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

Bản án số: 07/2018/KDTM-PT
Ngày 29-10-2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (nhà xưởng, công trình kiến trúc...)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân.

Các Thẩm phán: Ông Lại Anh Vân.

Ông Bùi Đăng Huy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phạm Thị Thơm - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 18, 26 và 29 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2018/TLPT-KDTM ngày 30 tháng 7 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản (nhà xưởng, công trình vật kiến trúc...)

Do bản án dân sự (Kinh doanh thương mại) sơ thẩm số 01/2018/KDTM-ST ngày 12 tháng 6 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: **Công ty Dệt H** (viết tắt là H)

Địa chỉ trụ sở: thôn T, thị trấn LC, huyện CGi, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông M - chức vụ: Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt). Ông Đỗ Trọng Tr - chức vụ: Phó tổng giám đốc là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền số 02/GUQ/H...-2018 ngày 29/01/2018) Địa chỉ: P.., nhà C, tập thể B Đ, phường LTh, quận Đ Đ, Thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án.

2. *Bị đơn*: Công ty TNHH P V N (viết tắt là P VN)

Địa chỉ trụ sở: Thôn T, thị trấn LC, huyện CGi, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông L - chức vụ: Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt). Ông Nguyễn Chí Đ - Sinh năm 1971, địa chỉ: 1...B Â C, phòng..., phường T L, quận TH, Thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 09/2/2018). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Trung K - Luật sư Công ty Luật TNHH D và cộng sự - Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang. Địa chỉ: Tầng ..., tòa nhà A M, H C, quận ĐĐ, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH P VN.

Địa chỉ trụ sở: Thôn T, thị trấn L C, huyện CGi, tỉnh Hải Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Chí Đ - Sinh năm 1971, địa chỉ: 1...B Â C, phòng..., phường T L, quận TH, Thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 09/2/2018). Có mặt.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày được tóm tắt như sau: Công ty Dệt H (viết tắt là H) có Giấy chứng nhận đầu tư số 041023000064 do UBND tỉnh Hải Dương cấp (thay đổi lần thứ 4 ngày 16/01/2014) và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã 0800281166 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp (thay đổi lần thứ 5 ngày 27/11/2017). Công ty P VN (viết tắt là P) có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã 3261308570 (thay đổi lần thứ nhất ngày 14/6/2016), Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số 0801140418 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp (thay đổi lần 3 ngày 04/7/2016).

Ngày 05/3/2015 công ty H (bên cho thuê) và công ty P (bên thuê) ký hợp đồng thuê khu xưởng có diện tích 1.500m^2 cùng khu vực hỗ trợ trên diện tích quyền sử dụng đất là 4.429m^2 để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty P, thời hạn cho thuê là 10 năm kể từ ngày các bên bàn giao địa điểm và xưởng (16/7/2015), tiền thuê xưởng 11.000 USD/tháng, thanh toán bằng USD hoặc Việt Nam đồng chuyển khoản qua Ngân hàng, thời gian thanh toán từ ngày thứ nhất đến ngày thứ năm mỗi tháng. Bên thuê phải thanh toán đầy đủ tiền thuê đúng thời hạn. Bên thuê phải thanh toán tiền điện, nước, điện thoại, fax...các loại phí dịch vụ khác. Ngoài ra công ty P còn phải đặt cọc số tiền là 198.000 USD để thực hiện hợp đồng. Kể từ khi ký hợp đồng đến ngày 10/6/2016 công ty P đã thanh toán cho công ty H tiền thuê xưởng là 137.377 USD tương đương

3.080.000.000đ. Kể từ ngày 10/6/2016 đến ngày 10/01/2018 công ty P còn nợ công ty H 201.917 USD tương đương 4.556.155.000đ, tiền điện, tiền nước...là 733.953.000đ. Công ty H đã nhiều lần thông báo vi phạm nhưng công ty P không thanh toán. Công ty H khởi kiện yêu cầu công ty P phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng còn nợ là 201.917 USD tương đương 4.556.155.000đ (tính từ 10/6/2016 đến tháng 10/01/2018), tiền điện, nước... là 733.953.000đ. Tổng là 5.290.108.000 VNĐ. Đề nghị chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà xưởng, toàn bộ tiền đặt cọc và máy móc, thiết bị trong nhà xưởng sẽ thuộc về công ty H. Tại phiên tòa sơ thẩm công ty H rút yêu cầu đối với khoản tiền điện, nước 733.953.000đ, yêu cầu thanh toán tiền thuê xưởng từ tháng 7/2016 đến tháng 5/2017 là 2.496.755.000đ, chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 05/3/2015, số tiền đặt cọc 198.000 USD và toàn bộ máy móc, thiết bị trong nhà xưởng thuộc về công ty H.

