

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 02/2018/KDTM-PT
Ngày 30-01-2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết
Ông Phạm Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:

Bà Lưu Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2017/TLPT-KDTM ngày 22/11/2017 về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do bản án sơ thẩm kinh doanh thương mại số 02/2017/KDTM-ST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2018/QĐXX-PT ngày 17 tháng 01 năm 2018.

- Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn may X; Địa chỉ; Xã B, huyện C, tỉnh Nam Định.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông L; quốc tịch: Hàn Quốc; hộ chiếu: M49820286 do Bộ Ngoại giao và thương mại Hàn Quốc cấp ngày 09/4/2010; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng giám đốc.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông D, sinh năm 1987; đăng ký nhân khẩu: Số 23 tổ 1 phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 11/4/2017.

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

Ông C, Luật sư - Công ty trách nhiệm hữu hạn Nam Long thuộc Đoàn luật sư Hà Nội.

- *Bị đơn*: Công ty trách nhiệm hữu hạn may V; địa chỉ: Số 469 đường N, phường D, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông H - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên, Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn may V.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn may A và bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn may V.

Tại phiên toà phúc thẩm: Ông L, ông N, ông H có mặt. Vắng mặt ông L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 02/10/2007 ông L (bên B) ký hợp đồng thuê tài sản với Công ty trách nhiệm hữu hạn may V (bên A) có nội dung cơ bản như sau:

Bên A cho bên B thuê toàn bộ tài sản (có bản kê chi tiết kèm theo) thuộc chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn may V tại Cụm N, huyện C, tỉnh Nam Định, thời gian thuê là 10 năm kể từ ngày 01/10/2007 đến hết ngày 30/9/2017. Đơn giá thuê: 10.000 USD đô la Mỹ/tháng. Tiền thuê nhà được trả trước hàng tháng từ ngày mùng 10 đến 15 hàng tháng. Tiền đặt cọc cho suốt quá trình thuê là 60.000 USD.

Các trường hợp bên B vi phạm, phá vỡ hợp đồng: Không trả tiền thuê hàng tháng đúng hạn; di chuyển máy móc, thiết bị (trong danh mục thiết bị đã nhận bàn giao) đi nơi khác mà chưa được sự đồng ý của bên A; ...Bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà chưa được sự đồng ý của bên A; Bên A sẽ thu hồi toàn bộ tài sản đã cho thuê mà không hoàn trả lại tiền đặt cọc 60.000 USD, đồng thời yêu cầu bên B phải bồi thường thiệt hại.

Các trường hợp bên A phá vỡ hợp đồng: Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không được sự đồng ý của bên B; tự ý di chuyển tài sản (đã bàn giao cho bên B) đi nơi khác mà chưa được sự đồng ý của bên B; bên A phải bồi hoàn toàn bộ thiệt hại do phá vỡ hợp đồng.

Toàn bộ tài sản mà bên A cho bên B thuê, trong suốt quá trình bên B sử dụng phải có trách nhiệm bảo quản; hư hỏng phải sửa chữa, mất phải mua sắm bù vào tương ứng để đảm bảo duy trì sản xuất.

Ngày 02/10/2007 ông L và Công ty trách nhiệm hữu hạn may V (sau đây viết tắt là V) ký phụ lục hợp đồng số 01 với nội dung V xây dựng một căn nhà mái bằng (17m x 8,5m) tại khu đất cạnh khu tập thể công nhân, để ông L sử dụng trong suốt quá trình thuê tài sản. Giá thuê 450USD/tháng.

Toàn bộ tài sản thuê bao gồm nhà ở, nhà xưởng, máy móc đều tại chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn may V, cụm công nghiệp N, huyện C, tỉnh Nam Định.

Ngày 19/11/2007 ông L và ông J thành lập Công ty trách nhiệm hữu hạn may X (sau đây viết tắt là X) do ông L là người đại diện theo pháp luật.

Ngày 20/5/2012 X ký phụ lục hợp đồng số 02 với V thuộc hợp đồng thuê tài sản ngày 02/10/2007, với nội dung cho X thuê một nhà xưởng mới của V với diện tích là 2470m² (nhà xưởng số 2). Thời gian thuê từ ngày 17/02/2012 đến khi kết thúc hợp đồng thuê tài sản, giá thuê 4.000USD/tháng. Tiền đặt cọc là 40.000USD.

