét khiến nền bị thủng rộng và sâu hơn. Phía Hafele và Đức Trường P không cung cấp hồ sơ năng lực, phương án thi công sửa chữa, không có sự cam kết bảo hành nên nguyên đơn không đồng ý cho Đức Trường P thi công sửa chữa.

Ngày 01/9/2022, là hạn cuối để H hoàn tất nghĩa vụ theo hợp đồng cho thuê kho nêu trên liên quan đến việc hoàn tất sửa chữa các hạng mục hư hỏng và bàn giao mặt bằng. Người đại diện của H và nguyên đơn tiến hành đã lập Biên bản bàn giao

số 310822 ngày 31/8/2022. Tại thời điểm lập biên bản, các bên ghi nhận Hafele chỉ mới bàn giao một số hạng mục nhỏ, trong khi mặt bằng nền kho và các hạng mục hư hỏng khác vẫn chưa được sửa chữa và khắc phục toàn bộ nên chưa thể tiếp nhận bàn giao.

Như vậy, H đã không hoàn tất sửa chữa bàn giao các hạng mục hư hỏng, trong đó có hạng mục nền kho bị hư hỏng và chậm bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn. Thiệt hại của nguyên đơn tới thời điểm hiện tại mà H phải chịu trách nhiệm là:

+ Một tháng tiền thuê nhà kho, văn phòng, bãi đậu xe tính từ ngày 01/9/2022 cho tổng diện tích 15.858m^2 là 1.417.180.000 đồng;

+ Số tiền sửa chữa, khắc phục hạng mục nền kho bị hư hỏng là 1.141.888.320 đồng;

+ Chi phí sửa chữa, khắc phục hạng mục khác là 153.326.955 đồng;

Tổng thiệt hại là 2.712.395.275 đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 05/9/2022, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc H phải bồi thường cho Thương mại Linker tổng số tiền 3.025.686.000 đồng, gồm các khoản sau:

+ 01 tháng tiền thuê do chậm hoàn tất bàn giao mặt bằng tính từ ngày 01/9/2022 là 1.417.180.000 đồng.

+ Tiền sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng chưa được sửa chữa, khắc phục là 1.469.096.000 đồng và chi phí sửa chữa, khắc phục hạng mục khác là 139.410.000 đồng.

Tại phiên toà, nguyên đơn xác định qua kiểm tra đối chiếu nguyên đơn yêu cầu H phải trả số tiền 2.702.796.820 đồng, bao gồm:

1. Tiền thuê do chậm hoàn tất bàn giao mặt bằng (một tháng tiền thuê kho) là 1.417.180.000 đồng;

2. Chi phí sửa nền kho là 1.141.888.320 đồng, bao gồm 8% VAT;

3. Chi phí sửa chữa, khắc phục các hạng mục khác là 143.728.500 đồng bao gồm: sửa chữa cổng xếp 20.608.500 đồng (bao gồm 10% VAT); vệ sinh kho, đánh chà sàn (vệ sinh sạch bụi bẩn, đất cát, gỡ băng keo) 123.120.000 đồng (bao gồm 8% VAT).

Đối với chi phí điện, nước thi công sửa chữa nguyên đơn không yêu cầu. Đối với việc yêu cầu trưng cầu giám định, định giá, xác định giá trị các hạng mục đã sửa chữa: Nguyên đơn cho rằng trên cơ sở hợp đồng và các biên bản làm việc đủ cơ sở xác định H có trách nhiệm trong việc sửa chữa, khắc phục và theo thông lệ cũng như biên bản làm việc thì H đồng ý để Công ty TNHH T4 sửa chữa nên họ phải chịu chi phí theo báo giá của Công ty TNHH T4 nên nguyên đơn không yêu cầu trưng cầu giám định khối lượng thi công cũng như định giá về giá trị thi công.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý vì: phía bị đơn đã có các hành vi gây tổn hại đến mặt nền kho trong quá trình sử dụng. Bị đơn thừa nhận và chịu trách nhiệm các hạng mục hư hỏng trong quá trình vận hành thể hiện tại Biên bản số 02/BB-2022 ngày 12/4/2022. Tuy nhiên, bị đơn liên tục trốn

tránh và không chịu trách nhiệm sửa chữa, khắc phục hạng mục nền kho do mình gây nên trong quá trình sử dụng theo đúng nghĩa vụ của bị đơn quy định trong Hợp đồng cho thuê kho ngày 16/3/2017. Hợp đồng chưa được thanh lý, mặt bằng chưa được bị đơn bàn giao đầy đủ, toàn bộ. Do H không thực hiện nghĩa vụ của mình nên Thương mại L và Công ty TNHH T4 đã thực hiện các biện pháp khắc phục, sửa chữa do hành vi của H gây ra trong quá trình sử dụng kho. Toàn bộ chi phí thực hiện sửa chữa và phát sinh tiền thuê do chậm thực hiện nghĩa vụ đều do H phải chịu và được khấu trừ tiền cọc như đã thông báo.

Việc H không hợp tác trong việc sửa chữa, bàn giao mặt bằng và thực hiện đầy đủ thủ tục thanh lý hợp đồng và không tuân thủ, thực hiện đầy đủ trách nhiệm nghĩa vụ của mình theo hợp đồng, biên bản làm việc, thiện chí hợp tác buộc Thương mại L phải giữ tiền cọc để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Thương mại L. Sau khi H hoàn tất các nghĩa vụ thì nguyên đơn sẽ hoàn trả tiền cọc cho bị đơn.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

- Tại đơn phản tố nộp ngày 13/01/2023, trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn H trình bày:

Ngày 16/3/2017, Hafele và Thương mại T4 ký hợp đồng thuê kho để bị đơn sử dụng kho cho mục đích lưu trữ hàng hóa và vận hành kho, nội dung cụ thể như sau: diện tích thuê: tổng diện tích các khu vực kho, bãi và văn phòng là: 15.858m^2 với tổng giá thuê là 1.080.674.400 đồng theo Phụ lục 01 đính kèm hợp đồng. Thời hạn thuê: 05 năm kể từ ngày 01/7/2017 đến 01/7/2022, thời hạn thuê này đã được các bên thỏa thuận gia hạn cho đến ngày 31/8/2022 tại Phụ lục 07 đính kèm hợp đồng thuê kho và thay đổi giá thuê là 1.417.180.000 đồng.

Diện tích và giá thuê theo Phụ lục 07, như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày là đúng.

