TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 32/2025/KDTM-PT Ngày 22-8-2025 V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa*:* Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2025/TLPT-KDTM ngày 08 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty trách nhiệm hữu hạn X. Địa chỉ trụ sở chính: Lô B, Đường số G, Khu công nghiệp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Lô B18, Đường số G, Khu công nghiệp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L; chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1993. Địa chỉ cư trú: Số A, đường số B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Trọng Â là luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn:* Công ty T1. Địa chỉ trụ sở chính: Số B, đường N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là số 281, đường N, Phường A, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị N; chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Trung H, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Số B, đường N, phường B, Thành Phố Hồ Chí Minh (trước đây là số 273/29/17, đường N, Phường A, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty trách nhiệm hữu hạn T2. Địa chỉ trụ sở chính: Ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh T – Giám đốc.

- *Người kháng cáo*: Công ty T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/9/2023 trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn X (sau đây gọi tắt là Công ty X) trình bày:

Ngày 01/11/2022, Công ty X do ông Nguyễn Văn L làm đại diện theo pháp luật và Công ty T3 (sau đây gọi tắt là Công ty là Komarc G) do bà Trần Thị N là người đại diện theo pháp luật có ký kết Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 02/2022/HĐCTX/TL ngày 01/11/2022 với nội dung: Công ty X đồng ý cho Công ty T1 thuê nhà xưởng tại địa chỉ Lô B, Đường số A, KCN H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; Diện tích: 6000m^2; Thời hạn thuê: 08 năm (từ ngày 01/12/2022 đến ngày 30/11/2030); Giá thuê được quy định theo hợp đồng theo từng thời điểm. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho bên A tiền thuê xưởng vào ngày 01 đến 10 tây mỗi tháng. Tiền cọc: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Sau khi ký hợp đồng, Công ty X đã thực hiện việc chuyển giao nhà xưởng trong tình trạng mới hoàn toàn, hệ thống Phòng cháy chữa cháy (viết tắt là PCCC) còn hoạt động tốt và bản sao toàn bộ hồ sơ phòng cháy chữa cháy cho Công ty T1 theo thỏa thuận tại Hợp đồng. Công ty T1 cũng đã thanh toán tiền thuê cho đến hết tháng 02/2023.

Tuy nhiên, từ tháng 03/2023 đến nay, Công ty T1 đã không thực hiện việc thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho Công ty X.

Công ty X đã phát hành các Công văn số 07/2023/CV-TL ngày 09/5/2023, số 03/2023/CV-YL ngày 30/5/2023, số 04,06/2023/CV-TL ngày 01/6/2023, số 05/2023/CV-TL ngày 05/6/2023, số 09/2023/CV-TL ngày 13/7/2023 và số 10/2023/CV-TL ngày 26/7/2023 với nội dung yêu cầu Công ty T1 thanh toán tiền thuê nhà, không đồng ý việc không tính tiền thuê nhà theo đề nghị của Công ty T1, trong trường hợp Công ty T1 không thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn thì Công ty X sẽ thu hồi lại nhà xưởng đang cho thuê trước ngày 12/8/2023 và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng.

Tuy nhiên đến nay Công ty T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho Công ty X là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 4, Điều 7 Hợp đồng và khoản 1 Điều 481 Bộ luật Dân sự. Công ty X cũng đã thực

hiện việc thông báo trước 60 ngày về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng, thu hồi nhà xưởng.

Ngày 14/8/2023, Công ty X đã gửi Thông báo số 12/2023/CV-TL về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2023/HĐCTX/TL ngày 01/11/2022 thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Công ty T1 phải di dời toàn bộ tài sản trả lại nhà xưởng cho Công ty X trước ngày 30/8/2023, yêu cầu trả tiền thuê nhà xưởng và bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận tại Hợp đồng, nhưng Công ty T1 vẫn không thực hiện.

Vì vậy, nay Công ty X khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu như sau:

Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2022/HĐCTX/TL ngày 01/11/2022 chấm dứt kể từ ngày 23/3/2023 do Công ty T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng.

Buộc Công ty T1 phải di dời toàn bộ tài sản của mình, giao trả lại nhà xưởng và các tài sản, tài liệu có liên quan cho Công ty X.

Buộc Công ty T1 phải trả tiền thuê nhà cho Công ty X tính từ ngày 01/3/2023 đến ngày 23/3/2024 là 12 tháng 23 ngày với tổng số tiền 6.096.815.897 đồng.

Buộc Công ty T1 phải bồi thường do vi phạm hợp đồng gồm bị mất tiền cọc thuê nhà 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và bồi thường 01 tháng tiền thuê nhà là 477.557.381 đồng.