Ngày 15/10/2015 ông L góp vốn bằng tài sản là giá trị tiền đặt cọc bảo lãnh hợp đồng thuê tài sản ngày 02/10/2007 và phụ lục hợp đồng số 01 vào X.

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn may X trình bày:

Kể từ khi ký kết hợp đồng thuê tài sản và các phụ lục kèm theo, các bên thực hiện theo đúng thỏa thuận. Đến tháng 01 năm 2016 do nhà xưởng xuống cấp, không đảm bảo phòng cháy, chữa cháy. X nhiều lần yêu cầu V khắc phục sửa chữa nhưng không nhận được sự phản hồi tích cực nào. Tháng 7 năm 2016 chưa được sự đồng ý của của X, V tự động thực hiện các tường chắn, hàn mối thép găm trực của nhà xưởng số 2 với nhà xưởng mới xây của V, gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh, do việc thi công không cẩn trọng tạo ra các lỗi trên tường, hệ thống thoát nước, khiến cho nước mưa tràn vào nhà xưởng gây thiệt hại đối với nguyên liệu bán thành phẩm, vải vóc ước tính là 669.000.000đ.

Ngày 15/10/2016 V gửi X công văn số 03/2016/CV về việc phá vỡ hợp đồng với lý do: X luôn vi phạm hợp đồng như việc bảo quản, sửa chữa tài sản khi bị hư hỏng và nhất là việc chậm thanh toán thuê tài sản. Nên bên cho thuê, coi bên thuê đơn phương phá vỡ hợp đồng trước thời hạn, bên cho thuê thu hồi lại toàn bộ tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Trước ngày 20/10/2016 X phải thu dọn toàn bộ sản phẩm phục vụ trên các dây chuyền may; từ ngày 20/10/2016 V tiếp quản toàn bộ tài sản để đưa vào sản xuất; từ ngày 16/10/2016 bảo vệ V kiểm soát không cho bất cứ ai, máy móc nào ra khỏi công ty; từ ngày 20/10/2016 X và các nhân viên không còn nhiệm vụ tại khuôn viên, V quản lý, điều hành. Mọi thiệt hại phát sinh trong quá trình thu dọn và tiếp quản do X chịu trách nhiệm.

Ngày 15/10/2016 X nhận được công văn số 03/2016/CV, ngày 20/10/2016 X di chuyển khỏi toàn bộ nhà xưởng, V giữ lại 161 máy may, 8 thiết bị khác thuộc quyền sở hữu của X. Ngày 21/10/2016 hai bên thỏa thuận với nhau về việc hoàn trả máy móc. X chuyển trả V 24 máy may, nhưng V không chuyển máy trả cho X tại trụ sở mới ở Nghĩa Lạc. Hiện tại, X chưa trả cho V 74 máy.

Nay X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc V trả lại tiền đặt cọc là 100.000 USD tương đương 2.270.000.000VNĐ; bồi thường thiệt hại do hành vi cắt nhà xưởng là 669.000.000đ; bồi thường thiệt hại do hành vi tạm giữ máy móc từ ngày 20/10/2016, thuê nhân công giá trị sản xuất hàng hóa và đơn phương chấm dứt hợp đồng là 2.000.000.000 VNĐ tương đương 90.000USD Mỹ. Tổng cộng là 4.939.000.000đ; buộc V hoàn trả 169 máy móc và không gây cản trở hoạt động hợp pháp của X.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn may V trình bày:

D vi phạm 02 điều khoản của hợp đồng thuê tài sản ngày 02/10/2007 cụ thể là: Vi phạm việc thanh toán trả tiền thuê tài sản từ tháng 6/2010, tự ý đưa máy móc ra khỏi nhà xưởng chưa được sự đồng ý của V; nhà xưởng và kiến trúc hỏng bên thuê có trách nhiệm sửa chữa nhưng không sửa chữa dẫn đến nhà xưởng tan hoang, trần nhà xưởng hỏng, nền nhà bong tróc. Ngày 24/8/2016 V đã gửi Công văn số 02 thông báo tháng 6,7,8 năm 2016 X chưa trả tiền thuê tài sản, và ấn định ngày 30/8/2016 nếu không trả, thì V coi X phá vỡ hợp đồng. Do X không trả tiền thuê tài sản, nên ngày 15/10/2016 V tiếp tục gửi công văn số 03 cho X nêu rõ những vi phạm hợp đồng và thông báo ngày 20/10/2016 V sẽ thu hồi toàn bộ tài sản cho thuê. Việc V giữ máy móc để đảm bảo thực hiện hợp đồng và trả lại, khi X thực hiện xong nghĩa vụ bồi thường.

Tại văn bản số 02/2017 ngày 10/8/2017 V có yêu cầu phản tố, buộc X bồi thường những thiệt hại đã gây ra cho V cụ thể là: Tiền thuê nhà chưa thanh toán là 16 tháng x 14.450USD/tháng = 231.200 USD tương đương 5.248.240.000VNĐ; bồi thường thiệt hại do X phá vỡ hợp đồng, V không kịp chuẩn bị cho sản xuất song vẫn trả lương công nhân suốt 3 tháng từ 20/10/2016 đến tháng 1/2017 là 1.580.123.000VNĐ; khoản tiền do X vi phạm hợp đồng về vật kiến trúc như trần nhà xưởng và hệ thống cứu hỏa gây thiệt hại là 600.000.000đ. Tổng là 7.428.363.000đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn có quan điểm như sau:

Về yêu cầu trả tiền thuê tài sản: Từ cuối năm 2015 do hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống mái và hệ thống thoát nước nhà xưởng bị xuống cấp nghiêm trọng, X nhiều lần yêu cầu khắc phục, nhưng V chỉ khắc phục cơ bản. Hành vi hàn cắt nhà xưởng của V, tạo ra các lỗi trên tường, hệ thống thoát nước khiến nước mưa tràn vào nhà xưởng gây thiệt hại đối với các nguyên liệu bán thành phẩm, còn buộc X di chuyển khỏi nhà xưởng đang thuê và giữ lại các máy móc, nên X từ chối trả tiền thuê nhà xưởng số 2 từ ngày 14/7/2016.

Về yêu cầu trả lương công nhân: X không có nghĩa vụ phải chịu trách nhiệm về hoạt động sản xuất kinh doanh của V, trước và sau ngày 20/10/2016, nên X không bồi thường tiền lương công nhân.

Về yêu cầu bồi thường vật kiến trúc: X cho rằng nghĩa vụ sửa chữa tài sản cho thuê phải thuộc về bên cho thuê, nên không phải sửa chữa những hư hỏng trong quá trình thuê.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định đã quyết định. Áp dụng các Điều 302, Điều 358, Điều 426, Điều 480, Điều 485, Điều 486, Điều 487, Điều 489 Điều 490, Điều 491, Điều 492, Điều 498, Điều 499, Điều 500 BLDS năm 2005. Điều 468 BLDS năm 2015, Điều 132 Luật nhà ở, Điều 269,302, 303 Luật thương mại, khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 271 BLTTDS,

các Điều 3,6,26,27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH. Chấp nhận một phần khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn may X.

1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn may V phải trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn may X số tiền đặt cọc là 1.589.000.000VNĐ tương đương 70.000USD(Đô la Mỹ).

2. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn may V phải bồi thường cho Công ty trách nhiệm hữu hạn may X số tiền 567.460.616VNĐ do hành vi giữ trái phép tài sản gây thiệt hại.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn may V. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn may X thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng từ tháng 6 đến 20 tháng 10 năm 2016 là 1.530.729.100VNĐ.

Án phí giá ngạch: Công ty trách nhiệm hữu hạn may X phải nộp cho yêu cầu không được chấp nhận là 87.650.788đ và yêu cầu của Công ty trách nhiệm hữu hạn may V được chấp nhận là 57.921.873đ. Tổng là 145.572.661đ được trừ với số tiền đã nộp tạm ứng là 60.000.000đ theo biên lai số BB/21012/06094 ngày 02/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng. Công ty trách nhiệm hữu hạn may X còn phải nộp là 85.572.661đ.