Ngày 23/3/2017 và ngày 19/7/2017, bị đơn đã thực hiện đặt cọc cho nguyên đơn với tổng số tiền tương ứng với sáu tháng thuê kho là 6.484.046.400 đồng đến tài khoản số 33778899001 của nguyên đơn tại Ngân hàng T5 – Chi nhánh Thành phố H theo Ủy nhiệm chi số: 30RE03232368 ngày 23/3/2017 và Ủy nhiệm chi số 30RE07191310 ngày 19/7/2017.

Ngày 31/7/2017, nguyên đơn và bị đơn đã tiến hành bàn giao kho theo nội dung tại biên bản bàn giao kho cùng ngày. Tại biên bản ghi nhận nền kho có lằn nứt gãy, lỗ do tạp chất xi măng. Vết nứt gãy là vết nứt của kết cấu nền và phía nguyên đơn sẽ phải chịu trách nhiệm bảo hành theo quy định của hợp đồng và quá trình bảo hành phải phối hợp với bị đơn để đưa nhà thầu vào thi công theo quy định của hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê kho, hai bên đã có các thỏa thuận liên quan đến việc thay đổi giá thuê và diện tích thuê thông qua các Phụ lục 01, Phụ lục 03, Phụ lục 05, Phụ lục 06 và Phụ lục 07. Kể từ khi giao kho, kho đã bị nứt và không thể khắc phục được dẫn đến hai bên không có bất kỳ biên bản bàn giao nào sau ngày 31/7/2017 như nêu trên. Trong quá trình thuê kho, việc nứt nền kho vẫn được nguyên đơn tiếp tục sửa chữa nhưng do không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bị đơn và không thuộc trách nhiệm của bị đơn nên nguyên đơn đã đưa nhà thầu của

mình vào sữa chữa, cụ thể theo Điều 4.2 và Điều 4.3 của hợp đồng thì bị đơn không được phép từ chối các đơn vị thi công của nguyên đơn vào sửa chữa. Do đó, bị đơn vẫn chưa nhận bàn giao nào ghi nhận đã khắc phục hoàn tất toàn bộ vết nứt nền kho sau ngày 31/7/2017.

Nền kho bị nứt và tiếp tục kéo dài đến cuối tháng 11/2021, bà H1 là người đại diện của nguyên đơn có thông báo là "không thể khắc phục dứt điểm" do tác động của xe nâng của H. Tuy nhiên, nhận thấy đây không là nguyên nhân gây ra lỗi nên bị đơn không đồng ý. Đồng thời, bị đơn đã có yêu cầu nguyên đơn cung cấp hồ sơ thiết kế của nhà kho theo đúng nội dung nêu rõ là nhà kho chỉ cho phép sử dụng xe nâng bánh hơi theo quy định nhưng phía nguyên đơn không cung cấp.

Mặt khác, cuối năm 2021, bên phía Công ty TNHH T4 đã thuê Công ty TNHH T4 tiến hành sửa chữa, không có thông báo cho bị đơn, không cung cấp bất kỳ hồ sơ nào của nhà thầu này cho bị đơn cả. Đến ngày 18/01/2022, khi nhà thầu này bàn giao kho cũng ghi nhận rõ trong Điều 2 là "Các hạng mục chưa đạt chất lượng, Bên B (tức nhà thầu) sẽ tiếp tục khắc phục"). Như vậy, một lần nữa khẳng định nền kho vẫn chưa đạt chất lượng và nứt nền vẫn chưa khắc phục xong.

Sau đó, phía nguyên đơn đã nhiều đề nghị bị đơn hỗ trợ trong việc sửa chữa. Vì vậy, để duy trì mối quan hệ đối tác, hợp tác và làm ăn lâu dài nên bị đơn đồng ý hỗ trợ 50% chi phí cho nguyên đơn. Song, bị đơn khẳng định là tại thời điểm này chi phí này là hỗ trợ cho nguyên đơn trong việc sửa chữa và không phải khoản bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn hay là Công ty TNHH T4.

Sau đó, vì phía nguyên đơn tăng giá bất hợp lý, cao hơn so với hợp đồng nên hai bên không thoả thuận được việc gia hạn hợp đồng nên đến ngày 12/4/2022, nhân sự của các bên nguyên đơn và bị đơn lập biên bản ghi nhận các hạng mục hư hỏng cần sửa chữa trước khi bị đơn bàn giao lại kho cho nguyên đơn phục vụ công tác chấm dứt hợp đồng thuê kho. Trong biên bản này một lần nữa khẳng định nứt nền không phải trách nhiệm của bị đơn mà chỉ trám vá lại các phần lỗ đinh do bị đơn dựng vách ngăn kệ để hàng và các khu vực khác thuộc kho bãi để phục vụ việc bàn giao.

Ngày 12/5/2022, hai bên ký kết hợp đồng Phụ lục số 07 để gia hạn thời hạn hợp đồng thuê kho thêm hai tháng từ ngày 01/7/2022 đến ngày 31/8/2022 với giá thuê tăng thêm là 1.417.180.000 đồng/tháng.

Từ thời gian tháng 5 đến tháng 8/2022, nguyên đơn liên tục đưa ra các khoản tiền sửa chữa, chi phí ban đầu là 1.400.000.000 đồng. Sau đó, đến hơn hai tỷ và cuối cùng là hơn 03 tỷ đồng cho các khoản bồi thường. Nhận thấy, nguyên đơn đã cố tình kéo dài sự việc, đùn đẩy trách nhiệm, đổ lỗi cho bị đơn nên đến ngày 31/8/2022, bị đơn đã tiến hành bàn giao kho cho nguyên đơn dưới sự chứng kiến của Thừa phát lại.

Như vậy, có thể khẳng định suốt quá trình thuê kho, bị đơn đã luôn đảm bảo việc quản lý và vận hành kho theo quy định của hợp đồng thuê kho cũng như thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cho nguyên đơn và các nguyên nhân nứt nền không phải do lỗi của bị đơn mà là do bản thân nền ban đầu bàn giao đã bị nứt và không thể khắc phục được.

Ngày 07/6/2022, nguyên đơn gửi công văn yêu cầu bị đơn xử lý các vị trí nền bị hư hỏng; trám vá nền kho; bàn giao mặt bằng; trang thiết bị; máy móc theo hiện trạng ban đầu trước 15 ngày để nguyên đơn có thời gian kiểm tra và thử nghiệm chất lượng. Ngày 16/8/2022, bị đơn ban hành Công văn số 01/2022/HVN – HR yêu cầu nguyên đơn cung cấp các tài liệu: chứng từ và hợp đồng bảo hiểm toàn bộ khu nhà kho cho thuê; biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục, công trình xây dựng đưa vào sử dụng đối với khu nhà kho cho thuê + nền; biên bản kiểm định độ chịu lực của nền và hợp đồng thuê đơn vị kiểm tra; các tài liệu khác chứng minh hư hỏng, thiệt hại nền kho là do lỗi của bị đơn gây ra.