Theo Đơn phản tố ngày 13/12/2023 trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 trình bày:

Năm 2022, Công ty T1 có nhu cầu thành lập chi nhánh ở huyện Đ, tỉnh Long An nên có tìm nhà xưởng để thuê. Ngày 01/12/2022, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn X và Công ty T1 có ký với nhau hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 02/2022/HĐCTX/TL ở địa chỉ Lô B, đường số A, khu công nghiệp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Nhà xưởng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty X, diện tích đất cho thuê 6000 m^2, đất khu công nghiệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CY 741166, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT 61176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/02/2021 cho Công ty X. Thời hạn thuê là 08 (tám) năm từ ngày 01/12/2022 đến 30/11/2030. Giá thuê hai năm đầu từ 01/12/2022 đến 30/11/2024 là 19.195,20 USD/tháng, tương đương 477.557.381 (Bốn trăm bảy mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm tám mươi mốt) đồng. Để đảm bảo cho việc thuê nhà xưởng, Công ty T1 đã đặt cọc cho Công ty X số tiền là 2.000.000.000 (Hai tỉ) đồng.

Do Công ty T1 thuê nhà xưởng của Công ty X trong tình trạng mới xây dựng chưa hoàn chỉnh, nên trong quá trình thuê Công ty T1 đã đầu tư vào nhà xưởng của Công ty X một số hạng mục với tổng tiền đầu tư là 4.130.071.513

(Bốn tỉ, một trăm ba mươi triệu, không trăm bảy mươi mốt nghìn năm trăm mười ba) đồng, cụ thể:

Lắp đặt hệ thống Camera quan sát toàn nhà xưởng với tổng tiền đầu tư là 73.337.000 (Bảy mươi ba triệu, ba trăm ba mươi bảy nghìn) đồng;

Lắp đặt một bộ cầu trục dầm đơn 05 tấn, khẩu độ ngang 20m, chạy dọc 70m, nâng cao 4,9m với tổng tiền đầu tư là 665.325.442 (Sáu trăm sáu mươi lăm triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm bốn mươi hai) đồng;

Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy nhà xưởng (B chữa cháy, kệ, bảng hướng dẫn, đèn, mặt nạ phòng hơi độc, cáng cứu thương) với tổng tiền đầu tư là 90.036.900 (Chín mươi triệu, không trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm) đồng;

Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy nhà xưởng (Nội qui tiêu lệnh, bảng cấm thuốc mica, xà beng phòng cháy chữa cháy, búa cứu hỏa, trang phục phòng cháy chữa cháy, rìu cứu hỏa) với tổng tiền đầu tư là 5.032.500 (Năm triệu, không trăm ba mươi hai nghìn năm trăm) đồng;

Thi công lắp đặt hệ thống báo cháy công trình nhà xưởng với tổng tiền đầu tư là 58.032.535 (Năm mươi tám triệu, không trăm ba mươi hai nghìn năm trăm ba mươi lăm) đồng;

Thi công xây dựng kho rác với tổng tiền đầu tư là 25.920.000 (Hai mươi lăm triệu, chín trăm hai mươi nghìn) đồng;

Thi công xây dựng căn tin và nhà kho với tổng tiền đầu tư là 794.707.200 (Bảy trăm chín mươi bốn triệu, bảy trăm linh bảy nghìn hai trăm) đồng;

Thi công hệ thống điện nhà xưởng lần 01 với tổng tiền đầu tư là 1.475.913.516 (Một tỉ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu, chín trăm mười ba nghìn năm trăm mười sáu) đồng;

Thi công hệ thống điện nhà xưởng lần 02 với tổng tiền đầu tư là 105.861.800 (Một trăm linh năm triệu, tám trăm sáu mươi mốt nghìn tám trăm) đồng;

Thi công hệ thống khí nén với tổng tiền đầu tư là 97.384.100 (Chín mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi bốn nghìn một trăm) đồng;

Thi công lắp đặt thang hàng 1000 kg với tổng tiền đầu tư là 260.150.000 (Hai trăm sáu mươi triệu, một trăm năm mươi nghìn) đồng;

Thi công sơn epoxy nền nhà xưởng với tổng tiền đầu tư là 350.784.000 (Ba trăm năm mươi triệu, bảy trăm tám mươi bốn nghìn) đồng;

Thi công sửa chữa toilet với tổng số tiền là 29.039.520 (Hai mươi chín triệu, không trăm ba mươi chín nghìn năm trăm hai mươi) đồng và tiền thiết bị nhà vệ sinh hết 27.000.000 (Hai mươi bảy triệu) đồng;

Thi công lắp đặt 03 (ba) cửa kính cường lực ở văn phòng với tổng số tiền đầu tư là 42.547.000 (Bốn mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi bảy nghìn) đồng và chi phí kiểm định cửa chống cháy là 29.000.000 (Hai mươi chín triệu) đồng.