Công ty trách nhiệm hữu hạn may V phải nộp án phí do yêu cầu không được chấp nhận là 113.897.634đ và yêu cầu của Công ty trách nhiệm hữu hạn may X được chấp nhận là 59.670.000đ.

Án phí không có giá ngạch: Công ty trách nhiệm hữu hạn may V phải nộp là 3.000.000đ. Tổng Công ty trách nhiệm hữu hạn may V phải nộp là 176.567.634đ được trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.720.000đ theo biên lai số BB/2012/06099 ngày 14/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng. Công ty trách nhiệm hữu hạn may V phải còn phải nộp là 118.847.643đ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên việc trả máy móc giữa các bên, kháng cáo của các đương sự, lỗi suất chậm trả do bên phải thi hành án chậm thi hành bản án và biện pháp, thời hiệu thi hành án.

Ngày 05/10/2017 V kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do quyết định của bản án chưa công bằng. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết Mục 1.1 về khoản tiền đặt cọc, mục 1.2 về bồi thường thiệt hại do hành vi giữ máy móc và mục 4 về án phí tại phần quyết định của bản án.

Ngày 09/10/2017 X kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn cụ thể: Buộc bị đơn phải trả lại 100.000 USD tiền đặt cọc; buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại do hàn cắt nối gầm trục là 669.000.000đ; buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản và chiếm giữ máy trái phép là 2 tỷ đồng và bác yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê nhà xưởng số 01 và số 02.

Tại phiên tòa phúc thẩm: X giữ nguyên đơn khởi kiện, giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày: Do V đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật,

không thông báo cho X trước 30 ngày nên xác định mức độ lỗi như cấp sơ thẩm. X chấp nhận trả tiền thuê tài sản cho xưởng số 1 từ tháng 6/2016 đến ngày 15/10/2016 là ngày nhận được văn bản chấm dứt hợp đồng thuê tài sản của V và chấp nhận trả tiền thuê tài sản cho nhà xưởng số 2 từ tháng 6/2016 đến ngày 27/7/2016. Đề nghị HĐXX buộc V trả lại tiền đặt cọc là 100.000USD, bồi thường thiệt hại do hành vi cắt nhà xưởng là 669.000.000đ, bồi thường 2 tỷ về hành vi tạm giữ máy móc trái phép và bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

V giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày: X đã vi phạm trả tiền thuê tài sản bắt đầu từ năm 2016, hai bên đã lập bản cam kết, X hứa thanh toán nhưng ngày 25/5/2016 X chỉ trả tiền thuê được 3 tháng, sau đó nợ tiền thuê từ tháng 6/2016. Ngày 24/8/2016 X có công văn số 02 yêu cầu trả tiền thuê tài sản và ấn định đến ngày 30/8/2016, nếu không trả tiền thuê sẽ chấm dứt hợp đồng và phải bồi thường thiệt hại, nhưng X vẫn không trả, nên ngày 15/10/2016 X tiếp tục có công văn số 03 về việc chấm dứt hợp đồng và buộc X thu dọn toàn bộ sản phẩm phục vụ may trước ngày 20/10/2016 và kể từ ngày 20/10/2016 X tiếp quản toàn bộ tài sản đã cho thuê. Nguyên nhân dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng là do X vi phạm về trả tiền thuê tài sản và X đã chuyển máy móc thuê của X xuống cơ sở mới tại xã L, huyện N mà không được sự đồng ý của V. Đề nghị HĐXX xem xét giải quyết cho phù hợp.

V không cắt nhà xưởng, không hàn cầu trục mà V chỉ hàn giá đỡ kéo ở đoạn đầu cột và chỉ dỡ một tấm tôn để hàn và chỉ hàn có 15 phút, sau đó đặt tấm tôn vào đúng vị trí ban đầu, việc làm này đã được ông L đồng ý, việc hàn của V không ảnh hưởng đến sản xuất của nhà xưởng số 2 và làm xong trước khi xảy ra cơn bão khoảng 15- đến 20 ngày. Nhà xưởng số 2 bị tốc mái là do khi xây dựng ông L yêu cầu làm thêm phần chóp trên đỉnh của mái nhà xưởng số 2, nên khi có bão gió đã hất tung mái tôn, còn nhà xưởng số 1 không làm phần chóp trên đỉnh mái nên không bị tốc mái.

V tạm giữ máy là để X bồi thường, trả lại khi X thực hiện xong nghĩa vụ. Hiện V đang tạm giữ của X 161 máy may, còn X giữ của V 74 máy may. X duy trì không vượt quá 500 công nhân viên, trong đó theo nguyên đơn trình bày có 605 máy cộng với 74 máy đang giữ của V là 679 máy, bình quân mỗi người là 1,7 máy. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết việc X yêu cầu bồi thường thiệt hại do giữ máy theo pháp luật.

Về tiền thuê tài sản: V yêu cầu X phải trả tiền thuê tài sản từ tháng 6/2016 đến ngày 20/10/2016 là 1.530.888.000đ vì ngày 20/10/2016 V mới tiếp quản. Về án phí đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về nội dung, do X vi phạm trả tiền thuê tài sản và chuyển máy móc ra khỏi nhà xưởng thuê của V, khi chưa được sự đồng ý của V nên V đơn phương chấm dứt hợp đồng là phù hợp với hợp đồng thuê tài sản ngày 02/10/2007 và quy định của

pháp luật. Tuy nhiên, V đơn phương chấm dứt hợp đồng chỉ ấn định cho X trong 05 ngày để chuyển tài sản là không phù hợp với quy định pháp luật. Xét thấy, nguyên nhân chính dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng là do X vi phạm trả tiền thuê tài sản, nên xác định mức độ lỗi của X là 60%, V là 40% các bên chịu thiệt hại theo mức độ lỗi. Việc V xây dựng nhà xưởng mới có hàn giá đỡ kéo với nhà xưởng số 2 và làm xong trước bão và không ảnh hưởng đến sản xuất của nhà xưởng số 2. Việc bão tốc mái nhà xưởng số 2 do nguyên đơn yêu cầu làm thêm phần chóp mái. Do vậy, V không có lỗi nên không phải bồi thường thiệt hại. X năm 2015 kinh doanh thua lỗ, năm 2016 tiếp tục thua lỗ, V có giữ máy của X từ ngày 20/10/2016 đến hết tháng 12 năm 2016 cũng không gây thiệt hại cho X nên không phải bồi thường. Về trả tiền thuê nhà buộc X trả tiền thuê nhà cho V từ tháng 6/2016 đến ngày 20/10/2016. Án phí giải quyết theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn may X (viết tắt là X) và kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn may V (viết tắt là V) thấy:

[1] Ngày 02/10/2007 V ký hợp đồng thuê tài sản với ông L. Ngày 19/11/2007 L thành lập Công ty trách nhiệm hữu hạn may X, do ông L là người đại diện theo pháp luật-Chủ tịch hội đồng thành viên. Mặc dù, giữa V và X không ký hợp đồng thuê tài sản ngày 02/10/2007 nhưng X vẫn trả tiền thuê tài sản cho V theo hợp đồng đã ký ngày 02/10/2007. Đến ngày 20/5/2012 giữa V và X ký phụ lục hợp đồng số 02 tại Điều 3 quy định phụ lục này không tách rời hợp đồng ngày 02/10/2007. Do vậy, hợp đồng ngày 02/10/2007 và các phụ lục hợp đồng số 01 và 02 có hiệu lực với X.

[2] Về thẩm quyền: Công ty trách nhiệm hữu hạn may X được thành lập theo pháp luật Việt Nam, tranh chấp phát sinh xảy ra tại Chi nhánh của Công ty trách nhiệm hữu hạn may V có địa chỉ tại Xã B, huyện C, tỉnh Nam Định. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 1 Điều 35 và theo khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 40 BLTTDS.

[3] Về hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng: Tại khoản 1.3 của hợp đồng thuê tài sản ngày 02/10/2007 quy định: Tiền thuê tài sản được trả trước hàng tháng từ ngày mùng 10 đến 15 hàng tháng. Sau khi, ký kết hợp đồng X trả tiền thuê tài sản theo đúng như đã cam kết. Tuy nhiên, đến đầu năm 2016 X nợ tiền thuê tài sản, ngày 10/5/2016 hai bên lập bản cam kết xác định X còn nợ tiền thuê từ tháng 1/2016 đến tháng 5/2016 và sẽ thanh toán hết vào ngày 25/5/2016, đến ngày 24/5/2016 X đã thanh toán từ tháng 1/2016 đến tháng 3/2016 và còn nợ tháng 4, tháng 5 năm 2016. Ngày 25/6/2016 trả hết tiền thuê tài sản tháng 4 và tháng 5. Từ tháng 6 năm 2016 X không trả tiền thuê tài sản cho V.

[4] Tại ngày 24/8/2016 V có công văn số 02 thông báo X nợ tiền thuê tài sản từ tháng 6,7,8 năm 2016 và ấn định ngày 30/8/2016 không thanh toán thì coi

như X phá vỡ hợp đồng và V sẽ thu hồi tài sản, X chịu mọi thiệt hại. Nhưng X vẫn không thanh toán tiền thuê. Do vậy, ngày 15/10/2016 V tiếp tục có công văn số 03 với nội dung do X vi phạm việc bảo quản sửa chữa tài sản khi bị hư hỏng và vi phạm việc trả tiền thuê tài sản. Nên coi đây là việc bên thuê đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và ấn định đến ngày 20/6/2016 X phải thu dọn toàn bộ sản phẩm, bán sản phẩm, nguyên phụ liệu đang may... và từ ngày 20/6/2016 V sẽ tiếp tục quản lý toàn bộ tài sản đang phục vụ các dây chuyền sản xuất... Cùng ngày 15/10/2016 X nhận văn bản này. Căn cứ khoản 3 Điều 426 BLDS năm 2005, Hội đồng xét xử xác định thời điểm V đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản đối với X là ngày 15/10/2016 và X đã vi phạm việc thanh toán tiền thuê tài sản từ tháng 6/2016 đến 15/10/2016 là 4 tháng 15 ngày. Căn cứ điểm 5.1.1 Điều 5 hợp đồng thuê tài sản ngày 02/10/2007 và điểm a khoản 1 Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 việc V đơn phương chấm dứt hợp đồng với X là phù hợp.

[5] X trình bày: V đã vi phạm hợp đồng vì nhà xưởng xuống cấp nhưng không sửa chữa kịp thời hoặc có sửa chữa chỉ ở mức độ cơ bản. Xét thấy, tại khoản 5.3 Điều 5 của hợp đồng ngày 02/10/2007 quy định: “ Toàn bộ tài sản mà bên A cho bên B thuê, trong suốt quá trình bên B sử dụng phải có trách nhiệm bảo quản; hư hỏng phải sửa chữa, mất phải mua sắm bù vào tương ứng để đảm bảo duy trì sản xuất”. Tại khoản 3 Điều 493 BLDS năm 2005 và khoản 3 Điều 27 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà: Bảo dưỡng, sửa chữa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận”. Hợp đồng thuê tài sản ngày 02/10/2007 X và V có thỏa thuận với nhau bên thuê sửa chữa tài sản là phù hợp, nên X cho rằng V vi phạm hợp đồng về sửa chữa nhà cho thuê không được chấp nhận. Ngày 27/7/2016 bão đổ bộ vào huyện C đã tốc mái nhà xưởng số 2, ngày 28/7/2016 X chuyển toàn bộ nguyên liệu thành phẩm bán thành phẩm và máy móc xuống cơ sở 2 tại xã B không được sự đồng ý của V. Ngày 21/10/2016 hai bên tiến hành kiểm kê thì phát hiện X đã chuyển 98 máy móc thuê của V xuống cơ sở 2. Như vậy, X đã vi phạm điểm 5.1.2 Điều 5 hợp đồng thuê tài sản ngày 02/10/2007 về việc chuyển máy móc thuê không được sự đồng ý của V. Đối với V ngày 15/10/2016 đơn phương chấm dứt hợp đồng với X, nhưng V chỉ ấn định trong vòng 05 ngày để X chuyển tài sản ra khỏi nhà xưởng thuê là vi phạm khoản 3 Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Xét thấy, việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản, cả hai bên đều có lỗi trong đó nguyên nhân chính dẫn đến việc V đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản ngày 02/10/2007 là xuất phát từ việc X không trả tiền thuê tài sản theo đúng hợp đồng đã ký kết. Do vậy, HĐXX xác định mức độ lỗi của X là 60%, mức độ lỗi của V là 40%. Quá trình giải quyết vụ án các bên thống nhất tỷ giá 1 USD = 22.700 VNĐ. Do vậy, V phải hoàn lại số tiền đặt cọc cho X tương đương với mức độ lỗi là $22.700đ / \text{USD} \times 100.000 \text{ USD} \times 40\% = 908.000.000đ$.

[6] Đối với việc bồi thường thiệt hại do hành vi cất nhà xưởng: Xét thấy, đầu tháng 7/2016 V có hành vi xây dựng nhà xưởng mới trên đất trống của V liền với nhà xưởng số 2. V chỉ lật tấm tôn để hàn giá đỡ kèo cột với nhà xưởng số 2, việc làm đã hoàn tất vào ngày 14/7/2016 nên không ảnh hưởng đến hoạt động sản

xuất bình thường của xưởng số 2. Ngày 27/7/2016 bão mới đổ bộ vào huyện C, tỉnh Nam Định, nhà xưởng số 2 bị tốc mái là do quá trình xây dựng nhà xưởng ông L đã yêu cầu làm thêm trên đỉnh của mái nhà xưởng số 2 phần chóp, do vậy gió bão đã tốc mái tôn, còn nhà xưởng số 1 không làm phần chóp trên đỉnh mái, nên không bị tốc mái. Do vậy, V không có lỗi gây lên việc nhà xưởng số 2 bị tốc mái. Mặt khác, X không xuất trình được tài liệu chứng cứ, chứng minh V có hành vi cắt nhà xưởng tạo ra các lỗi trên tường, hệ thống thông thoát nước khiến nước mưa tràn vào nhà xưởng gây thiệt hại. Nên V không phải bồi thường thiệt hại đối với khoản tiền 669.000.000đ.

[7] Về bồi thường thiệt hại do hành vi tạm giữ máy may của X: Ngày 21/10/2016 hai bên kiểm kê máy móc xác định X giữ của V 98 máy may, còn V giữ của X 169 máy trong đó có 161 máy may thì có 35 máy may xếp gọn (không sản xuất) và 8 máy khác như máy nén khí... X đã chuyển trả V 24 máy may còn giữ của V là 74 máy may. Theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 tại bảng cân đối kế toán trang số 5 bút lục số 135 phản ánh năm 2015 việc kinh doanh của X bị lỗ là 3.298.351.468đ, năm 2016 việc kinh doanh của X bị lỗ là 9.896.693.592đ. Do vậy, việc V tạm giữ máy may của X từ ngày 20/10/2016 cũng không làm tăng lợi nhuận của X nên không gây thiệt hại, vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại do V tạm giữ máy của X.

[8] Đối với yêu cầu buộc X trả tiền thuê nhà: X vi phạm việc trả tiền thuê tài sản từ tháng 6 năm 2016, ngày 15/10/2016 thì X nhận được thông báo của V về việc chấm dứt hợp đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 426 BLDS năm 2005 quy định: “Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ”. Do vậy, X phải trả tiền thuê nhà cho V từ tháng 6 năm 2016 đến ngày 15/10/2016 đối với nhà xưởng số 1 và nhà ở để điều hành là 4 tháng 15 ngày. Cụ thể là $22.700\text{đ}/\text{USD} \times 10.450 \text{ USD} \times 4 \text{ tháng } 15 \text{ ngày} = 1.067.354.000\text{đ}$. Đối với nhà xưởng số 2 ngày 27/7/2016 bị bão tốc mái nên ngày 28/7/2016 X đã chuyển toàn bộ tài sản xuống cơ sở số 2 và không hoạt động nên X chỉ thanh toán tiền thuê tài sản tại nhà xưởng số 2 từ tháng 6/2016 đến ngày 26/7/2016 là 1 tháng 26 ngày, cụ thể là $22.700\text{đ}/\text{USD} \times 4000\text{USD}/\text{tháng} \times 1 \text{ tháng } 26 \text{ ngày} = 169.069.000\text{đ}$. Tổng số tiền X phải trả tiền thuê tài sản cho V là 1.236.423.000đ.