Ngày 18/8/2022, nguyên đơn ban hành Công văn số 07-22/CV-LINKER đề nghị bị đơn sửa chữa các khu vực nền bị hư hỏng và hoàn thành trước 30/8/2022, đảm bảo chất lượng nền kho như ban đầu và bảo hành ít nhất 05 năm. Cùng ngày, bị đơn đã ký hợp đồng thi công với Đức Trường P để thực hiện trám vá lỗ đinh nền kho có đính kèm phương án xử lý.

Ngày 19/8/2022, Đức Trường P tiến hành thực hiện thi công sửa chữa, trám vá các lỗ đinh để hoàn tất bàn giao kho cho nguyên đơn đúng tiến độ. Tuy nhiên, ngày 23/8/2022, nguyên đơn đã ngắt toàn bộ hệ thống điện tại khu vực cho thuê, không cho nhân sự vào thực hiện thi công, cản trở công tác bàn giao kho của bị đơn.

Ngày 24/8/2022, bị đơn đã ban hành Công văn số 02/2022/HVN-HR thông báo đến nguyên đơn để yêu cầu chấm dứt các hành vi gây cản trở cho nhân viên và nhà thầu vào khu vực nhà kho để thực hiện công tác trám vá các lỗ vít để bàn giao mặt bằng đúng tiến độ. Mọi hành vi cản trở của nguyên đơn dẫn đến chậm trễ các hạng mục có liên quan vào ngày bàn giao mặt bằng thì bị đơn sẽ không chịu trách nhiệm. Tuy nhiên, phía nguyên đơn vẫn không phối hợp và tiếp tục ngắt điện, không cho nhà thầu vào khu vực kho để thực hiện công việc.

Ngày 31/8/2022, nguyên đơn và bị đơn tiến hành bàn giao kho và lập biên bản bàn giao nhà kho. Ngày 22/9/2022, bị đơn gửi công văn yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền đặt cọc và thông báo áp dụng lãi suất nếu bị đơn chưa nhận đủ số tiền cọc trong thời hạn được yêu cầu.

Ngày 05/9/2022, nguyên đơn khởi kiện bị đơn ra Tòa án nhân dân thành phố D. Bị đơn không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

+ Thứ nhất, về yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa nền kho là 1.141.888.320 đồng. Xét thấy, trong suốt thời gian quản lý và vận hành kho bị đơn luôn tuân thủ nội dung theo thỏa thuận trong hợp đồng, không có bất kỳ hành vi vi phạm nào làm nứt nền kho. Vì vậy, sau cuộc họp ngày 12/4/2022, nhân sự của hai bên ghi nhận hạng mục cần sửa chữa và bàn giao thì bị đơn tiến hành rà soát, kiểm tra và đánh giá xác định nguyên nhân nền kho bị nứt theo quy định của hợp đồng thuê kho và quy định pháp luật đó để bàn giao mặt bằng và để có cơ sở xem xét yêu cầu sửa chữa nền kho của nguyên đơn đối với bị đơn. Phía bị đơn đã gửi Công văn số 01/2022/HVN-HR đề ngày 17/8/2022 nhằm yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ cung cấp các hồ sơ chứng từ liên quan như chứng từ và hợp đồng bảo hiểm khu nhà kho cho thuê; biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng và đưa vào sử dụng đối với khu nhà kho cho thuê; biên bản kiểm định độ chịu lực của nền kho và đặc biệt là các

tài liệu chứng minh các hư hỏng, thiệt hại của khu nhà kho cho thuê là do lỗi hoặc vi phạm của bị đơn gây ra theo quy định của Hợp đồng cho thuê kho ký ngày 16/3/2017.

Tuy nhiên, nguyên đơn đã không cung cấp bất kỳ hồ sơ, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu bồi thường của mình từ lúc gửi công văn yêu cầu cho bị đơn cũng như trong quá trình khởi kiện tại Tòa án. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên, bị đơn không tìm thấy cơ sở để thực hiện sửa chữa nền kho cũng như bồi thường cho nguyên đơn đối với chi phí sửa chữa nền kho này.

+ Thứ hai, về yêu cầu bồi thường một tháng tiền thuê kho do chậm hoàn tất bàn giao mặt bằng với số tiền là 1.417.180.000 đồng: Xét thấy, để thực hiện các nghĩa vụ của mình khi bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn, bị đơn đã thuê đơn vị Đức Trường P để xử lý ốc vít nền, trám sika bề mặt để bàn giao lại kho theo đúng hiện trạng tại thời điểm nhận bàn giao. Tuy nhiên, quá trình thực hiện thi công không thể tiếp tục được thực hiện do nguyên đơn đã có hành vi tự ý cắt điện, ngăn cản công tác thi công, liên quan đến vấn đề này, bị đơn đã gửi Công văn số 02/2022/HVN-HR ngày 24/8/2022 để thông báo trường hợp nguyên đơn không hỗ trợ để Đức Trường P vào thi công thì mọi trường hợp bàn giao trễ mặt bằng, bị đơn không chịu trách nhiệm.

Tiếp đến, vào ngày 31/8/2022, bị đơn và nguyên đơn đã tiến hành bàn giao mặt bằng theo Biên bản bàn giao số 310822 và hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tính đến ngày bàn giao theo các quy định về gia hạn thời gian thuê kho tại Phụ lục số 07 đính kèm hợp đồng thuê kho.

Do đó, trên tinh thần tuân theo các quy định của hợp đồng thuê kho, bị đơn đã thực hiện các nghĩa vụ của mình cho công tác bàn giao mặt bằng, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền bồi thường tương ứng với 01 tháng thuê kho là không có cơ sở.

+ Thứ ba, về yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa, khắc phục các hạng mục khác. Đối với yêu cầu này, nguyên đơn không đưa ra được các chứng cứ chứng minh đối với từng yêu cầu bồi thường như chi phí vệ sinh công nghiệp, sửa chữa cổng xếp, chi phí điện nước. Do đó, bị đơn không có cơ sở để xác định các chi phí này thuộc nghĩa vụ thanh toán của bị đơn.