Công ty T1 thuê nhà xưởng của Công ty X từ ngày 01/12/2022, trong quá trình thuê Công ty T1 đã thanh toán cho Công ty X tiền thuê các tháng 12/2022, tháng 01/2023 và tháng 02/2023. Đến tháng 3/2023, nhà xưởng cho thuê bị cơ quan phòng cháy chữa cháy địa phương đến kiểm tra và phát hiện không đủ điều kiện phòng cháy chữa cháy theo quy định, nên Công ty T1 và Công ty X có làm việc với nhau. Theo qui định trong hợp đồng thuê thì Công ty X có nghĩa vụ và trách nhiệm thực hiện nghiệm thu phòng cháy chữa cháy và cung cấp bản sao giấy chứng nhận phòng cháy chữa cháy do cơ quan có thẩm quyền cấp gởi cho Công ty T1 để Công ty T1 làm việc với cơ quan chức năng. Thế nhưng Công ty X lại lấy công văn chứng nhận nghiệm thu phòng cháy chữa cháy của Công ty trách nhiệm hữu hạn S ở địa chỉ Lô B, đường số A, KCN H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An không liên quan gì đưa cho Công ty T1 và Công ty K không đồng ý hành vi trên của Công ty X.

Sau quá trình bàn bạc, trao đổi, các bên đi đến thống nhất, ngày 20/3/2023 giữa ba bên là Công ty X, Công ty T1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 (viết tắt là Công ty T2) có buổi làm việc với nhau để giải quyết vấn đề phòng cháy chữa cháy của Công ty T1. Theo đó, Công ty X cam kết sẽ cùng với Công ty T2 hoàn thành việc thẩm định phòng cháy chữa cháy và bàn giao lại cho Công ty T1 trong hoặc trước ngày 20/5/2023, nhưng không được chậm quá ngày 18/5/2023. Bên cạnh đó, Công ty X còn cam kết trong quá trình đợi thẩm định của phòng cháy chữa cháy từ Công ty X, nếu có phát sinh bất kỳ vấn đề gì liên quan đến việc hoạt động của Công ty T1 thì Công ty X sẽ chịu trách nhiệm hoàn toàn. Các bên cũng có thỏa thuận về tiền thuê là: Công ty T1 sẽ thanh toán tiền thuê nhà xưởng tháng 3 khi có giấy phép phòng cháy chữa cháy. Nếu chưa có giấy phép thì Công ty T1 sẽ không thanh toán tiền thuê cho đến khi có giấy phép phòng cháy chữa cháy. Nếu quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày 20/5/2023 mà Công ty X vẫn chưa gởi giấy nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, thì Công ty T1 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê, trường hợp này Công ty X phải trả cọc và phạt bồi thường cho Công ty T1 2 tháng tiền thuê theo hợp đồng.

Tuy nhiên, từ đó đến nay Công ty T1 nhiều lần yêu cầu Công ty X cung cấp giấy phép nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, nhưng Công ty X không thực hiện mà Công ty X cho rằng Công ty T1 không trả tiền thuê tháng 3/2023 nên sẽ không cung cấp giấy phép nghiệm thu phòng cháy chữa cháy cho Công ty T1. Hai bên xảy ra tranh chấp, sau đó Công ty X khởi kiện Công ty T1 đến Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Theo thông báo về việc thụ lý vụ án số 58/2023/TB-TLVA ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thì những yêu cầu khởi kiện của Công ty X yêu cầu Tòa án giải quyết là không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, Công ty T1 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xem xét cho các yêu cầu sau:

Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2022/HĐCTX/TL ngày 01/11/2022 chấm dứt do Công ty X đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật. Hợp đồng thuê nhà xưởng chấm dứt kể từ ngày 23/3/2024.

Buộc Công ty X có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đặt cọc mà Công ty T1 đã đặt cọc cho Công ty X với số tiền là 2.000.000.000 (Hai tỉ) đồng để đảm bảo cho việc thuê nhà xưởng.

Buộc Công ty X phải trả cho Công ty T1 số tiền tương đương với tài sản đặt cọc là 2.000.000.000 (Hai tỉ) đồng (Theo qui định tại đoạn 2 Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà xưởng – thì trường hợp Công ty X tự ý chấm dứt hợp đồng thuê mà không do lỗi của Công ty T1 thì Công ty X phải hoàn trả lại tiền cọc và bồi thường cho Công ty T1 số tiền bằng với số tiền mà Công ty T1 đã đặt cọc).