[9] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải nộp án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, hoàn lại cho các đương sự số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại đã nộp.

[10] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: X yêu cầu buộc V phải hoàn lại 100.000 USD tiền đặt cọc, 669.000.000đ thiệt hại do hàn cắt nhà xưởng và 2 tỷ đồng thiệt hại do giữ máy móc. Tổng là 4.939.000.000đ nhưng được chấp nhận là 908.000.000đ, còn lại 4.031.000.000đ không được chấp nhận. Do vậy, X phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với khoản tiền không được chấp nhận là $112.000.000\text{đ} + 0,1\% \times 31.000.000\text{đ} = 112.031.000\text{đ}$.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, V chỉ yêu cầu X phải trả tiền thuê nhà từ tháng 6/2016 đến ngày 20/10/2016 là 1.530.888.000đ, khoản tiền X phá vỡ hợp đồng, do V không chuẩn bị kịp vẫn trả lương công nhân là 1.580.123.000đ, khoản tiền vi phạm hợp đồng về kiến trúc (trần nhà, hệ thống cứu hỏa) là 600.000.000đ. Tổng là 3.711.011.000đ nhưng được chấp nhận là 1.236.423.000đ. Do vậy, V phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với 2.474.588.000đ tiền không được chấp nhận là $72.000.000 + 2\% \times 474.588.000đ = 81.491.760đ$.

[12] X yêu cầu V phải trả 100.000USD đặt cọc = 2.270.000.000đ nhưng được chấp nhận là 908.000.000đ nên V phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là $36.000.000đ + 3\% \times 108.000.000đ = 39.240.000đ$

[13] Tổng số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm V phải nộp là 120.731.760đ. X phải nộp là 112.031.000đ.

[14] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, Điều 302; khoản 3 Điều 426; Điều 480; Điều 489; Điều 490; khoản 4 Điều 499 BLDS năm 2005, Điều 468 BLDS năm 2015, điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn may X và chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn may V.

Chấp nhận một phần khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn may X.

1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn may V phải trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn may X số tiền đặt cọc là 908.000.000 VNĐ tương đương 40.000USD(Đô la Mỹ).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn may V.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn may X phải thanh toán tiền thuê tài sản là 1.236.423.000đ theo hợp đồng thuê tài sản ngày 02/10/2007 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 02/10/2007 và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 20/5/2012.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm kinh doanh thương mại số 02/2017/KDTM-ST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định không bị kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật thi hành.

4. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn may X và Công ty trách nhiệm hữu hạn may V không phải nộp, hoàn lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn may X và Công ty trách nhiệm hữu hạn may V số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp là 2.000.000đ theo biên lai số 06038 ngày 09/10/2017 và biên lai số 06037 ngày 09/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng.

5. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn may X phải nộp là 112.031.000đ nhưng được trừ với số tiền tạm ứng án đã nộp là 60.000.000đ tại biên lai số 06094 ngày 02/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng. Công ty trách nhiệm hữu hạn may X còn phải nộp là 52.031.000đ.

Công ty trách nhiệm hữu hạn may V phải nộp là 120.731.760đ nhưng được đối trừ với số tiền tạm ứng đã nộp là 57.720.000đ tại biên lai số 06099 ngày 14/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng. Công ty trách nhiệm hữu hạn may V còn phải nộp là 63.011.760đ.

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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Nghĩa Hưng;
- VKSND huyện Nghĩa Hưng;
- Chi cục THADS huyện Nghĩa Hưng;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Vũ Thị Thu

