| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LONG AN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 15/2023/KDTM-PT
Ngày: 30-8-2023
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 LONG AN

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Trần Thị Thanh Thuý

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Văn Cảnh

Bà Huỳnh Thị Phượng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Vào các ngày 25 và 30 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 11/2023/TLPT-KDTM ngày 24 tháng 5 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 13 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2023/QĐ-PT ngày 19/6/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH S

Địa chỉ trụ sở: Lô E, đường số A, khu công nghiệp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T – Chức vụ Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Số F, tổ B, ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(Theo giấy ủy quyền ngày 12/8/2022)

- *Bị đơn:* Công ty TNHH D

Địa chỉ trụ sở: Số A, ngõ E, phố C, phường Y, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Giám đốc (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn, Công ty TNHH D.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 29/7/2022, nguyên đơn Công ty TNHH S do ông Huỳnh Tuấn K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:*

Ngày 05/4/2022, Công ty TNHH S (sau đây gọi tắt là Công ty S) và Công ty TNHH D (sau đây gọi tắt là Công ty D) có ký với nhau hợp đồng số 05042021/HĐTNS ORGC-SL, theo đó, thì Công ty S cho Công ty D thuê nhà xưởng tại Lô E, đường số A, khu công nghiệp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An với thời hạn thuê là 07 năm, tính từ ngày 05/4/2021 đến ngày 04/4/2028, giá thuê là 280.000.000 đồng/tháng. Ngay khi ký hợp đồng thì Công ty D đặt cọc số tiền thuê nhà xưởng là 03 tháng và thanh toán 03 tháng tiền thuê nhà xưởng, tương đương số tiền 1.680.000.000 đồng. Ngày 17/12/2021, Công ty D có gửi cho Công ty S công văn số 1712/2021/CV-HĐTV với nội dung do dịch bệnh nên Công ty D gặp khó khăn và đề nghị Công ty S hoãn thanh toán tiền thuê nhà xưởng. Đến ngày 20/5/2022, Công ty D gửi cho Công ty S công văn số 2005/2022/CV-ORG xác nhận tính đến ngày 04/7/2022, thì Công ty D còn nợ Công ty S số tiền 3.040.000.000 đồng.

Nay Công ty S yêu cầu:

- Tuyên hủy hợp đồng thuê nhà xưởng số 05042021/HĐTNS ORGC – SL ngày 05/4/2021 giữa Công ty S và Công ty D.

- Buộc Công ty D phải thanh toán cho Công ty S số tiền thuê nhà xưởng tính từ ngày 04/7/2022 là 3.040.000.000 đồng.

- Buộc Công ty D phải di dời toàn bộ trang thiết bị, máy móc khỏi nhà xưởng tại địa chỉ Lô E, đường số A, khu công nghiệp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Buộc Công ty D tháo dỡ những công trình phụ trợ và bàn giao lại cho Công ty S nhà xưởng tại Lô E, đường số A, khu công nghiệp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An theo đúng hiện trạng khi hai bên ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng và đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU621743 (số vào sổ GCN CT 55933) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 19/5/2020.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huỳnh Tuấn K trình bày bổ sung: Công ty S yêu cầu Công ty D phải thanh toán cho Công ty S số tiền thuê nhà xưởng tính đến ngày xét xử (13/3/2023) là 5.354.666.000 đồng.

*Bị đơn Công ty TNHH D do ông Nguyễn Văn H đại diện hợp pháp trình bày:*

Công ty D thống nhất với Công ty S về việc ký hợp đồng thuê nhà xưởng số 05042021/HĐTNS ORGC-SL ngày 05/4/2021. Dưới ảnh hưởng của tình hình dịch Covid-19 nên hiện nay Công ty rất khó khăn. Công ty đã nhiều lần liên hệ với Công ty S để có thiện chí giải quyết hợp đồng thuê, tuy nhiên, Công ty S không có thiện chí. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

- Yêu cầu Công ty S vẫn tiếp tục hợp đồng cho thuê nhà xưởng trên tinh thần thiện chí và theo hợp đồng đã ký.

- Chấm dứt toàn bộ các hành vi gây cản trở đến hoạt động sản xuất và kế hoạch kinh doanh của Công ty D và các hoạt động sản xuất của Công ty D. Đề nghị Công ty S công khai xin lỗi và thông báo đến bên Ngân hàng B và các đối tác của Công ty D mà Công ty S đã liên hệ.

- Bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi gây cản trở hoạt động nhà xưởng, niêm phong xưởng từ ngày 31/3/2022 đến nay với tổng số tiền thiệt hại mỗi tháng bao gồm:

+ Buộc bên thuê miễn toàn bộ tiền thuê từ ngày 31/3/2022 đến hết tháng 11 năm 2022.

+ Buộc bên thuê bồi thường doanh thu từ hoạt động kinh doanh sản xuất hàng hóa 8.000.000.000đồng bao gồm (thiệt hại trên Hợp đồng được ký ngày 22/3/2022 có hiệu lực từ ngày ký giữa người đại diện Unicef G và Công ty D, tổng giá trị hợp đồng 1.154.000USD, giá trị quy đổi tại thời điểm tháng 3 năm 2022 từ USD sang tiền Việt Nam, tổng giá trị thiệt hại do việc ngừng máy móc và khóa xưởng liên quan đến việc chạy đơn hàng đã ký với đối tác với mức thanh toán 50% theo hợp đồng tương đương 12.982.500.000đồng; Doanh thu thiệt hại do ngừng hoạt động kinh doanh sản xuất thường niên tại nhà máy giai đoạn tháng 04 và tháng 05 năm 2022; Giá trị hàng hóa dừng sản xuất bao gồm (50 thùng khẩu trang và găng tay y tế trong 01 ngày trên 01 ca 08 tiếng ngày, trị giá hàng hóa theo giá sản xuất của Công ty D là 32.500.000 đồng, số ngày dừng sản xuất 33 ngày, kể từ ngày 28/3/2022 đến ngày 01/5/2023 là 1.072.500.000đồng).

Tại Bản án kinh doanh thương sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 13-3-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, đã xử:

"Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; Điều 398, 401, 423, 424, 427, 472, 473, 474, 477, 481, 482, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13; Điều 106, Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 306 của Luật Kinh doanh thương mại; Điều 26, 27 của 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

"1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH S do ông Huỳnh Tuấn K đại diện theo ủy quyền về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng" đối với bị đơn Công ty TNHH D do ông Nguyễn Văn H đại diện theo pháp luật.

- Hủy hợp đồng thuê nhà xưởng số 05042021/HĐTNS ORGC – SL ngày 05/4/2021 giữa Công ty TNHH S và Công ty TNHH D.

- Công ty TNHH D có trách nhiệm trả tiền thuê nhà xưởng còn thiếu cho Công ty TNHH S số tiền 5.354.666.000 đồng (Năm tỷ, ba trăm năm mươi bốn triệu, sáu trăm sáu mươi sáu ngàn đồng chẵn).

- Buộc Công ty TNHH D tháo dở, di dời các thiết bị mà Công ty đã lắp ráp trong nhà xưởng tại lô E, đường số A, khu công nghiệp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, cụ thể như sau: 01 dây chuyền sản xuất găng tay y tế NITRILE SCV-ORG01; 01 dây chuyền sản xuất khẩu trang PX-1000-SF; 03 máy dán quai khẩu trang y tế phẩu thuật; 18 cái bồn mũ; 01 cái máy nâng; 06 cái tủ điện và hệ thống dây điện cấp trong xưởng và hệ thống dây điện từ trạm tổng vào xưởng; Trong văn phòng nhà xưởng, công ty D có lắp đặt các thiết bị 01 máy lạnh hiệu Casper (03 máy to công suất 24, 01 máy công suất nhỏ 12); 01 máy in HP, 01 tủ lạnh Sanaky, 01 bàn gỗ dài, 04 cái bàn gỗ văn phòng, 08 cái ghế nhựa khung Inox, 04 cái ghế văn phòng; 01 dàn máy hơi để trả lại hiện trạng nhà xưởng cho Công ty TNHH S, cụ thể là: diện tích đất 6.000m$^2$ thuộc nhà xưởng tại lô E, đường số A, khu công nghiệp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nhà văn phòng là 392m$^2$ (tầng 1 là 147m$^2$, tầng 2 là 147m$^2$, tầng 3 là 98m$^2$), nhà xưởng là 3.783m$^2$, nhà vệ sinh 04 cái), bình điện 750KVA, hệ thống phòng cháy, chữa cháy theo thẩm duyệt.

Áp dụng Điều 306 của Luật Kinh doanh thương mại để tính lãi suất trong trường hợp chậm thi hành án.

2. Về chi phí thẩm định, định giá, giám định: Buộc Công ty TNHH D có trách nhiệm trả lại Công ty TNHH S số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng chẵn).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH D chịu 3.000.000 đồng và 113.354.666 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước.

Hoàn trả Công ty TNHH S số tiền 300.000 đồng và 46.400.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0011484 và 0011485 cùng ngày 12/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 17/3/2023, bị đơn Công ty D nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn H đại diện cho bị đơn trình bày tranh luận: Tại biên bản làm việc ngày 05/4/2022 giữa Công ty S và Công ty D và cũng như trao đổi trực tiếp qua điện thoại giữa đại diện Công ty D với giám đốc Công ty S là bà T thì phía Công ty S đã đồng ý với việc chậm thanh toán tiền thuê nhà xưởng của Công ty D. Từ việc nguyên đơn đồng ý cho Công ty D chậm thanh toán tiền thuê thì đồng nghĩa với việc Công ty D không vi phạm nghĩa vụ thanh toán như phía nguyên đơn đưa ra.

Đối với việc vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng thì Công ty S đã có những hành động vi phạm hợp đồng. Trong việc kinh doanh của Công ty D thì Công ty D cũng cần sự bảo lãnh tài chính từ ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán. Trong dự

án này, ngân hàng cho Công ty D vay 15 tỷ đồng và trước đó thì ngân hàng đã giải ngân 5 tỷ, phần còn lại là 10 tỷ sẽ tiếp tục giải ngân nên mới có việc trong biên bản thỏa thuận giữa 2 bên có nội dung về ngân hàng. Thực tế, khi Công ty D đầu tư là tại thời điểm dịch C – 19 xảy ra nên tình hình rất khó khăn, Công ty D đã thông báo cho Công ty S về việc ngân hàng sẽ là bên thứ 3 thanh toán cho bên Công ty D. Tuy nhiên, phía nguyên đơn đã tự ý có nhiều văn bản gửi đến ngân hàng và thông báo là hợp đồng giữa hai bên công ty sẽ bị hủy bỏ và xác nhận với ngân hàng là phía Công ty D không còn hoạt động tại địa chỉ thuê, làm ảnh hưởng uy tín của Công ty D và việc làm này của Công ty S đã vi phạm vào hoạt động trực tiếp của Công ty D.

Ngoài ra, vào ngày 02/3/2022, Công ty S đã cho người xuống niêm phong xưởng, chiếm giữ trái phép xưởng và đuổi nhân viên Công ty D ra ngoài, điều này gây trì trệ hoạt động của Công ty D. Những hành động trái phép của Công ty S là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng mà hai bên đã ký kết và trao đổi. Từ hành vi trái pháp luật của Công ty S đã gây thiệt hại, hậu quả rất lớn cho Công ty D và là căn cứ để tính thiệt hại và bồi thường thiệt hại cho Công ty D nên việc Công ty D đã có đơn yêu cầu bồi thường nộp cho Tòa án thì trong trường hợp này dù Công ty D không nộp tiền tạm ứng án phí thì Tòa án cũng phải xem xét giải quyết trong cùng vụ án để đảm bảo quyền lợi của Công ty D.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Nguyên đơn xây dựng nhà xưởng với mục đích kinh doanh là cho thuê nhà xưởng thu lợi nhuận chứ không mong muốn những tranh chấp không đáng có. Phía bị đơn cho rằng kinh doanh khó khăn do dịch bệnh C – 19 thì vấn đề này Công ty S đã thấu hiểu và hỗ trợ bằng cách khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê vào thời điểm dịch C – 19 thì đã được phía nguyên đơn thông cảm và tạo điều kiện cho bị đơn bằng cách là đã gia hạn cho phía bị đơn thời gian thanh toán tiền thuê nhưng cho đến nay thì phía bị đơn vẫn không thực hiện thêm phần thanh toán tiền thuê nào cho Công ty S. Những yêu cầu bồi thường thiệt hại do phía Công ty D đưa ra là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào Điều 5.2 của hợp đồng số 05042021/HĐTNS ORGC-SL ngày 05/4/2021 mà 2 bên ký kết thì bên A là Công ty S có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Căn cứ vào biên bản xác nhận công nợ mà Công ty D gửi cho Công ty S và sự thừa nhận tại Tòa án thì phía Công ty D xác định không thanh toán tiền thuê cho Công ty S là do dịch bệnh Covid-19 hoành hành và Công ty D không đưa ra phương hướng cũng như đề nghị được Công ty S đồng ý nên Công ty S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà xưởng và được cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Đối với yêu cầu của Công ty S buộc Công ty D thanh toán tiền thuê đến ngày 13/3/2023 là 5.354.666.000 đồng. Căn cứ vào Điều 4.3.1 và 4.3.2 của hợp

đồng hai bên ký kết thì hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán tiền thuê và Điều 6 của hợp đồng là bị đơn có nghĩa vụ thanh toán đúng hạn tiền thuê nhưng từ khi ký hợp đồng thì phía bị đơn chỉ thanh toán 3 tháng tiền thuê và không đưa ra thêm khoản tiền thuê nào nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê từ ngày 5/7/2021-13/3/2023 là có căn cứ. Ngày 30/11/2022, Công ty D có đơn khởi kiện phản tố. Tuy nhiên quá thời gian ấn định Công ty D không nộp tạm ứng án phí kinh doanh thương mại cho yêu cầu phản tố được quy định tại Điều 146 Bộ luật Tố tụng dân sự và tại phiên tòa, Công ty D trình bày do khó khăn về tài chính và đây là yêu cầu bồi thường thiệt hại không tách rời nên dù không đóng tiền thì Tòa án cũng phải xem xét giải quyết là không phù hợp quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

***Về thủ tục tố tụng:***

[1] Kháng cáo của bị đơn thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

***Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:***

[2] Xét hợp đồng số 05042021/HĐTNS ORGC-SL ngày 05/4/2021 giữa Công ty S và Công ty D, thấy rằng: Hợp đồng đã được các bên giao kết tự nguyện, không bên nào bị lừa dối hay ép buộc, các bên tham gia giao dịch có đủ thẩm quyền, có đầy đủ năng lực pháp luật, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên Hợp đồng nêu trên là hợp pháp là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên và là căn cứ để giải quyết vụ án.

[3] Sau khi ký kết hợp đồng thì bên nguyên đơn đã bàn giao tài sản thuê cho bị đơn đúng theo thoả thuận tại điểm 5.1 Điều 5 của Hợp đồng thuê. Theo thoả thuận tại điểm 4.3.1 và 4.3.2 Điều 4 của Hợp đồng thuê thì tiền thuê thanh toán theo quý (ba tháng/lần). Tiền thuê và thuế giá trị gia tăng sẽ được bên B (công ty D) thanh toán một lần trước ngày 15 vào tháng đầu tiên của mỗi quý. Bên B thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bên A. Theo Điều 6 của Hợp đồng thì bên B có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê theo Điều 4 của Hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn đã bàn giao nhà xưởng cho bị đơn theo đúng thoả thuận nhưng bị đơn không thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn, mặc dù đã được nguyên đơn nhắc nhở. Cụ thể: Ngày 19/5/2022, nguyên đơn có văn bản gửi yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê, ngày 20/5/2022, bị đơn có văn bản phản hồi thống nhất số tiền thuê còn nợ đến ngày 04/7/2022 là 3.040.000.000 đồng nhưng do tình hình dịch bệnh Covid công ty gặp nhiều khó khăn nên bị đơn cam kết sẽ thanh toán hết các khoản tiền thuê cho nguyên đơn chậm nhất vào ngày 30/6/2022, nhưng đến hạn thanh toán bị đơn vẫn không thanh toán đúng hạn cho nguyên đơn, từ đó cho thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng nên nguyên đơn có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng với bị đơn. Nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng thuê nhà xưởng và được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp theo quy định tại Điều 312 Luật Thương mại năm 2005. Do

đó, bị đơn Công ty D kháng cáo yêu cầu khôi phục lại quyền và nghĩa vụ hợp đồng đã ký với nguyên đơn là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[4] Căn cứ khoản 2 Điều 314 Luật Thương mại năm 2005 quy định khi hợp đồng bị hủy thì "*các bên có quyền đòi lại lợi ích do việc đã thực hiện phần nghĩa vụ của mình theo hợp đồng*". Sau khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn đã giao nhà xưởng cho bị đơn sử dụng. Nhận thấy từ khi thuê nhà xưởng, bị đơn chỉ thanh toán được 03 tháng tiền thuê, ngoài ra, bị đơn không thanh toán bất cứ khoản tiền thuê nào khác cho nguyên đơn, việc này cũng được bị đơn thừa nhận qua việc đối chiếu công nợ, căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2022 (bút lục số 169) thì hiện bị đơn vẫn đang sử dụng nhà xưởng thuê để phục vụ hoạt động kinh doanh, sản xuất nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền thuê nhà xưởng tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 13/3/2023 là phù hợp. Căn cứ bảng chiết tính tiền thuê của nguyên đơn cung cấp thì số tiền thuê bị đơn còn nợ tính đến ngày 13/3/2023 là 5.354.666.000 đồng là phù hợp với Điều 4.2 Hợp đồng thuê nên được cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở.

[5] Căn cứ Điều 6 của hợp đồng thuê hai bên thoả thuận: "…Sau khi kết thúc hợp đồng bên B phải bàn giao lại tài sản thuê cho bên A nguyên hiện trạng nhà kho trong tình trạng hoạt động tốt". Như vậy, do hợp đồng bị chấm dứt nên bị đơn có trách nhiệm tháo dở, di dời các công trình mà công ty B1 đã lắp ráp, trả lại hiện trạng cho nguyên đơn, hiện trạng cụ thể như sau: Diện tích đất 6.000m$^2$ (nhà văn phòng là 392m$^2$ (tầng 1 là 147m$^2$, tầng 2 là 147m$^2$, tầng 3 là 98m$^2$), nhà xưởng là 3.783m$^2$, nhà vệ sinh 04 cái), bình điện 750KVA, hệ thống phòng cháy, chữa cháy theo thẩm duyệt. Buộc Công ty D tháo dở, di dời các thiết bị mà Công ty đã lắp ráp, cụ thể như sau: 01 dây chuyền sản xuất găng tay y tế NITRILE SCV-ORG01; 01 dây chuyền sản xuất khẩu trang PX-1000-SF; 03 máy dán quai khẩu trang y tế phẫu thuật; 18 cái bồn mũ; 01 cái máy nâng; 06 cái tủ điện và hệ thống dây điện cáp trong xưởng và hệ thống dây điện từ trạm tổng vào xưởng; Trong văn phòng nhà xưởng, công ty D có lắp đặt các thiết bị 01 máy lạnh hiệu Casper (03 máy to công suất 24, 01 máy công suất nhỏ 12); 01 máy in HP, 01 tủ lạnh Sanaky, 01 bàn gỗ dài, 04 cái bàn gỗ văn phòng, 08 cái ghế nhựa khung Inox, 04 cái ghế văn phòng; 01 dàn máy hơi là phù hợp với quy định tại Điều 482 Bộ luật dân sự.

[6] Tại cấp sơ thẩm, Công ty D có đơn phản tố, tuy nhiên, Công ty D không nộp tạm ứng án phí trong thời hạn theo quy định nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đối với yêu cầu này của bị đơn là phù hợp. Đối với số tiền 03 (ba) tháng tiền đặt cọc do các bên không yêu cầu giải quyết trong vụ án nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét là phù hợp, nếu có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng một vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty D.

[9] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án, do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH D.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 13 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; Điều 398, 401, 423, 424, 427, 472, 473, 474, 477, 481, 482, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13; Điều 106, Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005; Điều 26, 27, Điều 29 của 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH S do ông Huỳnh Tuấn K đại diện theo ủy quyền về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng" đối với bị đơn Công ty TNHH D do ông Nguyễn Văn H đại diện theo pháp luật.

- Hủy hợp đồng thuê nhà xưởng số 05042021/HĐTNS ORGC – SL ngày 05/4/2021 giữa Công ty TNHH S và Công ty TNHH D.

- Công ty TNHH D có trách nhiệm trả tiền thuê nhà xưởng còn thiếu cho Công ty TNHH S số tiền 5.354.666.000 đồng (Năm tỷ, ba trăm năm mươi bốn triệu, sáu trăm sáu mươi sáu ngàn đồng chẵn).

- Buộc Công ty TNHH D tháo dở, di dời các thiết bị mà Công ty đã lắp ráp trong nhà xưởng tại lô E, đường số A, khu công nghiệp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, cụ thể như sau: 01 dây chuyền sản xuất găng tay y tế NITRILE SCV-ORG01; 01 dây chuyền sản xuất khẩu trang PX-1000-SF; 03 máy dán quai khẩu trang y tế phẩu thuật; 18 cái bồn mũ; 01 cái máy nâng; 06 cái tủ điện và hệ thống dây điện cấp trong xưởng và hệ thống dây điện từ trạm tổng vào xưởng; Trong văn phòng nhà xưởng, công ty D có lắp đặt các thiết bị 01 máy lạnh hiệu Casper (03 máy to công suất 24, 01 máy công suất nhỏ 12); 01 máy in HP, 01 tủ lạnh Sanaky, 01 bàn gỗ dài, 04 cái bàn gỗ văn phòng , 08 cái ghế nhựa khung Inox, 04 cái ghế văn phòng; 01 dàn máy hơi để trả lại hiện trạng nhà xưởng cho Công ty TNHH S, cụ thể là: diện tích đất 6.000m$^2$ thuộc nhà xưởng tại lô E, đường số A, khu công nghiệp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nhà văn phòng là 392m$^2$ (tầng 1 là 147m$^2$, tầng 2 là 147m$^2$, tầng 3 là 98m$^2$), nhà xưởng là 3.783m$^2$, nhà vệ sinh 04 cái), bình điện 750KVA, hệ thống phòng cháy, chữa cháy theo thẩm duyệt.

2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí thẩm định, định giá, giám định: Buộc Công ty TNHH D có trách nhiệm trả lại Công ty TNHH S số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (ba triệu đồng chẵn).

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH D phải chịu 3.000.000 đồng và 113.354.666 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Công ty TNHH S số tiền 300.000 đồng và 46.400.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0011484 và 0011485 cùng ngày 12/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

5. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH D phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008369 ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Công ty TNHH D đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

6. Về quyền yêu cầu thi hành án: 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b 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.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 30-8-2023.

***Nơi nhận*:**
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

**Trần Thị Thanh Thúy**