Trong quá trình thuê Công ty T1 đã đầu tư vào nhà xưởng của Công ty X một số hạng mục với tổng tiền đầu tư là 4.130.071.513 (Bốn tỉ, một trăm ba mươi triệu, không trăm bảy mươi mốt nghìn năm trăm mười ba) đồng. Tuy nhiên, trong quá trình làm việc giữa Công ty X và Công ty T1 đã cùng thống nhất và tiến hành định giá các tài sản mà công ty T1 đầu tư vào, theo Chứng thư định giá số 186/14/05/2024/TĐG LA – BĐS ngày 14/5/2024 của Công ty cổ phần T4:

Chi phí thi công xây dựng nhà kho nguyên liệu, nhà kho thành phẩm, căn tin và kho rác: 743.202.000 đồng;

Chi phí thi công hệ thống điện nhà xưởng lần 1 với tổng tiền đầu tư là 1.475.913.516 (Một tỉ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu, chín trăm mười ba nghìn năm trăm mười sáu) đồng; Chi phí thi công hệ thống điện nhà xưởng lần 2 với tổng tiền đầu tư là 105.861.800 đồng. Công ty T1 khấu trừ 10% phí hao mòn còn lại 1.423.597.785 đồng.

Chi phí thi công sơn epoxy nền nhà xưởng là 336.749.000 đồng;

Chi phí thi công lắp đặt thang hàng 1000 kg với tổng tiền đầu tư 237.600.000 đồng.

Chi phi thi công lắp đặt cửa kính cường lực văn phòng: 23.434.000 đồng

Chi phí thi công lắp đặt cửa cuốn: 127.800.000 đồng.

Chi phi thi công xây dựng nhà vệ sinh 29.414.000 đồng

Tổng số tiền mà Công ty X phải thanh toán lại cho Công ty T3 đã đầu tư mà không di dời được là 2.921.796.785 đồng.

Tổng số tiền: 2.000.000.000 đồng + 2.000.000.000 đồng + 2.921.796.785 đồng = 6.921.796.785 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 do ông Nguyễn Minh Trọng đại D theo pháp luật trình bày:

Vào ngày 20/3/2023 ông có tham gia buổi làm việc với Công ty X và Công ty T1, nội dung buổi làm việc các bên thỏa thuận thời gian có Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy của Cơ quan chuyên môn. Thời gian thỏa thuận có Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy của Cơ quan chuyên môn ba bên thỏa thuận là từ 45-60 ngày.

Chữ ký chữ viết "Nguyễn Minh T" trong Biên bản làm việc ngày 20/3/2023 là của ông. Khi ký ông có đọc lại, còn Chữ viết tay của bà N trong biên bản làm việc có hay không tại thời điểm ông ký ông không nhớ rõ, nhưng khi ký ông có đọc lại nội dung Biên bản làm việc ngày 20/3/2023, các bên chỉ thỏa thuận về nội dung thời gian có Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy của Cơ quan chuyên môn, không thỏa thuận về thời gian có Giấy phép phòng cháy chữa cháy của cơ quan chuyên môn vì ông biết rõ thời gian để cơ quan chuyên môn cấp phép phòng cháy chữa cháy là rất lâu.

Hơn nữa, nếu trong Biên bản làm việc ngày 20/3/2023 mà bà N cung cấp cho Tòa án có nội dung phạt cọc và phạt bồi thường, nếu lúc ông ký có nội dung này thì ông sẽ không ký vào Biên bản làm việc vì không liên quan đến chuyên môn của Công ty T2. Sau này các bên có tranh chấp Công ty T2 sẽ bị ảnh hưởng quyền lợi và vướng vào kiện tụng. Biên bản làm việc ngày 20/3/2023 có 01 trang, làm tại Công ty T1 địa chỉ Lô B đường số A Khu công nghiệp H, huyện Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Vì ông thấy nội dung thỏa thuận không quan trọng, nhưng hôm nay bà N lại cung cấp cho Tòa án Biên bản làm việc ngày 20/3/2023 có chữ viết tay bằng bút bi xanh, ông hoàn toàn không nhớ có hay không có chữ viết tay tại buổi làm việc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn X.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn T1.

3. Chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 02/2022/HĐCTX/TL ngày 01/11/2022 được ký kết giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn X và Công ty trách nhiệm hữu hạn T1.

4. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 01/3/2023 đến ngày 23/3/2024 là 6.096.815.897 đồng.

5. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X có nghĩa vụ trả lại Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 tiền đặt cọc thuê mặt bằng 2.000.000.000 đồng.

6. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X có nghĩa vụ trả lại Công ty trách nhiệm hữu hạn T3 chi phí đầu tư vào nhà xưởng và hệ thống đường điện với số tiền 2.793.996.785 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 16/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng cáo của Công ty T1 là bị đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa

án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn phản tố và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đồng thời vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và bổ sung thêm như sau:

Bà Nguyễn Thị C là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và Luật sư Lê Trọng Â là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc Công ty T1 thanh toán tiền thuê nhà xưởng từ tháng 3/2023 đến ngày 23/3/2024, chấm dứt hợp đồng thuê do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán và xử lý tiền đặt cọc theo thỏa thuận. Các bên đã ký kết hợp đồng thuê theo tinh thần tự nguyện, nguyên đơn đã bàn giao đầy đủ, hợp pháp nhà xưởng cùng hồ sơ pháp lý, bị đơn đã tiếp nhận, đưa vào sử dụng ổn định từ tháng 12/2022. Tuy nhiên, từ tháng 3/2023, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê mặc dù đã nhiều lần được nhắc nhở, đây là hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ cơ bản của bên thuê theo quy định của Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật và phù hợp thực tế.