* Về yêu cầu phản tố: căn cứ Điều 3 hợp đồng thuê kho quy định: *"Khi bên B (tức bị đơn) hoàn trả lại kho, và thanh toán đầy đủ các phí liên quan như điện, nước và các chi phí của Bên B với Bên thứ ba liên quan đến việc sử dụng kho. Bên A sẽ hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên B trong vòng 3 tuần. Sau thời gian này, Bên A sẽ phải chịu phạt trả chậm theo lãi suất của ngân hàng N1 và không được chậm hơn 30 ngày kể từ ngày 02 bên hoàn tất thủ tục giao trả*."

Theo đó, ngày 31/8/2022, nguyên đơn và bị đơn đã tiến hành thủ tục bàn giao kho và ký kết biên bản bàn giao kho. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán các chi phí thuê đầy đủ. Tuy nhiên, đến hết thời hạn ba tuần kể từ ngày hai bên ký kết biên bản bàn giao, bị đơn vẫn chưa nhận được tiền cọc. Do đó, căn cứ vào các quy định của hợp đồng thuê kho về nghĩa vụ hoàn trả tiền kho; căn cứ quy định Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 về nghĩa vụ trả tiền, bị đơn được quyền yêu cầu thanh toán tiền cọc và tiền lãi chậm trả như yêu cầu phản tố nêu trên.

Tại phiên tòa, bị đơn xác định yêu cầu phản tố như sau: yêu cầu Thương mại Linker hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho bị đơn tương ứng là 6.484.046.400 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử là: 1.761.244.647 đồng. Tổng cộng là 8.245.291.014 đồng.

Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng thuê kho cũng như quá trình làm việc giữa hai bên để thực hiện bàn giao mặt bằng, bị đơn đã luôn thể hiện rõ quan điểm về việc sửa chữa kho; theo đó bị đơn chỉ có trách nhiệm đối với các thiệt hại do lỗi trực tiếp của bị đơn gây ra trong quá trình vận hành. Do đó, đối với việc sửa chữa yêu cầu thay mới các tài sản, thiết bị của Thương mại L là hoàn toàn không có cơ sở. Trách nhiệm sửa chữa theo yêu cầu của nguyên đơn trong các công văn và đơn khởi kiện không thuộc về bị đơn nên bị đơn xác định không yêu cầu trưng cầu định giá, xác định giá trị các hạng mục mà nguyên đơn đã sửa chữa (vết nứt và mặt bằng)

Ngoài ra bị đơn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T4 (viết tắt là Kho vận T4) trình bày:

Ngày 16/02/2017, Kho vận T4 đã ký Hợp đồng cho thuê kho; theo đó K vận L cho Thương mại T4 thuê nhà kho văn phòng và bãi tại vị trí số C, đường Đ, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với thời gian thuê là 05 (năm) năm dự kiến tính từ ngày 01/8/2017.

Sau đó, ngày 16/3/2017, Thương mại L và H đã ký kết hợp đồng cho thuê kho, theo đó Thương mại L cho H thuê nhà kho tại vị trí số C, đường Đ, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với thời gian thuê là 05 năm tính từ ngày 01/7/2017 đến ngày 01/7/2022 và được gia hạn thêm 02 tháng đến ngày 31/8/2022.

Sau khi nhận lại mặt bằng kho bãi thì hư hỏng nghiệm trọng nên Thương mại L và Kho vận T4 đã thống nhất Kho vận T4 thực hiện sửa chữa, cụ thể đã sửa chữa như sau:

1. Đối với sửa chữa nền kho, căn cứ hợp đồng thi công sửa chữa nền kho số J220901 giữa Kho vận T4 và Công ty TNHH T4 ký kết ngày 05/9/2022 thực hiện các công việc:

a. Cải tạo theo khu vực sàn lớn khối lượng 1.483,8m^2, thành tiền 1.365.096.000 đồng;

b. Cải tạo theo vết nứt khối lượng 200m dài, thành tiền 24.000.000 đồng;

c. Trám chân kệ sau tháo dỡ khối lượng 1.000 lỗ, thành tiền 80.000.000 đồng.

- Công việc được hoàn thành theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành công việc ngày 14/10/2022, hạng mục cải tạo theo khu vực sàn lớn giảm khối lượng từ 1.483,8m^2 xuống 1.036,2m^2 thành tiền 953.304.000 đồng. Cải tạo theo vết nứt khối lượng 200m dài, thành tiền 24.000.000 đồng. Trám chân kệ sau tháo dỡ khối lượng 1.000 lỗ, thành tiền 80.000.000 đồng.

Tổng thành tiền là 1.141.888.320 đồng đã bao gồm 8% VAT theo hóa đơn ký hiệu 1C22TIP số 00000031 của Công ty TNHH T4 ngày 14/10/2022.

2. Chi phí sửa chữa, khắc phục các hạng mục khác sau khi hoàn thành tương ứng số tiền 153.326.955 đồng. Bao gồm chi phí vệ sinh công nghiệp, sửa cổng xếp, điện nước phục vụ công tác sửa chữa, cụ thể:

2.1. Vệ sinh công nghiệp trên tổng diện tích 12.000m^2 do Công ty TNHH Một thành viên C thực hiện các công việc theo Hợp đồng kinh tế số LK01/25072022/CM_HĐKT ký ngày 10/8/2022 và Phụ lục hợp đồng số LK02/01092022/CM-PLHĐ ký ngày 07/9/2022, bao gồm:

a. Vệ sinh kho xưởng bao gồm: quét mạng nhện, bụi trần mái và vách tường xung quanh bao gồm các hệ thông đường ống, hút bụi gờ trên tường, hệ thống đèn, máng đèn với giá 66.000.000 đồng

b. Đánh chà sàn: vệ sinh sạch bụi bẩn, đất cát, gỡ băng keo với giá 48.000.000 đồng.

- Công việc được hoàn thành và nghiệm thu theo Biên bản nghiệm thu ngày 11/10/2022, tổng giá trị 123.120.000 đồng, đã bao gồm 8% VAT theo hóa đơn giá trị gia tăng ký hiệu 1C22TCM số 79 ngày 11/10/2022 của Công ty TNHH Một thành viên C.

2.2. Sửa chữa cổng xếp do Công ty TNHH Một thành viên T6 thực hiện các công việc theo Hợp đồng kinh tế số 141022-CX/HĐKT/NTL- LINKER ký ngày 14/10/2022, bao gồm các hạng mục:

a. Bo mạch điện có ray bao gồm remote 02 bộ giá 6.000.000 đồng;

b. Bánh xe nhỏ cổng xếp 25 cái giá 2.125.000 đồng;

c. Ray dẫn 20 x 20 tắc kê sắt neo cố định dưới nền betong 26m giá 5.980.000 đồng;

d. Nhân công lắp đặt và bảo trì cổng 01 gói giá 1.100.000 đồng;

- Công việc được hoàn thành và nghiệm thu theo Biên bản nghiệm thu ngày 26/10/2022, tổng giá trị 20.608.500 đồng, đã bao gồm 10% VAT theo hóa đơn giá trị gia tăng ký hiệu IC22TTL số 75 ngày 08/10/2022 của Công ty TNHH Một thành viên T6.