Người đại diện theo pháp luật của công ty P thừa nhận tiền nợ như trên là đúng nhưng chưa có tiền để thanh toán cho công ty H, đề nghị thanh toán làm nhiều đợt và đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Người đại diện theo ủy quyền của công ty P cho rằng công ty H đơn phương đóng cửa nhà xưởng không cho P sản xuất từ tháng 5/2017 đến 12/2017 dẫn đến P bị thiệt hại. Công ty P chỉ đồng ý tính tiền thuê nhà xưởng còn nợ từ tháng 7/2016 đến 10/5/2017. Ngày 03/4/2018 công ty P có đơn yêu cầu phản tố đề nghị công ty Ho phải bồi thường cho công ty P 5.500.000.000đ tiền thiệt hại bao gồm: Tiền lương, chế độ cho người lao động, vật liệu chờ sản xuất, hao mòn máy móc, cơ hội hợp tác kinh doanh nhưng không thực hiện được. Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thì đề nghị công ty H phải trả lại 198.000 USD tiền đặt cọc và toàn bộ máy móc trong nhà xưởng.

Tại bản án KDTM sơ thẩm số 01/2018/KDTM-ST ngày 12-6-2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (nhà xưởng, công trình kiến trúc..) của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, Điều 147, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 426, 480, 489, 491, 494, 495, 498, 500 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 16, Điều 85 Luật thương mại 2005, Luật phí, lệ phí số 97/2015/QH13 năm 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Dệt H

-Buộc công ty trách nhiệm hữu hạn P VN có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng từ tháng 7/2016 đến tháng 5/2017 cho công ty Dệt H là 2.469.755.000đ. Chấp nhận sự tự nguyện của công ty Dệt H không yêu cầu tính lãi khoản tiền thuê xưởng trên.

2. Chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê xưởng ngày 05/3/2015 giữa công ty Dệt H và Công ty TNHH P VN.

-Toàn bộ nhà xưởng nằm trên diện tích đất 1.500m^2 gồm khu văn phòng 2 tầng, phòng làm việc, phòng họp, phòng nghỉ, phòng ăn, phòng WC, điều hòa tại các phòng và hệ thống điện chiếu sáng khu xưởng, toàn bộ mặt bằng xưởng đã thi công nền bê tông, toàn bộ hệ thống tôn bao che, 04 cửa cuốn, 04 bệ móng máy, phòng lạnh, 03 hệ thống lò sấy, hệ thống điện gồm 3 tủ điều khiển, hệ si lô, hệ thống máy hút bụi; Các máy móc gồm 02 máy dập gạch, 02 máy trộn, 01 giàn cân, hệ thống cẩu trục tự động, hệ thống máy nén khí, lắp đặt ống khí trong nhà máy, thi công phần điện là tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty Dệt H.

-Các tài sản có tại xưởng gồm: Các nguyên vật liệu thô (Ma giê), gạch thành phẩm 4.161 viên, giá sắt đưa vào lò lung. Các thiết bị văn phòng, tài sản trong các phòng gồm phòng Lab, kho, phòng nghỉ, phòng bếp trả cho P VN và P VN có trách nhiệm chuyển những tài sản trên ra khỏi vị trí kho của công ty H trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 12/6/2018.

-Số tiền đặt cọc 198.000 USD (do H đang quản lý) của công ty P đặt cọc cho H thuộc quyền sở hữu của H.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của H yêu cầu P thanh toán tiền điện, nước là 733.953.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất chậm trả, nhận định về việc không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 26/6/2018 Bị đơn công ty P V N kháng cáo toàn bộ bản án. Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 27/6/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng kháng nghị bản án theo trình tự phúc thẩm, số 01/QĐKNPT-VKS-KDTM. Đề nghị hủy bản án số 01/2018/KDTM-ST ngày 12/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ kháng nghị: Do vi phạm việc đánh giá chứng cứ. Tại mục 3.1 và 3.2 Điều 3 của hợp đồng thể hiện bên thuê có quyền khấu trừ vào tiền thuê và các khoản chi phí khác phải trả theo hợp đồng, nhưng bản án lại căn cứ mục 2.2

Điều 4 của hợp đồng quyết định toàn bộ số tiền 198.000USD của P V N đặt cọc cho công ty H thuộc quyền sở hữu của công ty H.

Vi phạm nguyên tắc tự thỏa thuận của các đương sự: Giữa công ty H và P V N ký thỏa thuận ngày 10/5/2017 với nội dung chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HP-PRC/HĐKT ngày 05/3/2015 và P phải chuyển toàn bộ máy móc ra khỏi xưởng mà công ty H đã cho thuê trước ngày 18/5/2017. Nhưng bản án lại quyết định một số tài sản của P gồm 2 máy dập gạch, 2 máy trộn, 01 giàn cân, hệ thống cẩu trục tự động...là tài sản thuộc quyền sở hữu của H.

Vi phạm về việc tính án phí: Đối với số tiền đặt cọc 198.000 USD các bên có tranh chấp, bản án tuyên số tiền thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn nhưng không tính án phí đối với số tiền đặt cọc trên là gây thiệt hại cho nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận nội dung kháng cáo của công ty PVN và không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng và nộp bổ sung chứng cứ là Giấy nhận nợ ngày 27/01/2018 được ký giữa công ty H và P, các tài liệu thể hiện công ty P hiện đang còn nợ nhiều công ty khác nhưng không có khả năng thanh toán; Công ty H chấp nhận trừ tiền đặt cọc vào tiền thuê nhà xưởng nhưng số tiền thuê phải được tính đến 10/01/2018. Nếu số tiền đặt cọc không đủ để thanh toán tiền thuê nhà xưởng thì công ty H cũng không yêu cầu công ty P phải trả thêm. Trường hợp số tiền đặt cọc sau khi trừ tiền thuê nhà xưởng còn thừa thì công ty H được quyền sở hữu số tiền này.

Bị đơn công ty P VN vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị:

-Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà xưởng vô hiệu do trái pháp luật và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì căn cứ Điều 28 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 thì nhà, công trình xây dựng cho thuê phải là nhà và công trình có sẵn, trong khi đó hai bên ký hợp đồng thì nhà xưởng chưa được hình thành. Việc ký hợp đồng không qua công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 67 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006, Điều 492 và 500 Bộ luật dân sự năm 2005.

-Hợp đồng không có hiệu lực ràng buộc đối với bị đơn công ty P VN vì việc ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng là do Công ty H ký kết với công ty P.,Inc là pháp nhân Hàn Quốc, tại thời điểm ký hợp đồng thì P VN chưa được thành lập. Do vậy công ty H phải trả lại tiền thuê đã thanh toán và toàn bộ máy móc thiết bị cho công ty PVN.

- Đề nghị đưa công ty W tham gia tố tụng, vì hiện công ty H cho công ty W thuê nhà xưởng và sử dụng máy móc của công ty P để sản xuất.

-Trường hợp hợp đồng có hiệu lực ràng buộc đối với công ty PVN thì phải tính toán lại tiền thuê vì hợp đồng gốc tiếng Anh và tiếng Hàn Quốc đều thể hiện diện tích mặt bằng thuê là 4.429m^2, tuy nhiên thực tế công ty P VN chỉ sử dụng 1.500m^2 nhà xưởng do vậy giá tiền thuê cũng phải tính giảm tương ứng.

-Bồi thường cho P VN toàn bộ thiệt hại do việc H vi phạm nghĩa vụ báo trước khi chấm dứt hợp đồng.

-Hoàn trả cho P VN toàn bộ máy móc, thiết bị.

-Thực hiện việc khấu trừ tiền thuê mà P VN phải trả (nếu có) vào tiền đặt cọc và trả lại tiền đặt cọc còn thừa.

-Trong mọi trường hợp thì công ty H phải trả lại ngay con dấu và các tài sản khác của P mà công ty H đang chiếm giữ.

Các bên đều nhất trí lấy tỉ giá USD theo văn bản số 321/TB-NHNN do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tỷ giá trung tâm của Đồng Việt Nam với Đô la Mỹ, áp dụng cho ngày 26/10/2018 là 1 Đô la Mỹ = 22.723VND. Số tiền tạm ứng chi phí dịch công chứng các bên không yêu cầu giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương đề nghị thay đổi một phần nội dung kháng nghị, đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 01/2018/KDTM-ST ngày 12/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng.

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết tắt HĐXX), Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị buộc công ty P phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho công ty H số tiền từ tháng 7/2016 đến tháng 5/2017 là 2.469.755.000đ. Khấu trừ tiền đặt cọc tương đương với 01 tháng tiền thuê nhà xưởng, số tiền đặt cọc còn lại thuộc về công ty H. Toàn bộ máy móc của công ty P có trong nhà xưởng thuộc quyền sở hữu của công ty P. Về án phí: Các bên phải chịu án phí sơ thẩm dân sự (kinh doanh thương mại) theo quy định. Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn công ty P V N gửi đơn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng kháng nghị trong thời gian luật định nên việc kháng cáo và kháng nghị là phù hợp quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn và nội dung kháng nghị của VKSND huyện Cẩm Giàng.

[2.1] Đối với nội dung kháng cáo về Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà xưởng vô hiệu do trái pháp luật và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. HĐXX xét thấy: Theo quy định tại Điều 67 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2005 thì "*Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản; việc công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản do các bên thỏa thuận"* Tại Điều 500 của Bộ luật dân sự quy định " *Trong trường hợp pháp luật không có quy định khác thì quy định tại các điều từ Điều 492 đến Điều 499 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với việc thuê nhà sử dụng vào mục đích khác không phải là thuê nhà ở."* Như vậy chỉ áp dụng Điều 492 và 500 của Bộ luật dân sự khi không có luật khác điều chỉnh về việc thuê nhà xưởng trong khi đó Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 đã quy định rõ việc công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản do các bên thỏa thuận. Trong vụ án này các bên không thỏa thuận việc công chứng, chứng thực hợp đồng và thực tế các bên vẫn thực hiện hợp đồng cho đến khi xảy ra tranh chấp. Công ty P VN là công ty sản xuất sản phẩm gạch chịu nhiệt là những sản phẩm đặc thù và việc thiết kế nhà xưởng cũng mang tính đặc thù, do vậy công ty H và công ty P.,Inc Hàn Quốc đã thỏa thuận ký hợp đồng thuê nhà xưởng diện tích 1.500m^2 trên diện tích 4.429m^2 quyền sử dụng đất và công ty P phải đặt cọc số tiền tương đương 18 tháng tiền thuê. Đây là sự thỏa thuận của các bên khi ký hợp đồng có nhà xưởng hình thành trong tương lai và hai bên đã chấp nhận (Mục 2.1 Điều 2 của Hợp đồng). Việc ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 05/3/2015 giữa hai bên khi đó Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 có hiệu lực, tuy nhiên Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 có hiệu lực ngày 01/7/2015 quy định cả việc mua bán, cho thuê nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (khoản 1 Điều 54), đồng thời cũng không quy định nguyên tắc cho thuê nhà, công trình xây dựng phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản (Điều 27), tại khoản 2 Điều 80 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định những hợp đồng đã ký kết trước khi luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của luật này. Như vậy, các bên thỏa thuận ký hợp đồng và thực hiện hợp đồng một thời gian dài, không bên nào có thay đổi, thắc mắc gì về hợp đồng nên hợp đồng vẫn có hiệu lực và phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên. Do vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng cho thuê

nhà xưởng giữa các bên là hợp đồng vô hiệu và các bên trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.2] Đối với nội dung kháng cáo về việc Hợp đồng không có hiệu lực ràng buộc đối với bị đơn công ty P Việt Nam. HĐXX xét thấy: Công ty TNHH P (Hàn Quốc) có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 304-81-18906 do Văn phòng thuế quận J, Hàn Quốc cấp ngày 16/2/2007, bà K - quốc tịch Hàn Quốc là người đại diện, công ty TNHH P (Hàn Quốc) được Sở kế hoạch đầu tư - UBND tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 01/6/2015 trong đó ghi rõ tổ chức thực hiện dự án là Công ty TNHH PRC V N và công ty TNHH P V N được Sở kế hoạch đầu tư - UBND tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 01/6/2015. Biên bản xác minh tại Sở kế hoạch đầu tư - UBND tỉnh Hải Dương xác định điều kiện để được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để thực hiện dự án đầu tư tại nhà máy sản xuất sản phẩm chịu nhiệt của P thì trước tiên công ty P phải có vị trị, địa điểm thực hiện dự án, do vậy công ty P Hàn Quốc phải ký hợp đồng thuê nhà xưởng với công ty H và chính ông L đến nộp hồ sơ và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Sở kế hoạch đầu tư đã mời đại diện của công ty H và công ty P V N làm việc xác định vị trí, địa điểm đầu tư. Tại Điều 14 Luật doanh nghiệp năm 2005 quy định các thành viên, cổ đông sáng lập hoặc người đại diện theo ủy quyền được ký các loại hợp đồng phục vụ cho việc thành lập và hoạt động của doanh nghiệp trước khi đăng ký kinh doanh, trường hợp doanh nghiệp được thành lập thì doanh nghiệp là người tiếp nhận quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký. Để được cấp giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH thì phải đảm bảo điều kiện là có địa điểm thực hiện dự án, theo quy định tại điều 45, 46 của Luật đầu tư năm 2005. Do vậy công ty P Hàn Quốc phải ký hợp đồng thuê nhà xưởng với công ty Dệt H để xác định địa điểm đầu tư trước khi thành lập doanh nghiệp là công ty P VN. Sau khi công ty P VN được thành lập thì công ty P VN đã trực tiếp đầu tư sản xuất sản phẩm chịu nhiệt trên diện tích nhà xưởng và quyền sử dụng đất của công ty H và ngay trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cũng ghi rõ địa điểm thực hiện dự án là diện tích nhà xưởng thuê của công ty H. Như vậy công ty P V N là chủ thể thực hiện hợp đồng do công ty P Hàn Quốc ký kết với công ty H nên công ty P VN phải chịu trách nhiệm về quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Công ty H khởi kiện công ty P VN và Tòa án cấp sơ thẩm xác định công ty P VN là bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật.

[2.3] Bị đơn công ty P Việt Nam đề nghị đưa công ty W tham gia tố tụng: Vì công ty H hiện đang cho công ty W thuê nhà xưởng và sử dụng máy móc của công ty P để sản xuất sản phẩm gạch chịu nhiệt. HĐXX xét thấy: Tại phiên tòa đại diện công ty H không thừa nhận nội dung trên và công ty P VN cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh việc công ty H cho công ty W thuê nhà xưởng. Do vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung này của công ty P V N.

[2.4] Đối với nội dung kháng cáo về trường hợp hợp đồng có hiệu lực ràng buộc đối với công ty P VN thì phải tính toán lại tiền thuê. Theo quy định tại Mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng đã ghi rõ bên cho thuê đồng ý cho bên thuê thuê nhà xưởng và các khu vực phụ trợ xung quanh trên diện tích 4.429m^2 để hoạt động sản xuất kinh doanh. Thực tế công ty P với quy mô sản xuất của mình mới thực hiện dự án trên diện tích nhà xưởng 1.500m^2 và đồng ý trả tiền thuê là 11.000 USD/tháng. Như vậy, hợp đồng thuê nhà xưởng được thực hiện trên diện tích 4.429m^2 đất tại khu vực quyền sử dụng đất của công ty H được UBND tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mặc dù công ty P chưa sử dụng hết 4.429m^2 quyền sử dụng đất nhưng vẫn phải chịu tiền thuê đã thỏa thuận là 11.000USD/tháng, nên yêu cầu kháng cáo này của bị đơn công ty P VN không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Đối với nội dung kháng cáo về bồi thường cho công ty P VN toàn bộ thiệt hại do việc H vi phạm nghĩa vụ báo trước khi chấm dứt hợp đồng. Công ty P và công ty H ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 05/3/2015 và cho đến ngày 10/6/2016 công ty P VN đã thanh toán tiền thuê nhà xưởng được hai bên thừa nhận là 137.377USD tương đương số tiền 3.080.000.000 VNĐ. Kể từ ngày 01/6/2017 cho đến nay công ty P không thanh toán tiền thuê cho công ty H theo quy định tại mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng và công ty H đã nhiều lần thông báo bằng văn bản về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán, các thông báo ngày 25/4/2016, 14/12/2016, 08/3/2017, 07/4/2017, 23/4/2017 trong đó nêu rõ công ty P không thanh toán tiền thuê nhà xưởng thì công ty Hopex sẽ thu hồi nhà xưởng, theo mục 7.3 Điều 7 của hợp đồng. Như vậy, qua các kỳ vi phạm nghĩa vụ, công ty H đã thông báo đầy đủ nhưng công ty P không thực hiện, do vậy công ty H không vi phạm nghĩa vụ thông báo trước khi chấm dứt hợp đồng. Hơn nữa nội dung yêu cầu bồi thường thiệt hại cho công ty P do công ty H vi phạm nghĩa vụ báo trước trước khi chấm dứt hợp đồng, tại cấp sơ thẩm bị đơn không yêu cầu xem xét nội dung này và cấp sơ thẩm không giải quyết. Do vậy, không có căn cứ xem xét nội dung kháng cáo này của bị đơn.

[2.6] Đối với nội dung kháng cáo về việc công ty H phải hoàn trả cho công ty P V N toàn bộ máy móc, thiết bị, tài sản, con dấu. Với nội dung này phía bị đơn công ty P xuất trình hợp đồng thuê nhà xưởng được dịch từ tiếng Anh sang tiếng Việt Nam, còn hợp đồng do cấp sơ thẩm sử dụng được dịch từ tiếng Hàn Quốc sang tiếng Việt Nam nên dẫn đến nội dung tại Điều 7 của hợp đồng được dịch nghĩa khác nhau, tại cấp phúc thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ để đảm bảo tính khách quan bằng việc yêu cầu Phòng công chứng có thẩm quyền dịch cả hai nội dung bằng tiếng Hàn Quốc sang tiếng Việt Nam và bằng tiếng Anh sang tiếng Việt Nam. Tòa án đã đề nghị Phòng công chứng số 1 tỉnh Hải Dương tiến hành dịch hợp đồng theo yêu cầu của các đương sự. Do đại diện theo pháp luật của cả hai công ty đều là người có quốc tịch Hàn Quốc nên HĐXX căn cứ nội dung hợp đồng dịch từ tiếng Hàn sang tiếng Việt để giải quyết vụ án. Tại Điều 7 của hợp đồng theo bản dịch thể hiện: " *Nếu hợp đồng này được kết thúc theo Điều 7.2, Bên Cho Thuê có quyền thu lại nhà xưởng theo quy định và quy trình quy định tại Hợp đồng này. Khi đó Bên Thuê được coi là hủy bỏ đơn phương quyền lợi đó và phải thanh toán các thiệt hại phát sinh cho Bên Cho Thuê*.

Nếu Bên Thuê không có khả năng thanh toán (Hoặc phá sản theo luật) thì toàn bộ tài sản bên trong nhà xưởng sẽ thuộc sở hữu của Bên Cho Thuê, Bên Thuê không còn quyền sở hữu đó ".

Tại phiên tòa phúc thẩm, công ty H cung cấp các chứng cứ chứng minh việc công ty PRC không có khả năng thanh toán gồm: Các khoản tiền điện thoại, tiền thanh toán hợp đồng mua bán hàng hóa với công ty S, hợp đồng mua bán hàng hóa thiết bị văn phòng, máy móc với công ty E , hợp đồng xây dựng với công ty tư vấn thiết kế và xây dựng B (hiện đang giải quyết tranh chấp tại Tòa án huyện Cẩm Giàng), hợp đồng với công ty xuất khẩu và thương mại HK...Như vậy, công ty P không có khả năng thanh toán các khoản nợ và khoản tiền thuê nhà xưởng của công ty H. Căn cứ mục 7.3 Điều 7 của hợp đồng thì toàn bộ máy móc của công ty P có trong nhà xưởng thuộc về công ty H. Như vậy cấp sơ thẩm quyết định các máy móc thiết bị của công ty P có trong nhà máy giao cho công ty H, còn các tài sản khác là các nguyên vật liệu, tài sản trong các phòng làm việc trả lại cho công ty P như vậy là phù hợp với nội dung của hợp đồng nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của công ty P. Công ty P kháng cáo yêu cầu công ty H phải trả con dấu cho công ty P. HĐXX xét thấy nội dung này công ty P thừa nhận con dấu được để trong văn phòng làm việc của P, tại cấp sơ thẩm đã tuyên các thiết bị văn phòng, tài sản trong khu văn phòng, phòng

Lab, phòng kho, phòng nghỉ, phòng bếp trả cho công ty trách nhiệm hữu hạn P V N, công ty H xác định không quản lý con dấu của công ty P. Do vậy nội dung này của công ty H không có căn cứ.

[2.7] Đối với nội dung kháng cáo về việc thực hiện khấu trừ tiền thuê mà P VN phải trả (nếu có) vào tiền đặt cọc và trả lại tiền đặt cọc còn thừa. Nội dung kháng nghị về việc đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ dẫn đến quyết định xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương đề nghị chấp nhận khấu trừ tiền đặt cọc tương ứng với 01 tháng tiền thuê nhà xưởng. Hội đồng xét xử xét thấy: Từ tháng 7/2016 cho đến tháng 01/2018 công ty P VN không thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho công ty H theo quy định tại mục 2.2 Điều 2 và mục 4.1 Điều 4 của Hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên tại cấp sơ thẩm công ty H thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ tính tiền thuê nhà xưởng từ tháng 7/2016 đến tháng 5/2017 với số tiền là 2.469.755.000đ, công ty Hopex và công ty P chấp nhận và không kháng cáo về nội dung này. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của công ty H chấp nhận trừ số tiền đặt cọc 198.000USD tương đương **4.499.154.000** VND (tỷ giá 1USD = 22.723VND) vào số tiền thuê nhà xưởng mà công ty P còn nợ, thời gian và số tiền thuê nhà xưởng tính từ 10/6/2016 đến 10/01/2018, nếu số tiền đặt cọc còn thừa thì thuộc quyền sở hữu của công ty Hopex, nếu số tiền đặt cọc không đủ để thanh toán tiền thuê nhà xưởng thì công ty H không yêu cầu công ty P phải trả thêm. Xét thấy tại mục 3.1 của hợp đồng các bên thỏa thuận rõ việc khấu trừ tiền đặt cọc vào tiền thuê nhà xưởng. Do vậy chỉ chấp nhận trừ tiền thuê nhà xưởng (từ tháng 7/2016 đến tháng 5/2017) vào tiền đặt cọc là 2.469.755.000đ. Đối với số tiền đặt cọc còn lại là 2.029.399.000đ, theo quy định tại mục 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thì bên thuê công ty P vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng nên toàn bộ số tiền đặt cọc còn lại sẽ thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê là công ty H. Do vậy chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng, sửa án sơ thẩm đối với phần thanh toán tiền thuê nhà xưởng và tiền đặt cọc.

[2.8] Đối với nội dung kháng nghị về việc vi phạm nguyên tắc tự thỏa thuận của các đương sự. HĐXX xét thấy Giấy thỏa thuận đề ngày 10/5/2017 kèm theo văn bản công ty Hopex gửi cho Chi cục thi hành án huyện Cẩm Giàng để Chi cục thi hành án huyện Cẩm Giàng không tiến hành cưỡng chế thi hành án đối với công ty P theo bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án trong vụ án khác. Công ty P cung cấp các bản sao hộ chiếu của ông L và cho rằng thời gian

ký giấy thỏa thuận trên thì người đại diện theo pháp luật của công ty P không có mặt tại Việt Nam nên việc thỏa thuận này không có giá trị ràng buộc giữa hai bên. Mặt khác công ty P cho đến phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm vẫn mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng. Như vậy, việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng không phải là ý chí và sự tự thỏa thuận của hai công ty nên Giấy thỏa thuận được ký ngày 10/5/2017 không phải là căn cứ để chấp nhận sự thỏa thuận của đương sự. Do vậy nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng không có căn cứ.

[2.9] Vi phạm về việc tính án phí: Đối với số tiền đặt cọc 198.000 USD các bên có tranh chấp, bản án tuyên số tiền thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn nhưng không tính án phí đối với số tiền đặt cọc là gây thiệt hại cho nhà nước. HĐXX xét thấy số tiền đặt cọc các bên có tranh chấp và đã được cấp sơ thẩm quyết định nhưng không tính phần án phí đối với nội dung tranh chấp này là chưa đúng quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp tiền án phí lệ phí Tòa án. Do vậy chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân huyện Cẩm Giàng, HĐXX phúc thẩm cần sửa nội dung này cho phù hợp.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn công ty P VN và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng. Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

[3] Về án phí: Do sửa bản án liên quan đến nghĩa vụ của các bên phải thanh toán nên cần phải sửa phần án phí sơ thẩm cho phù hợp theo hướng bị đơn công ty P phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ phải thanh toán và án phí về việc đòi số tiền đặt cọc không được chấp nhận. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn công ty P V N được chấp nhận một phần, cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, nên người kháng cáo là công ty P V N không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

[4] Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty P V N và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2018/KDTM-ST ngày

12-6-2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (nhà xưởng, công trình kiến trúc..)

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 426, 480, 489, 491, 494, 495, 498, 500 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 16, Điều 85 Luật thương mại 2005, Luật phí, lệ phí số 97/2015/QH13 năm 2015; Khoản 1 và 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Dệt H.

-Buộc công ty trách nhiệm hữu hạn PRC V N có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng từ tháng 7/2016 đến tháng 5/2017 cho công ty trách nhiệm hữu hạn Dệt H số tiền là 2.469.755.000đ (Hai tỉ bốn trăm sáu mươi chín triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng) (tương đương 108.689USD) và được đối trừ vào số tiền công ty trách nhiệm hữu hạn P V N đã đặt cọc cho công ty trách nhiệm hữu hạn Dệt H là 198.000USD tương đương số tiền 4.499.154.000VNĐ. Chấp nhận sự tự nguyện của công ty trách nhiệm hữu hạn Dệt H không yêu cầu tính lãi khoản tiền thuê nhà xưởng.

-Số tiền đặt cọc còn lại là 2.029.399.000đ (Hai tỉ không trăm hai mươi chín triệu ba trăm chín mươi chín nghìn đồng) (tương đương 89.310USD) (do công ty Hopex đang quản lý) của công ty trách nhiệm hữu hạn PV N đặt cọc cho công ty trách nhiệm hữu hạn Dệt H thuộc quyền sở hữu của công ty trách nhiệm hữu hạn Dệt H.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công ty trách nhiệm hữu hạn Dệt H về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê xưởng ngày 05/3/2015 giữa công ty TNHH Dệt H và Công ty TNHH P VN.

- Các tài sản gồm: Toàn bộ nhà xưởng nằm trên diện tích đất 1.500m^2 trong đó có khu văn phòng 2 tầng gồm phòng làm việc, phòng họp, phòng nghỉ, phòng ăn, phòng WC, điều hòa tại các phòng và hệ thống điện chiếu sáng khu xưởng gồm toàn bộ mặt bằng xưởng đã thi công nền bê tông, toàn bộ hệ thống tôn bao che, 04 cửa cuốn, 04 bệ móng máy, phòng lạnh, 03 hệ thống lò sấy, hệ thống điện gồm 3 tủ điều khiển, hệ silo, hệ thống máy hút bụi; các máy móc gồm: 02 máy dập gạch, 02 máy trộn, 01 giàn cân, hệ thống cẩu trục tự động, hệ thống máy nén khí, lắp đặt ống khí trong nhà máy, thi công phần điện là tài sản thuộc quyền sở hữu của công ty trách nhiệm hữu hạn Dệt H.

-Các tài sản trong nhà xưởng gồm: Nguyên vật liệu thô (Ma giê), gạch thành phẩm 4.161 viên, giá sắt đưa gạch vào lò nung. Các thiết bị văn phòng, tài

sản trong khu văn phòng, phòng Lab, phòng kho, phòng nghỉ, phòng bếp là tài sản trả cho công ty trách nhiệm hữu hạn P V N. Công ty PRC V N có trách nhiệm chuyển những tài sản trên ra khỏi vị trí kho của công ty trách nhiệm hữu hạn Dệt H trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

-Buộc công ty trách nhiệm hữu hạn P V N phải chịu 112.499.000đ (làm tròn) (Một trăm mười hai triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn đồng) tiền án phí sơ thẩm dân sự (tranh chấp kinh doanh thương mại) có giá ngạch.

-Hoàn trả công ty trách nhiệm hữu hạn Dệt H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm (tranh chấp Kinh doanh thương mại) là 56.645.000đ (năm mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0001914 ngày 29/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

-Công ty trách nhiệm hữu hạn P V N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (tranh chấp kinh doanh thương mại). Hoàn trả công ty trách nhiệm hữu hạn PRC V N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0002176 ngày 06/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 29/10/2018.

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.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hải Dương;*
- *TAND, VKSND và Chi cục T.H.A DS huyện Cẩm Giàng;*
- *Các đương sự; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án. Lưu VP*

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

(đã ký)

Nguyễn Minh Tân