

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 157/2022/DSPT
Ngày: 07-04-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà xưởng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Ông Trương Việt Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Ông Lê Huỳnh Thiện – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 07 tháng 04 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 4/DSPT ngày 29 tháng 8 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 303/2021/DSST ngày 17/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 325/2022/QĐ-PT ngày 14/02/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 2131/2022/QĐ-PT ngày 09/03/2022, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Công ty TNHH Q

Địa chỉ: 30/9 ấp TH, xã TH2, huyện H, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vòng A M

Địa chỉ: 127/16/6 AC, Phường B, Quận M, Thành phố H

2/ Bị đơn: Bà Phan Thị Y

Địa chỉ: 17/3A ấp TH, xã TH2, huyện H, Thành phố H

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

3.1/ Ông Huỳnh Trung K, sinh năm 1992

Địa chỉ: 17/3A ấp TH, xã TH1, huyện H,

3.2/ Ông Lưu Viết D, sinh năm 1974

Địa chỉ: 705 NAT, phường T, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3/ Bà Tăng Đê H, sinh năm 1975

3.4/ Bà Lạc Lê Q, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: 127/16/6 AC, Phường B, Quận M, Thành phố H

3.5/ Tổng công ty điện lực TNHH

Địa chỉ: 35 TĐT, Phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

3.6/ Ngân Hàng TV

Địa chỉ: 89 LH, quận Đ, Thành phố HN

- Người kháng cáo: ông Vòng A M , bà Tăng Đê H, bà Q

(Phiên tòa có mặt ông M , bà H, bà Q, bà Y. Các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/11/2014, công ty TNHH Q (sau đây được gọi tắt là Công ty hay công ty Lạc Lê Q) và bà Phan Thị Y có ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng. Theo nội dung hợp đồng thì Công ty thuê nhà xưởng của bà Y tại địa chỉ 30/9 TH, ấp TH1, xã TH2, huyện H, thời hạn thuê là 03 năm được tính từ ngày 05/11/2014 đến ngày 05/11/2017, giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng cho năm đầu, từ năm thứ hai trở đi là 12.000.000 đồng/tháng, tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Do nhà xưởng của bà Y chưa có giấy tờ hợp lệ nên các bên không ký hợp đồng thuê tại Phòng công chứng mà chỉ ký hợp đồng thỏa thuận với nhau. Ngay sau khi ký hợp đồng, công ty đã đặt cọc cho bà Y số tiền 30.000.000 đồng và nhận nhà xưởng, ông M không nhớ chính xác ngày bà Y giao nhà xưởng, hai bên không lập biên bản bàn giao và ghi nhận hiện trạng nhà cho thuê và do hiện trạng nhà cho thuê lúc đó là nhà trống. Công ty đã trả tiền thuê nhà xưởng cho bà Y từ khi ký hợp đồng đến tháng 10/2015 (tổng cộng là 12 tháng). Từ tháng 11/2015 do bà Y vi phạm hợp đồng thuê nhà xưởng nên hai bên mới xảy ra tranh chấp, nguyên nhân tranh chấp do bà Y khóa nhà xưởng không cho công ty vào hoạt động. Cụ thể, ngày 10/10/2015 công ty chậm trả tiền thuê nhà xưởng (theo hợp đồng trả tiền thuê vào ngày 05 dương lịch nhà hàng tháng) nên bà Y khóa cửa nhà xưởng. Đến ngày 24/12/2015, nhờ có sự can thiệp của công an khu vực nên bà Y mới mở khóa để công ty vào xưởng lấy hàng hóa giao cho khách hàng và quản lý nhà xưởng. Từ ngày 12/01/2016 đến ngày 15/5/2016 bà Y lại tiếp tục khóa nhà xưởng không cho công ty vào sử dụng.