Đối với yêu cầu phản tố, bị đơn cho rằng công trình không đáp ứng điều kiện về phòng cháy chữa cháy, đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu hoặc buộc nguyên đơn bồi thường. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện tại thời điểm bàn giao, công trình đã được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu PCCC, bị đơn đã kiểm tra, ký nhận và sử dụng ổn định trong thời gian dài mà không khiếu nại. Việc bị đơn tự ý cải tạo công trình dẫn đến phát sinh thủ tục PCCC mới là trách nhiệm của chính bị đơn. Biên bản làm việc ngày 20/3/2023 thì các bên có ký nhưng chữ viết thêm vào sau đó của là bà N đại diện Công ty T1 không được Công ty X và Công ty T2 thừa nhận; hơn nữa biên bản làm việc ngày 20/3/2023 cũng được cơ quan chuyên môn giám định chữ viết do cùng một người viết ra nhưng không được viết ra cùng một cây bút, chữ viết gò ép lại để viết chữ nhỏ hơn. Do đó, lý do bị đơn đưa ra chỉ nhằm né tránh nghĩa vụ thanh toán. Hợp đồng được ký kết hợp pháp, nội dung không vi phạm điều cấm, đã được thực hiện thực tế, nên không thuộc trường hợp vô hiệu theo Điều 117 Bộ luật Dân sự. Yêu cầu bồi thường của bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh lỗi hoặc thiệt hại do nguyên đơn gây ra.

Từ đó, có đủ cơ sở xác định nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ bàn giao, còn bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả tiền thuê và xử lý tiền đặt cọc là phù hợp. Kháng cáo và yêu cầu phản tố của bị đơn đều không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, hiện nay phần cửa cuốn thì nguyên đơn đang sử dụng cho thuê nên đồng ý hoàn trả giá trị cho bị đơn.

Ông Phạm trung H là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công ty T1 trình bày:

Ngày 01/12/2022, Công ty ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2022/HĐCTX/TL với Công ty TNHH X tại lô B, đường số A, KCN H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, thời hạn thuê 08 năm, giá thuê hai năm đầu là 19.195,20 USD/tháng (tương đương 477.557.381 đồng). Để bảo đảm thực hiện hợp đồng, bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn 2.000.000.000 đồng.

Trong quá trình thuê, do nhà xưởng chưa hoàn thiện, bị đơn đã đầu tư nhiều hạng mục với tổng chi phí hơn 4.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến tháng 3/2023, cơ quan chức năng kiểm tra và xác định nhà xưởng chưa đủ điều kiện phòng cháy chữa cháy. Theo thỏa thuận, nguyên đơn có trách nhiệm cung cấp giấy chứng nhận nghiệm thu PCCC, nhưng nguyên đơn không thực hiện đúng. Ngày 20/3/2023, các bên đã thống nhất để nguyên đơn cùng đơn vị tư vấn hoàn thành thủ tục PCCC và bàn giao cho bị đơn trước ngày 20/5/2023; đồng thời thỏa thuận rằng bị đơn chỉ tiếp tục thanh toán tiền thuê khi có giấy chứng nhận PCCC. Nếu sau 06 tháng kể từ ngày 20/5/2023 mà nguyên đơn không cung cấp được giấy phép thì bị đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường 02 tháng tiền thuê.

Thực tế, nguyên đơn không thực hiện cam kết, cũng không cung cấp được giấy nghiệm thu PCCC mà lại yêu cầu bị đơn tiếp tục thanh toán tiền thuê. Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ, dẫn đến hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện.

Hơn nữa, đối với hạng mục thi công cửa cuốn số tiền 127.800.000 đồng hiện nay nguyên đơn đã cho đơn vị khác thuê nên việc buộc tháo dỡ, di dời là khó thực hiện nên yêu cầu trả bằng giá trị. Ngoài ra, hệ thống điện Tòa án cấp sơ thẩm tính khấu hao mòn đến 10% nhưng nay bị đơn yêu cầu tính lại tỉ lệ hao mòn 4-5%.