2.3. Tiền điện nước phục vụ công tác sửa chữa là 8.801.503 đồng, tiền điện theo hóa đơn ký hiệu 1C22THT số 00000257 ngày 23/11/2022 của Doanh nghiệp Tư nhân T7 và 796.952 đồng tiền nước theo hóa đơn ký hiệu 1K22TIN số 1390611 ngày 04/10/2022 của Công ty Cổ phần N2 – Chi nhánh C1.

Trong vụ án này, Kho vận T4 thống nhất với toàn bộ trình bày và yêu cầu của Thương mại L. Kho vận T4 không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Ngoài ra, Kho vận T4 không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Người làm chứng Công ty TNHH X1 trình bày:

Ngày 18/8/2022, H và Đức Trường P ký Hợp đồng thi công số 18082022/HĐTC. Nội dung hợp đồng: Hafele giao cho Đức Trường P thi công sửa chữa mặt nền nhà xưởng mà Hafele thuê của Công ty T4, nội dung cụ thể: xử lý ốc vít nền – xử lý các ốc vít sâu 06mm, sau đó trám sika, bề mặt sơn Epoxy màu xi

măng với tổng diện tích 3.340m, đơn giá 32.000 đồng/m^2. Địa điểm thi công: nhà kho công ty (số B, đường 30 tháng 4, B, D, Bình Dương, Việt Nam). Thời gian thực hiện: trong vòng 07 ngày kể từ khi hai bên thống nhất phát lệnh khởi công (không kể ngày chủ nhật và ngày lễ). Phương thức thực hiện hợp đồng: Đức Trường P là nhà thầu trọn gói để thực hiện nội dung hợp đồng, việc thi công sẽ được thực hiện theo đúng kỹ thuật, đúng theo chủng loại vật tư đã cam kết với H, bảo đảm sự bền vững và chính xác kết cấu xây dựng và mỹ quan hiện hành. Thanh toán: đợt 01 Hafele sẽ tạm ứng cho Đức Trường P 30% giá trị hợp đồng (đã bao gồm 8% VAT) tương ứng với số tiền: 34.629.120 đồng ngay sau khi ký kết hợp đồng; đợt 02: sau khi Đức Trường P hoàn thành việc thi công 100% và hoàn tất nghiệm thu thì H sẽ thanh toán 70% phần giá trị hợp đồng còn lại (đã bao gồm 8% thuế VAT) tương ứng với số tiền là 80.801.280 đồng cho Đức Trường P trong vòng 30 ngày sau khi đã nhận đủ các chứng từ yêu cầu thanh toán bao gồm: hóa đơn tài chính hợp lệ, bảng nghiệm thu và thanh lý hợp đồng. Thời hạn bảo hành: 01 năm kể từ ngày nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào sử dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Đức Trường P có cử danh sách nhân sự tham gia hỗ trợ như đính kèm.

Ngày 15/8/2022, Đức Trường P cử kỹ thuật đến kiểm tra nền kho của H thuê ở khu vực Bình Dương để xem xét và đệ trình phương án xử lý có kèm theo quy trình gồm 05 bước xử lý.

Ngày 16/8/2022, Đức Trường P gửi quy trình xử lý nền kho cho bên Hafele gồm 05 bước như sau:

1. Cắt vết nứt hình chữ V sâu khoảng 03cm.

2. Dùng máy vệ sinh hút bụi sạch sẽ.

3. Tưới nguyên liệu SIKA CT 11 kết dính.

4. Dùng SIKA grout phủ đầy vết cắt.

5. Dùng máy mài mài phẳng.

Đồng thời trong ngày 16/8/2022, Đức Trường P đã gửi bảng báo giá xử lý toàn bộ nền nhà kho Linker theo quy trình xử lý 05 bước nêu trên. Ngày 17/8/2022, kỹ thuật của Đức Trường P vào kho L làm mẫu 05m để bên Hafele kiểm tra và xác nhận mẫu. Ngày 18/8/2022, Đức Trường P và H ký hợp đồng thi công cho việc xử lý mặt nền kho Linker.

Diễn tiến quá trình tiến hành thực hiện thi công sửa chữa theo hợp đồng thi công và bị gián đoạn trong lúc thi công: ngày 19/8/2022, Đức Trường P cử 05 nhân viên cùng kỹ thuật đến kho của H tại số B, đường 30 tháng 4, B, D, Bình Dương tiến hành xử lý cắt đinh vít tại vị trí khu vực MiniBulk có diện tích là 452m^2. Ngày 21/8/2022, là ngày Chủ nhật, Đức Trường P không làm việc. Ngày 22/8/2022, Đức Trường P cho tiến hành cắt và mài khu vực tổng cộng 18-line từ kệ số 40 trở xuống với tổng diện tích 2.063m^2.

Ngày 23/8/2022, Đức Trường P tiếp tục cắt và mài khu vực tổng cộng 18 dãy từ kệ số 40 trở xuống với tổng diện tích 2.063m^2. Tuy nhiên, đến trưa ngày 23/8/2022, L đã ngắt toàn bộ hệ thống điện khu vực kho mà Hafele thuê khiến hoạt động thi công bị gián đoạn. Nhân viên của Đức Trường P không thể tiếp tục thi công và phải

tạm dừng thi công để H và L làm việc với nhau.

Khoảng 07 giờ 30 phút ngày 24/8/2022, nhân viên của Đức Trường P đã có mặt tại nhà kho để tiếp tục tiến hành thi công nhưng người đại diện của L yêu cầu toàn bộ nhân viên xử lý nền của Đức Trường P ra khỏi kho vì lý do H và L chưa có thống nhất được việc xử lý nền. Ông N, người đại diện của H trao đổi với người đại diện Linker để nhân viên Đức Trường P vào xử lý cắt chân ốc vít tại khu vực kệ 500 vừa tháo gỡ và người đại diện L đã đồng ý chấp thuận nhưng đến 10 giờ 15 phút, người đại diện của Công ty T4 đổi ý, cúp toàn bộ điện và đuổi tất cả mọi người ra bên ngoài thêm lần nữa.

Ngày 25/8/2022 và ngày 26/8/2022, L vẫn đóng cửa và tắt toàn bộ điện không cho nhân viên Đức Trường P vào kho để thi công. Ngày 26/8/2022, ông N là người đại diện Công ty T4 xuống gặp người đại diện của kho L để hỏi về lý do L không cho nhân viên Đức Trường P vào thi công và có quay video về sự việc xác nhận giữa các bên.

