

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHÀ BÈ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 15/2022/KDTM-ST
Ngày: 19/4/2022.
V/v tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHÀ BÈ - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Lựu

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Trường Giang.

2. Bà Nguyễn Thị Út.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Dung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2021/TLST-KDTM ngày 11/11/2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 134/2022/QĐXXST-KDTM ngày 28 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty M.

Địa chỉ: R05.65 Tầng 5 (Khôi đế), số 151-155 Bến V, Phường N, Quận K, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Vũ Vân H, sinh năm 1982

Địa chỉ: 13C Nguyễn M, Phường K, Quận L, Thành phố H. (Giấy ủy quyền ngày 28/5/2021). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T – Luật sư của Công ty Luật G. (Có mặt)

- Bị đơn: Công ty S.

Địa chỉ: Lô B7b đường RD15-5 KCN P, xã P, huyện B, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Đình Đ, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số 67 Huỳnh Thiện Lộc, phường H, quận T, Thành phố H. (Giấy ủy quyền ngày 03/12/2021). (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 22 tháng 10 năm 2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Ngô Vũ vân Hà trình bày:

Ngày 22/02/2019, Công ty M với Công ty S (gọi tắt Công ty SSC) ký hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/2019/HĐTX-SSC&MKL với nội dung: Công ty S cho Công ty M thuê một phần diện tích đất và nhà xưởng là 840 m² tại KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê là 04 năm, từ ngày 01/4/2019 đến ngày 01/4/2023, giá thuê là 80.000 đồng/m²/tháng, thanh toán tiền thuê bằng đồng Việt Nam trước mỗi ba tháng. Mục đích thuê là Công ty M thu gom dầu ăn đã qua sử dụng, xử lý và xuất khẩu theo quy định của Nhà nước Việt Nam. Số tiền Công ty M đặt cọc cho Công ty S là 202.000.000 đồng. Bên cạnh đó, Công ty M còn phải trả cho Công ty S phí duy tu và tái tạo cơ sở hạ tầng cho Công ty S là 14.719 đồng/m²/năm.

Công ty S bàn giao nhà xưởng cho Công ty M vào ngày 01/3/2019. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty M luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, tuy nhiên, bên cho thuê là Công ty S đã không thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ đã cam kết dẫn đến mục đích kinh doanh của bên thuê bị ảnh hưởng nghiêm trọng và không thể tiếp tục hoạt động kinh doanh, cụ thể là Công ty M đã bị hạn chế hoạt động bởi Công ty S không đảm bảo các điều kiện về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật cũng như của Ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc Công ty S không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã vi phạm vào mục [ii] Điều 3 hợp đồng số 001/2019/HĐTX-S&M quy định về trách nhiệm của Công ty S về việc đảm bảo hệ thống phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật mà không có bất kỳ hư hỏng hay hạn chế nào cho việc sử dụng của Công ty M.

Công ty M đã nhiều lần yêu cầu Công ty S khắc phục và cung cấp đầy đủ các điều kiện về phòng cháy, chữa cháy nhưng phía Công ty S không thực hiện, gây hạn chế, cản trở hoạt động kinh doanh. Do bên cho thuê đã vi phạm hợp đồng nên Công ty M có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn căn cứ quy định tại mục [vii] Điều 3 của hợp đồng. Ngày 11/3/2021, Công ty M đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng cho Công ty S, thời điểm chấm dứt và bàn giao nhà xưởng là ngày 16/3/2021.

Ngày 16/3/2021, Công ty M đã thực hiện hoàn tất việc bàn giao, giao trả lại nhà xưởng cho Công ty S cũng như đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của bên thuê theo biên bản bàn giao ngày 16/3/2021.

Sau khi bàn giao nhà xưởng, ngày 29/3/2021 Công ty S cam kết thực hiện nghĩa vụ hoàn cọc cho Công ty M số tiền 202.000.000 đồng. Bên cạnh đó theo Điều 8 của hợp đồng thì bên vi phạm phải có trách nhiệm bồi thường khoản tiền tương đương với 02 tháng tiền thuê nhà xưởng. Đến nay, Công ty M vẫn chưa nhận được bất kỳ khoản hoàn trả hay bồi thường nào từ phía Công ty S.

Công ty M khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty S thực hiện đúng cam kết theo Hợp đồng 001/2019/HĐTX-S&M, hoàn trả số tiền đặt cọc cho Công ty M là 202.000.000 đồng do chấm dứt hợp đồng.