Bản án sơ thẩm giải quyết vụ án là không khách quan, chưa thỏa đáng làm thiệt hại đến quyền và lợi ích của bị đơn. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét: Sửa một phần bản án sơ thẩm đã tuyên theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Công ty T1 kháng cáo cho rằng Tòa án sơ thẩm giải quyết không khách quan, nhưng hồ sơ thể hiện hai bên đã ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số

02/2022/HĐCTX/TL; Điều 4 Hợp đồng quy định rõ thời hạn thanh toán (ngày 01–10 hàng tháng) và bị đơn đã thanh toán đến hết tháng 02/2023, từ tháng 03/2023 đến ngày bàn giao 23/3/2024 không trả tiền thuê, do đó bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận.

Theo Điều 6 của hợp đồng và Công văn số 03/2023/CV-TL ngày 30/5/2023 của Công ty X có cơ sở xác định Công ty X có nghĩa vụ thực hiện thủ tục để xin giấy chứng nhận đủ điều kiện về PCCC. Nguyên đơn đã thực hiện thủ tục thẩm duyệt thiết kế (có Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế ngày 27/4/2023) và có công văn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán; phần nội dung viết tay trong biên bản ngày 20/3/2023 không được nguyên đơn và Công ty T2 thừa nhận nên không có giá trị chứng cứ để miễn nghĩa vụ thanh toán. Công ty T1 trình bày do Công ty X không cung cấp hồ sơ PCCC nên bị cơ quan có thẩm quyền nhắc nhở nên không thanh toán, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị cơ quan có thẩm quyền nhắc nhở hoặc văn bản nào thể hiện cơ quan có thẩm quyền buộc ngừng sản xuất do không đủ điều kiện về PCCC. Do vậy, yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả tiền thuê và buộc nguyên đơn bồi thường 2.000.000.000 đồng là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu của Công ty T1 về việc bồi thường chi phí đầu tư số tiền 2.921.796.785 đồng: Do Công ty T1 thực tế đã đầu tư cải tạo nhà xưởng và Công ty X không phản đối việc cải tạo này nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Công ty T1 về việc bồi thường chi phí cải tạo nhà xưởng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu với số tiền 2.793.996.785 đồng, đối với hạng mục thi công cửa cuốn số tiền 127.800.000 đồng có thể di dời được nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp; tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày hiện nay cửa cuốn được nguyên đơn cho một công ty khác thuê nên đồng ý hoàn trả giá trị cho bị đơn số tiền 127.800.000 đồng nên đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo này.

Ngoài ra, quá trình nghiên cứu hồ sơ, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh nhận thấy bản án sơ thẩm có một số vi phạm sau: Tòa án cấp sơ thẩm đã có thiếu sót khi không tuyên đối với các yêu cầu không được chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên về lãi suất chậm thi hành án áp dụng theo Điều 306 Luật Thương mại là không đúng, phải áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015. Về án phí, việc xác định nghĩa vụ án phí của Công ty X và Công ty T1 chưa chính xác, do kết quả giải quyết vụ án thể hiện Công ty X chỉ được chấp nhận 2/3 yêu cầu khởi kiện, còn Công ty T1 được chấp nhận một phần yêu cầu phản tố, song Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên mức án phí chưa phù hợp với phần nghĩa vụ và quyền lợi mà các bên được chấp nhận. Ngoài ra, nguyên đơn nộp tạm ứng án phí theo 03 biên lai nhưng chỉ được khấu trừ đối với một biên lai là không chính xác.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty T1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về buộc nguyên đơn trả giá trị cửa cuốn, sửa cách tuyên và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm như đã phân tích ở trên; cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa hai công ty là án kinh doanh

thương mại nhưng ở phần ký hiệu của Bản án là DS-ST là chưa chính xác, cần sửa ký hiệu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 28, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo: Xét kháng cáo của bị đơn Công ty T1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2022/HĐCTX/TL ngày 01/11/2022 giữa Công ty X và Công ty T1 được ký kết hợp pháp, là căn cứ để xác định quyền, nghĩa vụ của các bên. Tại Điều 4 của hợp đồng quy định rõ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ ngày 01 đến ngày 10 hàng tháng bằng chuyển khoản. Bị đơn đã thanh toán tiền thuê từ tháng 12/2022 đến hết tháng 02/2023, từ tháng 3/2023 trở đi đến ngày 23/3/2024 thì không thực hiện nghĩa vụ, trong khi nguyên đơn đã bàn giao nhà xưởng đầy đủ và bị đơn sử dụng ổn định.