Ngày 27/8/2022, ông Lê Duy T2 có lập bảng tường trình về việc L đóng cửa, đuổi công nhân ra ngoài, làm ảnh hưởng đến tiến độ công việc đã cam kết trong bảng hợp đồng với H và việc chậm trễ này L phải hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Trên đây là toàn bộ nội dung, diễn tiến của quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng thi công giữa Đức Trường P với H. Đức Trường P cam kết tất cả các nội dung được trình bày nêu trên là đúng sự thật và chỉ được sử dụng để phục vụ cho việc xét xử khách quan của vụ án

Đồng thời, Đức Trường P đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án.

- *Người làm chứng Công ty TNHH T4 trình bày:*

Ngày 05/9/2022, Công ty TNHH T4 ký kết hợp đồng thi công sửa chữa nền kho số J220901, theo đó Công ty TNHH T4 thực hiện các công việc theo hợp đồng như sau:

a. Cải tạo theo khu vực sàn lớn khối lượng 1.483,8m^2, thành tiền 1.365.096.000 đồng.

b. Cải tạo theo vết nứt khối lượng 200m dài, thành tiền 24.000.000 đồng.

c. Trám chân kệ sau tháo dỡ khối lượng 1.000 lỗ, thành tiền 80.000.000 đồng.

Công việc được hoàn thành theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành công việc ngày 14/10/2022, hạng mục cải tạo theo khu vực sàn lớn giảm khối lượng từ 1.483,8m^2 xuống 1.036,2m^2 thành tiền 953.304.000 đồng.

Tổng thành tiền là 1.141.888.320 đồng đã bao gồm 8% VAT theo hóa đơn ký hiệu 1C22TIP số 00000031 của Công ty TNHH T4 ngày 14/10/2022. Phía Linker đã thanh toán đầy đủ toàn bộ số tiền theo hợp đồng.

Tại Hợp đồng số J220901 ngày 05/9/2022 các bên có thỏa thuận về điều khoản bảo hành, theo đó các hạng mục do Công ty TNHH T4 sửa chữa được bảo hành trong thời hạn 05 năm kể từ thời điểm bàn giao công trình.

Công ty TNHH T4 cam kết toàn bộ lời khai nêu trên là đúng sự thật và đề nghị

được vắng mặt các buổi làm việc, phiên xét xử trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án kinh doanh thương mại số 36/2024/KDTM-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê kho" của nguyên đơn Công ty TNHH T4 đối với bị đơn Công ty TNHH T4.

Buộc Công ty TNHH T4 thanh toán cho Công ty TNHH T4 số tiền 2.702.796.820 đồng (hai tỷ bảy trăm lẻ hai triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm hai mươi đồng), bao gồm:

- Chi phí sửa nền kho 1.141.888.320 đồng (đã bao gồm 8% VAT);

- Tiền thuê do chậm hoàn tất bàn giao mặt bằng (một tháng tiền thuê kho) 1.417.180.000 đồng;

- Chi phí sửa chữa, khắc phục các hạng mục khác là 143.728.500 đồng bao gồm: sửa chữa cổng xếp 20.608.500 đồng (bao gồm 10% VAT); vệ sinh kho, đánh chà sàn (vệ sinh sạch bụi bẩn, đất cát, gỡ băng keo) 123.120.000 đồng (bao gồm 8% VAT).

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH T4 về việc Công ty TNHH T4 có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty TNHH T4 số tiền đặt cọc là 6.484.046.400 đồng (sáu tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn bốn trăm đồng) ngay sau khi Công ty TNHH T4 hoàn thành các nghĩa vụ nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH T4 về việc buộc Công ty TNHH T4 hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 6.484.046.400 đồng (sáu tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn bốn trăm đồng) và tiền lãi tính đến ngày xét xử là: 1.761.244.647 đồng (một tỷ bảy trăm sáu mươi mốt triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm bốn mươi bảy đồng). Tổng cộng 8.245.291.014 đồng (tám tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm chín mươi mốt nghìn không trăm mười bốn đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 06/8/2024, bị đơn Công ty TNHH T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn vẫn không cung cấp được hồ sơ pháp lý của kho (nhà xưởng) cho thuê. Hợp đồng thuê có ghi nhận tình trạng nền nhà kho bị nứt, nguyên đơn chưa chứng minh được việc sửa chữa đã hoàn thành và bàn giao cho bị đơn; hợp đồng không ràng buộc phía bị đơn sử dụng xe nâng bằng bánh hơi hay bánh xích, hợp đồng ghi nhận nền nhà kho chịu lực 04tấn/m^2, trong khi xe nâng do bị đơn sử dụng chỉ có tải trọng 03tấn/m^2. Do đó, không có căn cứ xác định vết nứt nền do phía bị đơn gây ra. Mặc khác, Biên bản số 02/BB-2022 ngày 12/4/2022 không có nội dung cổng xếp bị hư hỏng phải sửa chữa, trước ngày bị đơn giao trả nhà xưởng (ngày 31/8/2022) thì nguyên đơn đã ký hợp đồng cho đơn vị khác thuê kho (nhiều nhà kho tại 01 địa chỉ) nên không thể xác định được bên cho thuê ký hợp đồng dọn vệ sinh