- Buộc Công ty S bồi thường cho Công ty M khoản tiền tương đương với tiền cọc là 202.000.000 đồng.

- Buộc Công ty S bồi thường cho Công ty M khoản tiền tương đương với 02 tháng tiền thuê nhà xưởng là $80.000 \text{ đồng} \times 840\text{m}^2 \times 2 = 134.400.000 \text{ đồng}$ do vi phạm thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

- Buộc Công ty S trả lại $\frac{1}{2}$ tháng tiền thuê nhà xưởng (từ ngày 16/3/2021 đến 31/3/2021) là 33.600.000 đồng.

Tổng cộng số tiền yêu cầu Công ty S phải trả cho Công ty M là 572.000.000 (Năm trăm bảy mươi hai triệu) đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại bản tự khai ngày 03/12/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đoàn Đình Đ trình bày:

Bị đơn xác nhận về việc ký kết hợp đồng cho thuê nhà xưởng theo như nguyên đơn trình bày. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty M đã nhiều lần viện những lý do rất vô lý để có thể kéo dài thời hạn thanh toán tiền thuê nhà xưởng. Ngoài ra, Công ty M thuê nhà xưởng của Công ty S để tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng không đáp ứng được các điều kiện pháp lý theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, Công ty M đã tìm cách quy trách nhiệm và đổ lỗi cho Công ty S phải chịu trách nhiệm về hoạt động sản xuất của Công ty M.

Công ty M do không đáp ứng được các điều kiện pháp lý để có thể tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh theo quy định của pháp luật nên ngày 11/3/2021 Công ty M có gửi thông báo số 05/2021/TB về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê xưởng số 001/2019/HĐTX-S&M ký ngày 22/02/2019. Mặc dù Công ty M đã vi phạm điều khoản đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng Công ty SSC nhận thấy tình hình kinh doanh của Công ty M gặp nhiều khó khăn nên vẫn có thiện chí hỗ trợ hoàn lại tiền đặt cọc cho Công ty M.

Theo khoản 2 Điều 30 Luật kinh doanh BĐS năm 2014 cho phép bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê BĐS khi bên cho thuê có một trong các hành vi:

- Thứ nhất, bên thuê không sửa chữa nhà, công trình xây dựng khi nhà, công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê.

- Thứ hai, khi bên cho thuê tăng giá thuê BĐS bất hợp lý, bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty SSC luôn hỗ trợ các công việc trong phạm vi khả năng của Công ty để đảm bảo quyền lợi của bên thuê.

Việc Công ty M đơn phương chấm dứt hợp đồng không phù hợp với nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê xưởng số 001/2019/HĐTX-S&M ngày 22/02/2019 và không phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Luật KDBDS 2014. Do đó, Công ty S không đồng ý hoàn lại tiền đặt cọc và không chấp nhận bất kỳ yêu cầu khởi kiện nào từ Công ty M.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên ý kiến nêu trên.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Theo nội dung cam kết của các bên tại mục (ii) Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/2019/HĐTX/-S&M ngày 22/02/2019 nhưng khi bàn giao nhà xưởng Công ty S vẫn chưa có hệ thống phòng cháy chữa cháy cơ bản theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Công ty M vẫn có thiện chí hợp tác với Công ty S nên chờ Công ty S xây dựng hệ thống phòng cháy chữa cháy cơ bản để trên có sở đó Công ty M mới đủ điều kiện lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy trong khu sản xuất của Công ty M. Qua nhiều lần làm việc nhưng Công ty S không tiến hành thi công công trình phòng cháy chữa cháy dẫn đến khu sản xuất của Công ty M không đủ điều kiện đưa vào hoạt động gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty M. Do đó, Công ty M gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và hai bên đã bàn giao nhà xưởng vào ngày 16/3/2021. Sau khi nhận bàn giao nhà xưởng, ngày 29/3/2021 Công ty S gửi email xác nhận hoàn tiền cọc cho Công ty M nhưng Công ty S không thực hiện. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp nên Công ty M khởi kiện yêu cầu Công ty S hoàn trả tiền cọc và bồi thường theo quy định của pháp luật.

Việc Công ty S không thực hiện đúng, đầy đủ cam kết các nghĩa vụ theo hợp đồng về việc không đảm bảo các điều kiện về phòng cháy, chữa cháy là vi phạm thỏa thuận tại mục (ii) Điều 3 nên bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường theo Điều 8 của hợp đồng thuê nhà xưởng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty S hoàn trả tiền cọc là 202.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền tương đương với tiền cọc 202.000.000 đồng căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015; Buộc Công ty S bồi thường khoản tiền tương đương 02 tháng tiền thuê nhà xưởng là 134.400.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng; Buộc Công ty S trả lại ½ tháng tiền thuê nhà xưởng (từ ngày 16/3/2021 đến ngày 31/3/2021) là 33.600.000 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty S phải trả cho Công ty M là 572.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng các quy định của pháp luật. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ, đầy đủ các văn bản tố tụng cho đương sự trong vụ án.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn Công ty S hoàn trả số tiền cọc là 202.000.000 đồng và ½ tháng tiền thuê nhà nguyên đơn đã thanh toán từ ngày 16/3/2021 đến ngày 31/3/2021 do có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn Công ty S bồi thường khoản tiền tương đương số tiền cọc là 202.000.000 đồng và bồi thường 02 tháng tiền thuê nhà xưởng 134.400.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét đơn kiện của Công ty M khởi kiện Công ty S yêu cầu trả lại tiền đặt cọc, phạt cọc và yêu cầu bồi thường theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/2019/HĐTX-S&M ngày 22/02/2019 là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa hai công ty có đăng ký kinh doanh thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án. Các đương sự thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà xưởng về việc lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là Tòa án có thẩm quyền, bị đơn Công ty S có trụ sở hoạt động tại huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/2019/HĐTX-S&M ngày 22/02/2019 được ký kết và thực hiện giữa Công ty M và Công ty S, xét đây là hợp đồng có hình thức, nội dung không trái pháp luật và được các chủ thể có đăng ký kinh doanh ký kết bởi những người đại diện hợp pháp nên có giá trị pháp lý ràng buộc quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc: Yêu cầu Công ty S hoàn trả số tiền đặt cọc 202.000.000 đồng do chấm dứt hợp đồng; bồi thường khoản tiền tương đương với tiền cọc là 202.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/2019/HĐTX-S&M ngày 22/02/2019 các bên đã ký kết thì Công ty S đã thực hiện bàn giao nhà xưởng cho Công ty M vào ngày 01/3/2019. Công ty M nhận nhà xưởng và tiến hành hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, trong quá trình hoạt động, Công ty M cho rằng Công ty S không thực hiện đúng, đầy đủ cam kết các nghĩa vụ theo hợp đồng về việc không đảm bảo các điều kiện về phòng cháy,

chữa cháy theo quy định của pháp luật cũng như của ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Công ty M gửi thông báo số 05/2021/TB ngày 11/3/2021 v/v đơn phương chấm dứt hợp đồng cho Công ty S. Phía Công ty S nhận thông báo và hai bên đã tiến hành bàn giao nhà xưởng theo biên bản bàn giao nhà xưởng vào ngày 16/3/2021.

Xét: Theo thỏa thuận tại mục 2 Điều 2 của hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/2019/HĐTX-S&M ngày 22/02/2019: “*M có trách nhiệm đặt cọc cho S số tiền 202.000.000 đồng...S có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc này cho M khi thời hạn thuê đã hết, hay bị chấm dứt*”. Ngoài ra trong toàn bộ nội dung thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng thuê nhà xưởng thì không có nội dung nào thể hiện các bên thỏa thuận bị đơn phải bồi thường tiền cọc khi hợp đồng chấm dứt. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ khác thể hiện các bên có thỏa thuận về xử lý bồi thường tiền đặt cọc trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc có vi phạm hợp đồng. Bên cạnh đó, việc các bên tiến hành lập biên bản bàn giao nhà xưởng vào ngày 16/3/2021 thể hiện các bên đã đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/2019/HĐTX-S&M ngày 22/02/2019 và bị đơn cũng nhận lại nhà xưởng cho thuê. Sau khi nhận bàn giao nhà xưởng, bị đơn gửi thư ngày 29/3/2021 xác nhận với nguyên đơn thống nhất hướng xử lý hoàn lại khoản tiền cọc cho Công ty M.

Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc 202.000.000 đồng là có cơ sở; đối với yêu cầu bị đơn bồi thường tiền cọc 202.000.000 đồng là không có cơ sở.