[4] Công ty T1 căn cứ biên bản làm việc ngày 20/3/2023 giữa nguyên đơn, bị đơn và Công ty T2 để xác định: "*Công ty X có nghĩa vụ hoàn thành việc thẩm định PCCC và bàn giao lại cho chi nhánh Công ty T1 game trong hoặc trước ngày 20/5/2023, nhưng không chậm quá 60 ngày kể từ ngày ký biên bản. Công ty T1 thanh toán tiền thuê nhà xưởng tháng 3/2023 khi có giấy phép phòng cháy chữa cháy. Nếu chưa có giấy phép thì Công ty T1 sẽ không thanh toán tiền thuê cho đến khi có giấy phép phòng cháy chữa cháy*". Do Công ty X không hoàn thành việc thẩm định PCCC và bàn giao lại cho chi nhánh Công ty T3 theo thỏa thuận nên chưa làm phát sinh nghĩa vụ thanh toán tiền thuê của bị đơn. Xét thấy, các bên chỉ thừa nhận chữ ký, chữ viết trong biên bản làm việc ngày 20/3/2023 là do người đại diện theo pháp luật của 03 công ty ký nhưng phần chữ viết tay trong biên bản làm việc ngày 20/3/2023 không được nguyên đơn và Công ty T2 thừa nhận. Mặt khác, tại Kết luận giám định số 3908/KL-KTHS ngày 17/7/2024 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ C1 tại Thành phố Hồ Chí Minh đã giám định về biên bản làm việc ngày 20/3/2023 và kết luận là: chữ viết trong mục "*B. Nội dung làm việc*" và chữ viết trong mục "*C. Kết quả*" là do cùng một người viết ra nhưng không được viết ra cùng một cây bút, chữ viết gò ép lại để viết chữ nhỏ hơn. Cho nên biên bản làm việc ngày 20/3/2023 không có giá trị chứng cứ. Hơn nữa, hồ sơ thể hiện Công ty X đã thực hiện thủ tục thẩm duyệt thiết kế PCCC ngày 27/4/2023 và có công văn đề nghị bị đơn thanh toán, trong khi bị

đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cơ quan chức năng nhắc nhở hay buộc ngừng hoạt động do thiếu PCCC. Như vậy, lỗi vi phạm nghĩa vụ thanh toán thuộc về bị đơn, án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền thuê 6.096.815.897 đồng tính từ 01/3/2023 đến 23/3/2024 là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn bồi thường 2.000.000.000 đồng: Bị đơn căn cứ thỏa thuận tại đoạn 2 khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà xưởng và cho rằng nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ cung cấp Giấy chứng nhận PCCC và tự ý chấm dứt hợp đồng thuê mà không do lỗi của bị đơn nên nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền bằng với số tiền mà bị đơn đã đặt cọc.

Xét thấy Điều 6 của hợp đồng thỏa thuận về nghĩa vụ của Công ty X: "*Công ty X và cung cấp bản sao giấy chứng nhận PCCC do cơ quan có thẩm quyền cấp duyệt cho Công ty T1 để Công ty T1 xuất trình kịp thời khi có cơ quan chức năng kiểm tra nhà xưởng*". Hồ sơ thể hiện, Công ty X đã thực hiện các thủ tục theo quy định để xin "*Giấy chứng nhận đủ điều kiện về PCCC*" và đến ngày 27/4/2023, Công ty X đã thực hiện xong bước đầu của quy trình và được cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC, bước tiếp theo là lắp đặt thiết bị PCCC và nghiệm thu về PCCC. Ngày 30/5/2023, Công ty X có Văn bản số 03/2023/CV-TL đề nghị Công ty T1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán và thông báo về việc tạm ngưng thực hiện thủ tục xin "*Giấy chứng nhận đủ điều kiện về PCCC*" đến khi Công ty T1 thực hiện thanh toán tiền thuê để giảm thiểu thiệt hại nếu Công ty T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty T1 vẫn không thực hiện thanh toán.

Công ty T1 trình bày rằng do Công ty X không cung cấp hồ sơ PCCC nên bị cơ quan có thẩm quyền nhắc nhở nên không thanh toán tiền thuê nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bị cơ quan có thẩm quyền nhắc nhở hoặc cơ quan có thẩm quyền buộc ngừng sản xuất do không đủ điều kiện về PCCC.

Như vậy, có cơ sở xác định Công ty X có nghĩa vụ thực hiện thủ tục để xin giấy chứng nhận đủ điều kiện về PCCC và đã thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận. Công ty T1 không thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận là vi phạm và có lỗi dẫn đến chấm dứt hợp đồng. Do đó, Công ty T1 kháng cáo yêu cầu nguyên đơn bồi thường do vi phạm hợp đồng với số tiền 2.000.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với chi phí đầu tư: Tại cấp sơ thẩm, sau khi có chứng thư định giá thì bị đơn đồng ý và xác định yêu cầu phản tố yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư tổng số tiền 2.921.796.785 đồng, trong đó có hệ thống điện được tính khấu hao mòn 10%. Tại cấp phúc thẩm bị đơn yêu cầu tính lại tỉ lệ hao mòn 4-5% nhưng không đưa ra được chứng cứ khác nên không có căn cứ để điều chỉnh. Yêu cầu kháng cáo về phần này là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Đối với hạng mục thi công cửa cuốn số tiền 127.800.000 đồng có thể di dời được nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định hiện tại nguyên đơn đã cho công ty khác thuê và họ đang quản lý luôn tài sản là công trình cửa cuốn. Do đó, cần

buộc nguyên đơn trả cho bị đơn giá trị cửa cuốn theo chứng thư định giá mà các bên thống nhất là 127.800.000 đồng. Như vậy, chi phí đầu tư của bị đơn được chấp nhận tính theo giá trị là 2.921.796.785 đồng.