nhà xưởng nào,... Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường tiền sửa chữa theo hóa đơn của Công ty T4 vận là không đúng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: hai bên đã thỏa thuận chỉ định Infloor là đơn vị sửa chữa theo Biên bản số 02/BB-2022 ngày 12/4/2022 nhưng bị đơn ký hợp đồng với Đức Trường P để sửa chữa là không đúng nên nguyên đơn không chấp nhận. Tại Biên bản làm việc ngày 23/8/2022 (bút lục 336) hai bên thống nhất chi phí sửa chữa không quá 1.211.000.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn còn nộp các bảng báo giá chi phí sửa chữa (bút lục 357, 358) là hơn 1.200.000.000 đồng; điều đó chứng tỏ chi phí sữa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng do I thực hiện hơn 1.200.000.000 đồng là có căn cứ. Ngày 31/8/2022, hết hạn hợp đồng, theo hợp đồng thì bị đơn phải bàn giao kho trong tình trạng đã hoàn thành việc sửa chữa, vệ sinh,... nhưng bị đơn không thực hiện. Do đó, thời gian nguyên đơn phải thực hiện sửa chữa vệ sinh kho là hơn 01 tháng nhưng nguyên đơn chỉ tính thiệt hại 01 tháng tiền thuê. Về tiền cọc: do bị đơn vi phạm nghĩa vụ nên nguyên đơn giữ lại tiền cọc theo đúng hợp đồng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Biên bản số 02/BB-2022 ngày 12/4/2022, các bên thỏa thuận I thực hiện việc sửa chữa nhà kho nhưng không thỏa thuận về giá sửa chữa nên không thực hiện được. Hai bên không tiếp tục trao đổi để thống nhất về việc sửa chữa mà bị đơn ký hợp đồng với Đức Trường P để sửa chữa là không đúng; nguyên đơn không ký hợp đồng sửa chữa mà để cho T4 ký hợp đồng sửa chữa rồi lấy hóa đơn thanh toán của Kho vận T4 để yêu cầu bị đơn bồi thường cũng không đúng. Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng khoản 3 Điều 104 để thành lập hội đồng định giá và định giá phần sửa chữa là thu thập chứng cứ không đầy đủ. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định về tiền đặt cọc có sự mâu thuẫn và không đúng thỏa thuận tại Điều 3.3 và Điều 9.2 của hợp đồng thuê; từ đó buộc bị đơn chịu án phí về số tiền đặt cọc là không đúng pháp luật.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, nhận định và đánh giá không đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thuê nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: hai bên thỏa thuận tại Điều 9.1 của Hợp đồng cho thuê kho ngày 16/3/2017 rằng "*Bất kỳ tranh chấp nào xảy ra trong thời gian thực hiện Hợp đồng này, nếu hai Bên không giải quyết được trên tinh thần*

thương lượng hòa giải, sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền tại Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo quy định của pháp luật". Tuy nhiên, thỏa thuận không nêu rõ Tòa án nào tại Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết tranh chấp. Mặt khác, việc tranh chấp có liên quan đến bất động sản, bồi thường thiệt hại về tài sản có liên quan đến bất động sản tại thành phố D, tỉnh Bình Dương; quá trình tố tụng hai bên thống nhất lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2] Nguyên đơn Công ty TNHH T4, mã số doanh nghiệp 3702029252, đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 27/3/2017; người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn X; công ty có 02 thành viên, vốn góp của ông Phạm Văn X chiếm tỷ lệ 99%.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T4, mã số doanh nghiệp 3702430672, đăng ký lần đầu ngày 14/01/2016; người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn X; công ty có 02 thành viên, vốn góp của ông Phạm Văn X chiếm tỷ lệ 50%, bà Trương Thị Thanh T3 chiếm tỷ lệ 50%.

Bị đơn Công ty TNHH T4, mã số doanh nghiệp 0305067898, đăng ký thay đổi lần thứ 08; người đại diện theo pháp luật là ông POMINIK MICHAEL FRUTH, quốc tịch: Đức; visa số C4KVN8M9N.

Ông Phạm Văn X vừa là người sở hữu phần vốn góp chi phối, vừa là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T4 và Công ty TNHH T4; quyền lợi của hai công ty là thống nhất và đối nghịch với bị đơn Công ty TNHH T4; Tòa án cấp sơ thẩm dùng nguồn chứng cứ của Công ty TNHH T4; Công ty TNHH T4 cung cấp và xác định là chứng cứ hợp pháp để ràng buộc trách nhiệm Công ty TNHH T4 nhưng không thu thập điều lệ của hai công ty và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại thời điểm giải quyết vụ án là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[2.] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn Thương mại L và bị đơn H thống nhất ký "Hợp đồng cho thuê kho" ngày 16/3/2017; theo đó Hafele thuê của Thương mại L nhà kho tại địa chỉ: số C, đường Đ, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; thời gian thuê là 05 (năm) năm tính từ ngày 01/7/2017 đến ngày 01/7/2022 và được gia hạn thêm 02 (hai) tháng đến ngày 31/8/2022 theo Phụ lục 07 ngày 12/5/2022.

Hai bên thống nhất các điều khoản của hợp đồng, thống nhất hai bên đã ký Biên bản bàn giao kho ngày 31/7/2017 và Biên bản giao trả tài sản thuê ngày 31/8/2022; thống nhất tiền thuê đã thanh toán xong đến ngày 31/8/2022, nguyên đơn Thương mại L còn giữ lại của H số tiền cọc là 6.484.046.400 đồng.

Hai bên thống nhất các hư hỏng của nhà kho (tài sản thuê) và nhà thầu thi công sửa chữa là Infloor theo Biên bản số 02/BB-2022 ngày 12/4/2022.

[2.2] Hai bên không thống nhất:

Bên thuê H trình bày chi phí sửa chữa do I đưa ra 1.400.000.000 đồng là quá cao, không đúng thực tế nên mới ký hợp đồng sửa chữa với Đức Trường P ngày 18/8/2022, giá trị hợp đồng là 115.000.000 đồng. Đức Trường P tiến hành sửa chữa nền nhà kho từ ngày 16/8/2022 đến ngày 27/9/2022; do Thương mại L ngăn cản nên Đức Trường P không thực hiện được hợp đồng, H vẫn phải thanh toán đủ cho Đức

Trường P số tiền 115.000.000 đồng. Mặt khác, theo Biên bản bàn giao kho ngày 31/7/2017 có ghi nhận vết nứt do kết cấu, trách nhiệm sửa chữa là của bên cho thuê; Biên bản số 02/BB-2022 ngày 12/4/2022 ghi nhận các hạng mục cần sửa chữa không có vết nứt nhưng bên cho thuê ký hợp đồng sửa chữa các vết nức (phần kết cấu) và yêu cầu bên thuê bồi thường là không đúng.

Bên cho thuê Thương mại L trình bày bên thuê H không thực hiện đúng thỏa thuận ngày 12/4/2022 về việc chỉ định I thi công sửa chữa. Do đó, chủ sở hữu kho là Kho vận L đã ký hợp đồng thi công sửa chữa nền nhà kho với Infloor ngày 05/9/2022; theo đó chi phí cho phần sửa chữa, thay mới thiết bị, vệ sinh với tổng số tiền là 1.141.888.320 đồng + 143.728.500 đồng = 1.287.054.110 đồng. Giá trị sửa chữa này tương đương bảng báo giá có trong hồ sơ do H giao nộp, chi phí sửa chữa của I cũng được H đồng ý tại Biên bản làm việc ngày 23/8/2022 **(**bút lục 336). Đồng thời, thời gian sửa chữa 01 tháng nên tính thêm phần thiệt hại 01 tháng tiền thuê là 1.417.180.000 đồng; tổng cộng 2.712.395.275 đồng là thiệt hại của Thương mại T4; bên thuê Hafele phải chịu trách nhiệm về thiệt hại này.

[2.3] Thấy rằng:

Hợp đồng thuê nhà kho tại địa chỉ: số C, đường Đ, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; quá trình tố tụng các bên thống nhất về địa chỉ nhà kho mà Hafele thuê của Thương mại L. Hai bên có lời khai về việc Đức Trường P thi công sửa chữa nhà kho do H thuê của Thương mại L nhưng Hợp đồng thi công về việc sửa chữa nền nhà kho ký ngày 18/8/2022 và bảng báo giá kèm theo hợp đồng giữa Hafele với Đức Trường P ghi địa chỉ thi công tại số B, đường 30 tháng 4, B, D, Bình Dương; bảng báo giá sửa chữa do H giao nộp (bút lục 356, 357, 358) cũng ghi địa chỉ sửa chữa tại số B, đường 30 tháng 4, B, D, Bình Dương. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ và xác định chính xác địa chỉ nhà kho mà Đức Trường P thi công sữa chữa là thiếu sót.

Biên bản thống nhất các hạng mục sửa chữa ngày 12/4/2022, có nội dung:

- Bên B (Hafele) chịu trách nhiệm sửa chữa, trám, vá nền kho ở các khu vực trống sẽ thực hiện trước ngày 30/6/2022. Số lượng tạm tính: 1.300m2 + 200md.

- Các khu vực có kệ hàng và bị che khuất bởi hàng hóa, Bên B (Hafele) sẽ tiến hành xử lý trước ngày 01/9/2022.

- Bên B (T4) sẽ hoàn tất việc trám vá toàn bộ những vị trí nền có lỗ đinh, pù lông trước ngày 01/9/2022.

- Hai bên thống nhất phần sửa chữa nền sẽ được thực hiện bởi nhà thầu I (Công ty T4) đã từng thi công nền trước đây.

- Các hạng mục khác cần sửa chữa là sửa chữa thay thế các thiết bị (đèn, mô tơ...) kèm theo nhà kho.

Như vậy, nội dung sửa chữa đã được hai bên thống nhất không có phần sửa chữa *"nứt nền kho....."*, do hư hỏng kết cấu nền nhà kho.

Hai bên thỏa thuận I là đơn vị thi công sửa chữa nhưng không thỏa thuận về giá. Do đó, bên thuê H cho rằng Infloor báo giá quá cao (1.400.000.000 đồng) là không đúng thực tế nên không thể ký hợp đồng là có cơ sở. Thỏa thuận I là đơn vị

thi công sửa chữa không thể thực hiện được không do lỗi của bên thuê. Vì vậy, để thực hiện đúng thỏa thuận tại Biên bản số 02/BB-2022 ngày 12/4/2022 thì hai bên phải thương lượng, đàm phán lại về đơn vi thi công sửa chữa, hai bên không trao đổi, thương lượng về đơn vi thi công sửa chữa mà H thuê Đức Trường P thi công sửa chữa là không đúng thỏa thuận.

Người đại diện hợp pháp của Thương mại L trình bày là hai bên đã có thỏa thuận về giá sửa chữa do I thực hiện tại Biên bản làm việc ngày 23/8/2022 (bút lục 336) nhưng nội dung biên bản thể hiện rõ ý chí của H là chỉ chịu 50% chi phí bằng số tiền 605.000.000 đồng và với điều kiện Thương mại L phải trả ngay số tiền cọc. Như vậy, hai bên đã không thống nhất về chi phí sửa chữa do I thực hiện. Thương mại L không ký hợp đồng sửa chữa mà giao cho K vận L ký hợp đồng thi công sửa chữa với I và dùng hóa đơn thanh toán do I xuất cho Kho vận T4 để yêu cầu bồi thường là không đúng thỏa thuận. Mặt khác, hợp đồng sửa chữa giữa I với Kho vận Linker bao gồm sửa chữa xử lý vết nứt nền kho, bảo hành với thời hạn 05 năm; Thương mại L và H không có thỏa thuận về chi phí sửa chữa và thời hạn bảo hành nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc H phải bồi thường chi phí sửa chữa nền kho với thời hạn bảo hành 05 năm là không đúng với quy định của Luật Xây dựng.

Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải thông báo cho hai bên về quyền, nghĩa vụ "yêu cầu định giá hoặc thẩm định giá" phần sửa chữa những hư hỏng nền nhà kho, thiết bị vật tư kèm theo kho,….để làm căn cứ giải quyết vụ án. Đồng thời thu thập chứng cứ có liên quan đến chi phí sửa chữa thay thế thiết bị (cổng xếp), chi phí vệ sinh nhà kho như ý kiến của bị đơn thì mới có căn cứ giải quyết vụ án một cách toàn diện, đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng cứ do bên thứ ba giao nộp để buộc bị đơn Hafele bồi thường thiệt hại là làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

[2.4] Điều 3.3 của hợp đồng thuê nhà kho ghi *"Khi bên B (Công ty T4) hoàn trả lại kho, và thanh toán các chi phí liên quan như điện, nước và các chi phí của bên B ký với bên thứ ba về việc sử dụng kho…..bên A (Công ty T4) sẽ hoàn trả tiền cọc cho bên B trong thời hạn 03 tuần, nếu chậm trả phải chịu lãi suất của ngân hàng…"*

Điều 9.2 của hợp đồng thuê nhà kho về tranh chấp có ghi *"trong thời gian chờ giải quyết tranh chấp, hai bên vẫn phải đảm bảo thực hiện các nội dung khác đã thỏa thuận trong hợp đồng không liên quan đến vụ tranh chấp"*.

Số tiền đặt cọc hai bên đã thống nhất và không có sự tranh chấp; bị đơn Hafele có yêu cầu phản tố về việc nguyên đơn Thương mại L phải trả số tiền cọc là phù hợp với thỏa thuận của hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu đòi tiền cọc của bị đơn H, buộc H phải chịu án phí về yêu cầu đòi tiền cọc và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Thương mại L về việc trả lại tiền cọc cho H là mâu thuẫn, không đúng thỏa thuận trong hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự trong vụ án.

Xét, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm không khắc phục được.

[3] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Do hủy bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T4.

2. Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 36/2024/KDTM-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Bị đơn Công ty TNHH T4 không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương trả lại cho Công ty TNHH T4 số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001414 ngày 06 tháng 8 năm 2024 (do bà Nguyễn Thị T nộp thay).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu Hồ sơ, Tổ hành chính tư pháp;
- Tòa KT.

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

(Đã ký)

Đào Minh Đa