Trong quá trình thuê nhà xưởng, do cơ sở vật chất không đáp ứng được yêu cầu sản xuất kinh doanh của công ty nên bà Y đã yêu cầu công ty cải tạo, sửa chữa nhà xưởng (việc yêu cầu này bà Y nói miệng, không lập thành văn bản). Sau đó công ty tiến hành cải tạo, sửa chữa các hạng mục như sau: Đào đường cống thoát nước, xây đắp cống với tiền công và vật tư tổng cộng là 18.000.000 đồng; Đắp cao nền nhà xưởng là 17.000.000 đồng; Nâng cao mái tôn trước cửa xưởng là 22.000.000 đồng; Làm cửa tôn kéo thoát hơi nóng là 8.000.000 đồng. Tổng cộng là 65.000.000 đồng. Những việc sửa chữa, cải tạo nhà xưởng này đều do công ty thuê

thợ bên ngoài làm, không làm hợp đồng nên việc chi trả không có hóa đơn hoặc biên nhận.

Bên cạnh đó, công ty còn lắp đặt hai đồng hồ điện tổng công suất 250KW, đường dây điện 6 cọng dây, mỗi cọng 80m dây điện 03 pha, CB, công tắc điện, cột đèn với tổng chi phí là 100.000.000 đồng (có lệnh chuyển tiền, giấy nộp tiền cho tổng công ty điện lực ngày 06/11/2014 là 30.996.000 đồng) và số tiền mua dây điện không có chứng từ.

Tổng số tiền công ty sửa chữa, lắp đồng hồ điện là 165.000.000 đồng. Công ty yêu cầu bà Y phải thanh toán cho công ty số tiền trên

Ngoài ra, công ty còn khởi kiện bổ sung, yêu cầu bà Y trả cho công ty tiền cọc là 30.000.000 đồng và bồi thường 10.000.000 đồng do bà Y khóa cửa xưởng làm thiệt hại cho công ty. Mặt khác, công ty yêu cầu bà Y phải bồi thường cho công ty số tiền vốn và lãi là 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số CLN/14/0399/HĐTD ngày 09/9/2014; Hợp đồng thế chấp số CLN/14/0399/HĐTC ngày 09/9/2014 do bà Tăng Đê H và bà Q có đứng tên vay tiền vì để góp tiền cho công ty hoạt động

*Tại đơn yêu cầu phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bà **Phan Thị Y** - bị đơn trình bày:*

Bà Y và công ty TNHH Q có ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 05/11/2014. Sau khi ký hợp đồng công ty có đặt cọc cho bà Y 30.000.000 đồng. Tuy nhiên trong quá trình thuê, công ty chỉ hoạt động tại nhà xưởng được 03 tháng thì ngưng hoạt động và đóng cửa nhà xưởng. Công ty cũng không trả tiền thuê nhà đúng hạn. Công ty chỉ trả cho bà 10 tháng tiền thuê nhà xưởng, từ ngày 05/11/2015 đến nay công ty không trả tiền thuê nhà xưởng cho bà. Do công ty ngưng hoạt động và có nhiều người tìm đến đòi nợ và hăm dọa đập phá nhà xưởng nên bà sử dụng chìa khóa của mình để khóa nhà xưởng bên ngoài từ ngày 05/3/2016. Sau đó để tạo điều kiện cho công ty tiếp tục sản xuất và trả tiền thuê nhà nên ngày 15/3/2016 bà mở cửa cho công ty vào hoạt động. Tuy nhiên, công ty vẫn không trả tiền thuê nhà cho bà nên ngày 05/5/2016 bà khóa nhà xưởng lại. Ngày 15/5/2016 công ty tự ý phá cửa nhà xưởng và quản lý nhà xưởng cho đến nay. Trong quá trình thuê nhà xưởng, công ty đã tự ý sửa chữa nhà xưởng mà không có sự đồng ý của bà.

Đối với việc gắn điện, khi bà cho công ty thuê thì đã có điện sẵn, công ty lắp điện như thế nào thì bà không rõ.