[8] Về án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm tuyên thiếu sót như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm là phù hợp. Tuy nhiên, do chấp nhận một phần kháng cáo nên cần sửa lại án phí sơ thẩm như sau:

Nguyên đơn Công ty X phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện bồi thường do vi phạm hợp đồng 2.477.577.381 đồng không được chấp nhận, đối với yêu cầu phản tố của Công ty T1 hoàn trả cọc 2.000.000.000 đồng, chi phí đầu tư 2.921.796.785 đồng được chấp nhận. Tổng số tiền là 7.399.374.166 đồng, tương ứng số tiền án phí Công ty X phải chịu là 115.399.374 đồng.

Bị đơn Công ty T1 phải chịu 3.000.000 đồng án phí không giá ngạch đối với yêu cầu chấp dứt hợp đồng và án phí có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty X được chấp nhận 6.096.815.897 đồng, đối với yêu cầu phản tố buộc bồi thường vi phạm hợp đồng 2.000.000.000 đồng không được chấp nhận, tổng số tiền phải chịu án phí có giá ngạch là 8.968.815.897 đồng, tương ứng số tiền án phí là 116.096.616 đồng, tổng số tiền án phí mà Công ty T1 phải chịu là 119.096.616 đồng.

[9] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Bản án sơ thẩm tuyên nghĩa vụ chậm thi hành theo quy định Điều 306 Luật thương mại là không đúng quy định tại Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 mà phải chịu mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự nên cấp phúc thẩm sửa lại.

[10] Ngoài ra, Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu phản tố nhưng không tuyên bác yêu cầu không được chấp nhận là có thiếu sót nên cấp phúc thẩm bổ sung.

[11] Về ký hiệu bản án: Bản án sơ thẩm được ghi ký hiệu số 21/2024/DS-ST là không đúng vì đây là tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng giữa các pháp nhân thuộc lĩnh vực kinh doanh thương mại theo Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, do đó cần sửa ký hiệu DS thành KDTM cho đúng loại vụ án.

[12] Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty T1 không phải chịu và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[14] Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/KDTM-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 40, 147, 148, 180 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 305, 317 và 319 Luật Thương mại; các Điều 422, 428, 472, 474, 477, 478, 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 26, 27 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn X.

- Chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 02/2022/HĐCTX/TL ngày 01/11/2022 được ký kết giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn X và Công ty trách nhiệm hữu hạn T1.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 01/3/2023 đến ngày 23/3/2024 là 6.096.815.897 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn T1.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X có nghĩa vụ trả lại Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 tiền đặt cọc thuê mặt bằng 2.000.000.000 đồng.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X có nghĩa vụ trả lại Công ty trách nhiệm hữu hạn T3 chi phí đầu tư vào nhà xưởng và hệ thống đường điện với số tiền 2.921.796.785 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn X về việc yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 bồi thường do vi phạm hợp đồng gồm bị mất tiền cọc thuê nhà 2.000.000.000 đồng và bồi thường 01 tháng tiền thuê nhà là 477.557.381 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 về việc yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn X trả số tiền tương đương với tài sản đặt cọc là 2.000.000.000 đồng.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, giám định và lập vi bằng là 59.000.000 đồng, Công ty trách nhiệm hữu hạn X và Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 mỗi bên phải chịu ½ là 29.500.000 đồng. Chi phí này các bên đã nộp xong.

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật 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, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại

Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn X phải chịu 115.399.374 đồng án phí về tranh chấp kinh doanh thương mại sơ thẩm, khấu trừ 41.112.000 đồng + 46.054.000 đồng + 3.000.000 đồng = 90.166.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà Công ty X đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005241 ngày 09/11/2023, số 0005242 ngày 09/11/2023, số 0005240 ngày 09/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, Công ty X còn phải nộp tiếp 25.233.374 đồng.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 phải chịu 119.096.616 đồng án phí về tranh chấp kinh doanh thương mại sơ thẩm, khấu trừ 57.599.478 đồng tiền tạm ứng án phí mà Công ty T1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006380 ngày 29/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, Công ty T1 còn phải nộp tiếp 61.497.138 đồng.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty T1 không phải chịu. Hoàn trả 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí Công ty T1 đã nộp theo biên lai thu số 0005627 ngày 16/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

9. 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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc