

Bản án số: 03/2020/KDTM-PT
Ngày 27/02/2020
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Công Lực.

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng;
Ông Nguyễn Đức Cường.

- Thư ký phiên toà: Ông Lý Đạo Phú Quý - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Ông Trần Văn Bé - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/02/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 36/2019/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 12 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2019/KDTM-ST ngày 16/08/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2020/QĐ-PT ngày 11/02/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty T.A. Địa chỉ: Thành phố Y, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông T.Q.H, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số Thành phố Y, tỉnh Hưng Yên. Địa chỉ liên hệ: Thành phố M, tỉnh Bình Dương, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/02/2019). Ông T.Q.H có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty T.A.P. Địa chỉ: Thành phố M, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà N.N.D, chức vụ: Giám đốc, người đại diện theo pháp luật. Bà N.N.D có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông N.C.M.T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Huyện U, tỉnh Bình Dương. Ông N.C.M.T vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ông T.V.H, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông T.V.H vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty T.A.P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 24/01/2018, Công ty T.A.P (gọi tắt là Công ty T.A.P) và Công ty T.A (gọi tắt là Công ty T.A) có ký hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/2018/HĐTNXVKB-TAP, nội dung: Công ty T.A.P đồng ý cho Công ty T.A thuê diện tích 2.550m² nhà xưởng và kho bãi tại địa chỉ phường Định Hòa, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Thời hạn hợp đồng là 5 năm; giá thuê 76.500.000 đồng (chưa bao gồm VAT). Thực hiện nội dung thỏa thuận tại điều 3.2 của hợp đồng, Công ty T.A đã đặt cọc số tiền 459.000.000 đồng và tạm ứng tiền hạ trạm điện là 250.000.000 đồng cho Công ty T.A.P. Tổng hai khoản 709.000.000 đồng. Theo điều 2.3 của hợp đồng “*Trường hợp một trong hai bên ngưng hợp đồng trước thời hạn đã thỏa thuận thì phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất (02 tháng) Trong trường hợp nêu trên, Bên A sẽ trả lại số tiền đặt cọc & tiền tạm ứng hạ trạm điện, sau khi đã trừ các khoản thuê nhà xưởng ...*”. Vì lý do thị trường không thuận lợi, Công ty T.A không còn nhu cầu thuê nhà xưởng của Công ty T.A.P. Ngày 15/8/2018, Công ty T.A có thông báo gửi Công ty T.A.P về việc chấm dứt hợp đồng. Thời hạn chấm dứt hợp đồng là ngày 15/10/2018. Về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng các tháng 8, 9 và 15 ngày của tháng 10 năm 2018, tiền cân, tiền điện và tiền hỗ trợ xây phòng làm việc theo thỏa thuận, tổng số tiền là 276.830.212 đồng, Công ty T.A yêu cầu căn trừ vào tiền đặt cọc và tiền hạ trạm điện. Số tiền sau khi căn trừ, Công ty T.A.P còn phải trả cho Công ty T.A là 432.169.788 đồng. Do Công ty T.A.P không trả lại cho Công ty T.A tiền đặt cọc và tiền tạm ứng hạ trạm điện như hai bên đã thỏa thuận tại điều 2.3 của hợp đồng. Vì vậy, Công ty T.A khởi kiện yêu cầu Công ty T.A.P phải thanh toán cho Công ty T.A số tiền 432.169.788 đồng.

** Bị đơn trình bày:*

Ngày 24/01/2018, Công ty T.A.P và Công ty T.A có ký hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/2018/HĐTNXVKB-TAP, nội dung: Công ty T.A.P đồng ý cho Công ty T.A thuê diện tích 2.550m² nhà xưởng và kho bãi tại địa chỉ phường Định Hòa, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Thời hạn hợp đồng là 5 năm; giá thuê là 76.500.000 đồng (chưa bao gồm VAT). Thực hiện nội dung thỏa thuận tại điều 3.2 của hợp đồng, Công ty T.A.P có nhận của Công ty T.A số tiền cọc 459.000.000 đồng và tạm ứng tiền hạ trạm điện là 250.000.000 đồng. Tổng hai khoản 709.000.000 đồng (bảy trăm lẻ chín triệu đồng). Ngày 15/8/2018, Công ty T.A.P có nhận được thông báo từ Công ty T.A về việc chấm dứt hợp đồng thuê. Thời hạn chấm dứt hợp đồng là ngày 15/10/2018. Về tài sản Công ty T.A.P và Công ty T.A đã kiểm tra, bàn giao diện tích 2.550m² nhà xưởng, các công trình phụ, trạm điện theo đúng hiện trạng ban đầu mà Công ty T.A.P bàn giao cho Công ty T.A vào ngày 24/01/2018. Về công nợ: Số tiền Công ty T.A còn nợ Công ty T.A.P là

276.830.212 đồng. Trong đó, tiền thuê kho 219.375.000đồng; tiền cân 927.212 đồng; tiền điện đã sử dụng 50.528.000 đồng; tiền hỗ trợ xây phòng làm việc theo thỏa thuận 15.000.000 đồng. Căn cứ Điều 3.3 mục thứ 2 quy định nghĩa vụ thanh toán tiền thuê trong thời gian 5 ngày kể từ ngày nhận được hóa đơn tài chính do bên thuê phát hành. Ngoài ra, căn cứ điều 6.1 mục thứ 5 quy định "*Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê vi phạm nội dung sau đây: Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp cho thuê lại nhà xưởng, kho bãi đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên A (bên cho thuê) đồng ý bằng văn bản*". Việc Công ty T.A cho bên thứ 3 là ông N.C.M.T thuê lại mà chưa có sự đồng ý của bên cho thuê bằng văn bản là không đúng theo hợp đồng. Bên cạnh đó tại Điều 6.1 mục thứ 2 quy định công nợ chậm thanh toán tối đa là 02 tháng. Do nguyên đơn vi phạm về nghĩa vụ thanh toán và vi phạm về nội dung cho người thứ 3 thuê. Do đó bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc. Bị đơn đồng ý khấu trừ số tiền Công ty T.A còn nợ Thiên An Phát 276.830.212 đồng vào số tiền tạm ứng hạ trạm điện 250.000.000đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N.C.M.T trình bày: Ngày 15/9/2018, ông N.C.M.T có ký hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu tổng hợp Thành An để thuê 01 phần nhà xưởng diện tích 1.275m² tại phường Định Hòa, thành phố M mà Công ty T.A đang thuê của Công ty T.A.P. Khi thuê ông N.C.M.T có biết chủ sở hữu nhà xưởng không phải Công ty T.A mà là Công ty T.A.P và Công ty T.A.P cũng có biết việc ông N.C.M.T thuê nhà xưởng của Công ty T.A. Khi ký hợp đồng thuê có cả đại diện của Công ty T.A là ông Nguyễn Văn Thành và đại diện Công ty T.A.P là bà N.N.D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T.V.H trình bày: Ông là người đại diện theo pháp luật của Công ty T.A có chi nhánh tại Bình Dương, sau khi Công ty T.A thuê nhà xưởng của Công ty T.A.P thì ông là người trực tiếp phụ trách, điều hành và sử dụng nhà xưởng này. Hiện nay, phía Công ty T.A đã bàn giao kho và toàn bộ nhà xưởng theo đúng hiện trạng đã nhận trước đây cho Công ty T.A.P.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty T.A.P trả số tiền 432.169.788 đồng sau khi khấu trừ số tiền còn nợ của Công ty T.A đối với Công ty T.A.P.

Bị đơn thống nhất về nội dung hợp đồng thuê nhà xưởng và bàn giao tài sản từ Công ty T.A cho Công ty T.A.P. Bị đơn đồng ý khấu trừ số tiền Công ty T.A còn nợ Công ty T.A.P 276.830.212 đồng. Bị đơn không đồng ý trả số tiền đặt cọc 432.169.788 đồng.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2019/KDTM-ST ngày 16/08/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T.A.

Buộc Công ty T.A.P phải thanh toán cho Công ty T.A số tiền 432.169.788 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

2.1. Công ty T.A.P phải nộp số tiền 21.286.000 đồng

2.2. Công ty T.A không phải nộp án phí và được nhận lại số tiền 10.643.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0033466 ngày 15/02/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố M.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Ngày 26/8/2019, Bị đơn Công ty T.A.P nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý quyết định buộc Công ty T.A.P phải thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty T.A số tiền 432.169.788 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo pháp luật của bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng. Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh tụng của đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N.C.M.T và ông T.V.H đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hơn nữa, các đương sự này đã có lời khai rõ ràng trong hồ sơ vụ án nên không cần thiết buộc phải có mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đương sự thống nhất Công ty T.A đã tạm ứng cho Công ty T.A.P khoản tiền đặt cọc là 459.000.000 đồng và hạ trạm điện là 250.000.000 đồng, cộng hai khoản là 709.000.000 đồng. Công ty T.A.P đã thống nhất với Công ty T.A về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng các tháng 8, 9 và 15 ngày của tháng 10 năm 2018, tiền cân, tiền điện và tiền hỗ trợ xây phòng làm việc theo thỏa thuận, tổng

số tiền là 276.830.212 đồng, nhưng khi Công ty T.A yêu cầu cản trừ vào tiền đặt cọc và tiền hạ trạm điện; số tiền sau khi cản trừ, Công ty T.A.P còn phải trả cho Công ty T.A là 432.169.788 đồng thì Công ty T.A.P không đồng ý với lý do Công ty T.A vi phạm hợp đồng nên bị phạt cọc.

[2.2]. Xét lý do nêu trên thì thấy rằng: Theo Điều 2.3 của Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/2018/HĐTNXVKB-TAP ngày 24/01/2018: “*Trường hợp một trong hai bên ngưng hợp đồng trước thời hạn đã thỏa thuận thì phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất (02 tháng) Trong trường hợp nêu trên, Bên A sẽ trả lại số tiền đặt cọc & tiền tạm ứng hạ trạm điện, sau khi đã trừ các khoản thuê nhà xưởng ...*”. Ngày 15/8/2018, Công ty T.A có văn bản thông báo gửi Công ty T.A.P về việc chấm dứt hợp đồng. Nội dung thông báo có viện dẫn điều khoản nêu trên trong hợp đồng, nêu rõ thời hạn chấm dứt hợp đồng là ngày 15/10/2018; tổng số tiền đặt cọc, hạ trạm cân 709.000.000 đồng và đồng ý khấu trừ vào các khoản tiền thuê còn nợ và chi phí phát sinh khác. Công ty T.A.P đã nhận được thông báo và không có ý kiến phản đối.

[2.3]. Ngày 10/9/2018 bà N.N.D (người đại diện theo pháp luật của Công ty T.A.P) yêu cầu Văn phòng thừa phát lại Bến Cát lập vi bằng ghi nhận hiện trạng tài sản nhà xưởng, kho bãi và các công trình xây dựng khác gắn liền một phần thửa đất số 1135 và thửa đất 1136 cùng tờ bản đồ số 05-3 (tờ bản đồ cũ số 05) có sự tham gia của bà N.N.D, ông T.Q.H đại diện của Công ty T.A và ông N.C.M.T (người thuê đất tiếp theo). Trong vi bằng có ghi rõ việc Công ty T.A đã có văn bản yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng kể từ ngày 15/8/2018 và thời gian thanh lý hợp đồng là ngày 15/10/2018; ông N.C.M.T có nhu cầu thuê nhà xưởng, kho bãi và các công trình xây dựng khác gắn liền với một phần đất sau khi Công ty T.A thanh lý hợp đồng và giao trả lại toàn bộ tài sản vào ngày 15/10/2018. Đồng thời, trong ngày 10/9/2018 bà N.N.D và ông N.C.M.T ký hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 02/2018/HĐKT-TNX.

Ngày 15/9/2018, ông N.C.M.T có ký hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu tổng hợp Thành An để thuê 01 phần nhà xưởng diện tích 1.275m² tại phường Định Hòa, thành phố M mà Công ty T.A đang thuê của Công ty T.A.P. Thời gian thuê: 01 tháng từ ngày 15/9/2018 – 15/10/2018, vì đến ngày 15/10/2018 Công ty T.A mới bàn giao nhà xưởng, kho bãi cho Công ty T.A.P.

Ngày 15/10/2018 Công ty T.A và Công ty T.A.P lập Biên bản bàn giao kho, trong Biên bản không có nội dung khiếu nại nào của Công ty T.A.P. Trên thực tế, ông N.C.M.T đã nhận kho, bãi để tiếp tục thuê.

Từ những tình tiết trên cho thấy, việc cho ông N.C.M.T thuê nhà xưởng đã được bà N.N.D biết, đồng ý, bà N.N.D đã ký hợp đồng thuê và thực hiện hợp đồng cho đến nay, không có cơ sở khẳng định Công ty T.A đã vi phạm hợp đồng cho người khác thuê mà không có sự đồng ý của bà N.N.D.

[2.4]. Ngoài ra, nếu vì lý do chậm thanh toán thì Công ty T.A.P có quyền chọn chế tài phạt tiền lãi do chậm thanh toán theo thỏa thuận hoặc theo quy định

của pháp luật. Chậm thanh toán không phải là căn cứ để phạt cọc.

[2.5]. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận lý do mà Công ty T.A.P không thanh toán khoản tiền 432.169.788 đồng vì phạt cọc và bên thuê chậm thanh toán; buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền đặt cọc cho nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6]. Hơn nữa, trong quá trình tham gia tố tụng, Công ty T.A.P không có yêu cầu phản tố để yêu cầu phạt cọc và yêu cầu tiền lãi chậm trả nhằm bù trừ vào nghĩa vụ thanh toán cho Công ty T.A. Do đương sự không có yêu cầu phản tố thì Tòa án cũng không có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.7]. Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[2.8]. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo nhưng không được chấp nhận và Tòa án cấp phúc thẩm vẫn giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 328, khoản 2 Điều 422 và Điều 472 Bộ luật Dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty T.A.P.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2019/KDTM-ST ngày 16/08/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T.A đối với Công ty T.A.P về việc Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng.

Buộc Công ty T.A.P phải thanh toán cho Công ty T.A số tiền 432.169.788 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty T.A.P phải nộp số tiền 21.286.000 đồng.

- Công ty T.A không phải chịu, được nhận lại số tiền 10.643.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0033466 ngày 15/02/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố M.

2. Về án phí phúc thẩm : Công ty T.A.P phải nộp 2.000.000 đồng, được trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 đồng theo Biên lai số 0034501 ngày 06/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Bình Dương.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND TP M;
- Chi cục THADS TP M;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, Tổ HCTP.

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

Đã ký

Nguyễn Công Lực