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường khoản tiền tương đương với 02 tháng tiền thuê nhà xưởng là $80.000 \text{ đồng} \times 840\text{m}^2 \times 2 = 134.400.000 \text{ đồng}$ do vi phạm thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng thuê nhà xưởng.

Hội đồng xét xử xét: Hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/2019/HĐTX-S&M ngày 22/02/2019 được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa các bên. Nguyên đơn thuê nhà xưởng mục đích là thu gom dầu ăn đã qua sử dụng, xử lý và xuất khẩu, do đó, nguyên đơn phải tìm hiểu đầy đủ thông tin cũng như điều kiện về phòng cháy chữa cháy có đáp ứng được yêu cầu kinh doanh thì nguyên đơn mới giao kết hợp đồng thuê với bị đơn. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, bị đơn đã cung cấp đầy đủ thông tin pháp lý cũng như hiện trạng cho phía nguyên đơn về điều kiện phòng cháy chữa cháy và bị đơn đã bàn giao nhà xưởng cũng như hệ thống phòng cháy chữa cháy như ban đầu theo hợp đồng cho nguyên đơn; nguyên đơn xác nhận là đã nhận nhà xưởng do bị đơn bàn giao đúng như thỏa thuận tại thời điểm ký kết hợp đồng và tiến hành hoạt động kinh doanh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng bị đơn Công ty S vi phạm điều kiện về phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật và vi phạm các điều khoản cam kết tại mục 2 Điều 3, Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/2019/HĐTX-S&M là không có căn cứ.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng và yêu cầu bồi thường khoản tiền tương đương 02 tháng tiền thuê nhà xưởng là 134.400.000 đồng.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại ½ tháng tiền thuê nhà xưởng (từ ngày 16/3/2021 đến 31/3/2021) là 33.600.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét: Trong quá trình thực hiện hợp đồng số 001/2019/HĐTX-S&M ngày 22/02/2019, nguyên đơn thực hiện thanh toán đầy đủ tiền thuê cho bị đơn với số tiền 67.200.000 đồng/tháng, nguyên đơn đã thanh toán tiền thuê cho bị đơn đến ngày 31/3/2021 (theo Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 04/01/2021). Tuy nhiên, hai bên đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng, nguyên đơn đã bàn giao và bị đơn đã nhận bàn giao nhà xưởng theo biên bản bàn giao nhà xưởng ngày 16/3/2021. Do đó, bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại ½ tháng tiền thuê nhà xưởng nguyên đơn đã thanh toán, số tiền là 33.600.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 472, 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/2019/HĐTX-S&M ngày 22/02/2019 giữa Công ty M và Công ty S. Ghi nhận Công ty M đã giao trả và Công ty S đã nhận bàn giao nhà xưởng theo hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/2019/HĐTX-S&M ngày 22/02/2019.

Buộc Công ty S hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc cho Công ty M là 202.000.000 (Hai trăm lẻ hai triệu) đồng và ½ tháng tiền thuê nhà xưởng (từ ngày 16/3/2021 đến ngày 31/3/2021) là 33.600.000 (Ba mươi ba triệu sáu trăm ngàn) đồng. Tổng cộng số tiền Công ty S hoàn trả cho Công ty M là 235.600.000 (Hai trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty S bồi thường cho Công ty M khoản tiền tương đương với tiền cọc là 202.000.000 (Hai trăm lẻ hai triệu) đồng và buộc Công ty S bồi thường cho Công ty M khoản tiền tương đương với 02 tháng tiền thuê nhà xưởng là 80.000 đồng x 840m² x 2 = 134.400.000 đồng do vi phạm thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/2019/HĐTX-S&M ngày 22/02/2019.

3/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty M phải chịu án phí là 16.820.000 (Mười sáu triệu tám trăm hai mươi ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.440.000 (Mười ba triệu bốn trăm bốn mươi bốn ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2021/0037220 ngày 11/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty M còn phải nộp thêm số tiền 3.380.000 (Ba triệu ba trăm tám mươi ngàn) đồng.

- Công ty S phải chịu án phí là 11.780.000 (Mười một triệu bảy trăm tám mươi ngàn) đồng.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

5/ 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 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:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND huyện Nhà Bè;
- Chi cục T.H.A.DS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Lựu