Đối với số tiền đặt cọc, công ty quản lý nhà xưởng của bà mấy năm nay không đóng tiền thuê nhà, do đó, bà cần trừ số tiền 30.000.000 đồng tiền cọc vào tiền thuê nhà mà nhiều năm nay phía nguyên đơn không trả tiền thuê nhà cho bà, bà không yêu cầu công ty thanh toán thêm số tiền thuê nhà công ty chưa thanh toán

Đối với việc vay tiền của bà H và bà Q để hoạt động công ty như thế nào bà không biết và không liên quan đến bà.

Nay, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, bà yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa công ty TNHH Q với bà Y ký ngày 05/11/2014, buộc nguyên đơn dọn hết tài sản vật dụng của nguyên đơn có trong nhà xưởng, trả lại nhà xưởng cho bà tại địa chỉ 30/9 ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện H.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Q và bà Tăng Đê H – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Thanh H trình bày:

Bà Q và bà Tăng Đê H là thành viên sáng lập và cũng là thành viên góp vốn của công ty TNHH Lạc Lệ Q.

Việc bà Y đã ngang nhiên vi phạm hợp đồng thuê nhà xưởng, làm thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty TNHH Lạc Lệ Q. Do đó, bà Q, bà H đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của công ty TNHH Lạc Lệ Q.

Tại bản tự khai, ông Huỳnh Trung K – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông là con của ông Huỳnh Văn L (chết năm 2020) và bà Phan Thị Y, trong vụ án này ông không có yêu cầu gì, ông để mẹ ông là bà Y toàn quyền quyết định.

Tại bản tự khai, ông Lưu Viết D – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 06/8/2020 ông có mua toàn bộ nH xưởng của bà Y theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số 00497 QSDĐ do UBND huyện H, cấp ngày 21/01/1995, mua bán bằng hình thức qua thừa phát lại, giá 3 tỷ đồng, ông đã giao đủ tiền cho bà Y. Việc chuyển nhượng giữa ông với bà Y thì hai bên tự giải quyết, ông không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này với bà Y.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Tổng công ty điện lực TNHH, có người đại diện theo ủy quyền là ông Thái Đại Đ, bà Nguyễn Thị Yến H trình bày:

Công ty điện lực H ký kết hợp đồng mua bán điện với công ty TNHH Q để cung cấp nguồn điện 03 pha 150A được đấu nối từ lưới điện công cộng tại địa chỉ 30/9 ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện H, để phục vụ mục đích sản xuất hạt nhựa. Việc cung cấp được thực hiện hoàn toàn miễn phí. Công ty TNHH Q không chịu bất cứ chi phí nào. Ngoài ra Công ty điện lực H không thực hiện cung cấp trang thiết bị và thi công hệ thống điện trong nH xưởng, phía sau điện kế cho Công ty TNHH Lạc Lệ Q.

Đối với Lệnh chuyển tiền, giấy nộp tiền ngày 06/11/2014, chuyển số tiền 30.996.000 đồng để thanh toán tiền điện cho hóa đơn tiền điện cho khách hàng tên Trương Thu Th, mã khách hàng PE08000272381.

Tại đơn trình bày ý kiến ngày 26/03/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân Hàng TV (gọi tắt là ngân Hàng) trình bày:

Bà Tăng Đê H và bà Q có ký hợp đồng tín dụng số CLN/14/0399/HĐTC ngày 09/9/2014 và để vay số tiền 1.500.000.000 đồng trong thời hạn 300 tháng tại ngân Hng. Hiện tại các khách hàng vẫn trả nợ bình thường và khoản vay cũng chưa đến hạn tất toán nên ngân hàng không có ý kiến gì đối với hợp đồng vay này. Qua kiểm tra, ngân hàng nhận thấy tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà xưởng giữa công ty TNHH Q với bà **Phan Thị Y** không có liên quan đến ngân nhà nên xin phép vắng mặt

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 303/2021/DSST ngày 17/06/2021 của Tòa án nhân dân huyện H quyết định:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa công ty TNHH Q với bà **Phan Thị Y** ký ngày 05/11/2014. Buộc Công ty TNHH Q trả lại nhà xưởng tại địa chỉ 30/9 ấp TH, xã TH2, huyện H cho bà Phan Thị Y.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 19/6/2021 nguyên đơn – Công ty TNHH Q có đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Ngày 19/6/2021 bà Tăng Đê H, bà Q là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

Đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H. Yêu cầu Tòa án Nhân dân xem xét sửa án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án

Đại diện nguyên đơn trình bày: Công ty chỉ thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho bà Y đến tháng 10/2015 thì ngưng không thanh toán do bà Y vi phạm hợp đồng, khóa cửa xưởng. Từ tháng 05/2016 đến hiện nay, công ty vẫn quản lý nhà xưởng thuê nhưng không thanh toán tiền thuê.

Việc sửa chữa nhà xưởng để phục vụ cho hoạt động công ty. Bà Y đã được công ty thông báo về việc sửa chữa, cải tạo nhà xưởng cũng như chi phí sửa chữa nhưng chỉ báo miệng và hợp đồng có thể hiện công ty được quyền sửa chữa, cải tạo nhà xưởng. Công ty không yêu cầu định giá về giá trị thực tế của việc sửa chữa nhà xưởng và lắp đồng hồ điện mà yêu cầu bồi thường số tiền 165.000.000 đồng vì trước đây trong lần làm việc của Tòa án bà Y cũng đồng ý trả lại số tiền trên cho công ty.

Công ty đề nghị Tòa án tạm ngưng hoãn phiên tòa phúc thẩm để thu thập chứng cứ và triệu tập người làm chứng, cụ thể ông Phúc công an ấp TH, xã TH2, huyện H; cán bộ G, công an huyện H, ông Châu H, Ông Nguy A P đại diện công ty HBP để làm chứng cho việc bà Y có khóa cửa nhà xưởng từ tháng 09/2015 đến tháng 12/2015. Việc bà Y khóa cửa xưởng làm cho công ty không thể giao nhà gia công cho công ty HBP dẫn đến công ty phải bồi thường cho công ty HBP số tiền 10.000.000 đồng. Ông M xuất trình biên nhận do công ty Q tự lập cho ông Châu H về việc công ty Q giao lại hàng gia công ngày 24/12/2015, số tiền gia công còn lại 10.000.000 đồng trừ vào tiền bồi thường cho a Hiệp, đại diện công ty HBP và tờ trình bày của ông Nguy A P đóng dấu giáp lai của công ty TNHH Q.

Công ty vẫn giữ nguyên các yêu cầu như tại Tòa án nhân dân huyện H. Đối với yêu cầu của bà Y, công ty không đồng ý, khi nào bà Y bồi thường thì công ty sẽ dọn đi trả lại nhà xưởng thuê cho bà.

Bà Tăng Đề H và bà Q trình bày: Trước đây hai bà có ủy quyền cho ông Phan Thanh H thay mặt tham gia tố tụng, nay không ủy quyền cho ông H mà các bà trực tiếp tham gia tố tụng. Ý kiến của bà H, bà Q thống nhất với ý kiến của ông Vòng A M.

Bị đơn là bà Y trình bày: bà có khóa cửa nhà xưởng nhưng do công ty không kinh doanh nữa, không có người trông coi nên bà không an tâm, khóa hờ cửa xưởng và khi ông M về bà đã mở cửa. Do thời gian lâu nên bà không nhớ rõ thời gian cụ thể.

Về việc sửa chữa nhà xưởng cũng như chi phí sửa chữa công ty hay ông M không thông báo cho bà. Trước đây bà có đồng ý trả số tiền 165.000.000 đồng nhằm mục đích hòa giải để công ty nhanh chóng dọn đi trả nhà xưởng cho bà nhưng công ty không thực hiện mà vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng và không trả tiền thuê nhà xưởng cho bà từ đó đến nay nên bà không đồng ý trả số tiền trên.

Đối với các yêu cầu bồi thường của công ty TNHH Lạc Lê Q, bà Y không đồng ý vì không liên quan đến bà, bà có khóa cửa xưởng thì công ty vẫn mở cửa để quản lý, sử dụng nhà xưởng và không đóng tiền thuê nhà cho bà. Nay bà yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng ký ngày 05/11/2014 giữa bà với công ty TNHH Q và buộc nguyên đơn dọn hết tài sản, vật dụng của nguyên đơn có trong nhà xưởng để trả lại nhà xưởng trống cho bà tại địa chỉ 30/9 ấp TH, xã TH2, huyện H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, nhận thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Tăng Đề H, bà Lạc Lê Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân huyện H xét xử sơ thẩm vào ngày 17/6/2021 đến ngày 19/6/2021 công ty TNHH Q và bà Tăng Đề H, bà Q nộp đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Trung K ; ông Lưu Việt D ; tổng công ty điện lực TNHH, Ngân hàng TV xin vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do bị đơn gây ra trong quá trình thực hiện hợp đồng. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng. Bị đơn và bất động sản thuê tọa lạc tại huyện H, Tp.HCM nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện H có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm. Do có kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.4] Trước đây, bà Tăng Đê H và bà Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Thanh H nhưng tại cấp Phúc thẩm bà H, bà Q đề nghị tự mình tham gia tố tụng, không ủy quyền cho ông H. Xét yêu cầu của bà H, bà Q là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.5] Về yêu cầu tạm ngừng và hoãn phiên toà của đại diện nguyên đơn để triệu tập người làm chứng làm rõ về việc bà Y khóa cửa nhà xưởng. Hội đồng xét xử xét thấy bà Y cũng xác nhận có khóa cửa nhà xưởng nên yêu cầu của đại diện nguyên đơn là không cần thiết.

[2] Về nội dung

[2.1] Về các yêu cầu của nguyên đơn

[2.1.1] Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 05/11/2014 giữa bà **Phan Thị Y** và công ty TNHH Q tại địa chỉ 30/9 ấp TH, xã TH2, huyện H. Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ hợp đồng thuê nhà xưởng và căn cứ lời khai nhận của các đương sự thể hiện có việc thuê nhà xưởng giữa công ty với bà Y theo hợp đồng thuê nhà xưởng trên.

[2.1.2] Về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền cải tạo, sửa chữa và lắp đồng hồ điện cho nhà xưởng là 165.000.000 (một trăm sáu mươi lăm triệu) đồng.

+ Việc công ty yêu cầu bà Y bồi thường 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền lắp đặt đồng hồ điện. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc lắp đồng hồ điện hoàn toàn miễn phí và lệnh chuyển tiền, giấy nộp tiền ngày 06/11/2014, chuyển số tiền 30.996.000 đồng để thanh toán tiền điện cho hóa đơn tiền điện cho khách hàng tên Trương Thu Th, mã khách hàng PE08000272381 nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

+ Đối với yêu cầu buộc bà Y bồi thường tiền sửa chữa, cải tạo nhà xưởng là 65.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thể hiện nguyên đơn có quyền sửa chữa nhưng không qui định bị đơn phải chịu chi phí sửa chữa. Nguyên đơn sửa chữa nhà xưởng là để đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của công ty, nguyên đơn cho rằng việc sửa chữa cũng như chi phí cải tạo sửa chữa đã được thông báo cho bị đơn nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng

minh cho việc này, do chỉ thông báo miệng nhưng bị đơn bà Y khai rằng nguyên đơn không có thông báo nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2.1.3] Về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 30.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nên bị đơn mới khóa cửa nhà xưởng. Nhưng thực tế nguyên đơn vẫn quản lý, sử dụng nhà xưởng từ khi thuê nhà xưởng cho đến hiện nay và không thanh toán tiền thuê nhà cho bị đơn từ ngày 5.11.2015 cho đến nay (khoảng 76 tháng). Tiền thuê theo hợp đồng mỗi tháng 10.000.000 đồng /tháng x 76 tháng = 760.000.000 đồng. Bị đơn đề nghị cản trừ tiền đặt cọc vào số tiền thuê nhà mà không yêu cầu nguyên đơn thanh toán hết số tiền thuê nhà xưởng mà nguyên đơn chưa thanh toán là có lợi cho nguyên đơn nên căn cứ Điều 489 Bộ luật dân sự năm 2005 không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn

[2.1.4] Về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 10.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Những giấy tờ mà đại diện nguyên đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm là không có đủ căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận .

[2.1.5] Việc yêu cầu bà Y phải trả số tiền bồi thường 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng gồm vốn và lãi đối với hợp đồng tín dụng số CLN/14/0399/HĐTD ngày 19/9/2014 do bà Tăng Đê H và bà Q đứng tên vay để dùng hoạt động cho công ty. Hội đồng xét xử xét thấy: mục đích sử dụng tiền vay hợp đồng tín dụng là: “bù đắp mua bất động sản tại 127/17/16 AC, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh” nên hợp đồng tín dụng trên không liên quan gì đến việc thuê nhà xưởng giữa nguyên đơn và bị đơn. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.2] ***Đối với ý kiến và yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*** là bà Tăng Lê H và Lạc Lê Q, thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà H và bà Q.

[2.3] ***Đối với yêu cầu của bị đơn***

[2.3.1] Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 05/01/2014 giữa công ty TNHH Q và bà Y. Hội đồng xét xử xét thấy, thời hạn thuê theo hợp đồng đã hết và bên thuê cũng không thanh toán tiền thuê nhà cho bị đơn nên căn cứ Điều 491 BLDS năm 2005 có cơ sở chấp nhận

[2.3.2] Bị đơn không yêu cầu công ty phải trả tiền thuê nhà xưởng từ tháng 11 năm 2015 cho đến nay mà chỉ yêu cầu cản trừ tiền đặt cọc 30 triệu đồng qua tiền thuê nhà xưởng. Hội đồng xét xử xét thấy như đã phân tích ở trên thì yêu cầu của bà Y là có lợi cho bị đơn nên có cơ sở chấp nhận

[2.3.3] Bà Y yêu cầu nguyên đơn dọn hết tài sản, vật dụng của nguyên đơn ra khỏi nhà xưởng, trả lại nhà xưởng trống cho bà. Hội đồng xét xử xét thấy, hai bên xác nhận khi giao nhận là nhà xưởng trống nên căn cứ Điều 490 BLDS năm 2005 có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận và án phí đối với yêu cầu của bị đơn được chấp nhận. Bị đơn được hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp do yêu cầu phản tố được chấp nhận là có căn cứ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Q và bà Tăng Đê H, bà Q phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận nhưng được trừ án phí đã tạm nộp. Các đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 480, 482, Điều 489, khoản 1 Điều 490, khoản 1 Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009 - UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2014

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn - Công ty TNHH Lạc Lệ Q. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Tăng Đê H, bà Lạc Lệ Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa công ty TNHH Q với bà **Phan Thị Y** ký ngày 05/11/2014.

Buộc Công ty TNHH Q có trách nhiệm dọn hết tài sản, vật dụng của Công ty TNHH Q ra khỏi nhà xưởng, trả lại nhà xưởng trống tại địa chỉ 30/9 ấp TH, xã TH2, huyện H, Thành phố H cho bà Phan Thị Y.

Các bên thực hiện dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3/Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Q phải chịu án phí là 59.880.000 đồng và tiền án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là 200.000 đồng. Tổng cộng nguyên đơn phải chịu án phí 60.080.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí số tiền 4.125.000 đồng theo biên lai số 0009125 ngày 01/6/2016 và 24.391.237 đồng theo biên lai số

0076557 ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Nguyên đơn còn phải nộp 31.563.763 đồng.

Bà Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà **Phan Thị Y** số tiền tạm ứng án phí là 3.000.000 đồng, theo biên lai thu số 0009539 ngày 16/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

4/ Án phí dân sự phúc thẩm:

- Công ty TNHH Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0075217 ngày 02/07/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H

- Bà Tăng Đê H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0075219 ngày 02/07/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H

- Bà Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0075218 ngày 02/07/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H

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, 7a, 7b 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/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Nguyễn Thị Kim Cương

