TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 23/2025/KDTM-PT
Ngày 19 tháng 8 năm 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 BẮC NINH

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng

Bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: bà Lương Thanh Hảo - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 22 tháng 7 và 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 19/2024/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng"*. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2024/QĐ-PT ngày 25/12/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH T5. Địa chỉ: phường N, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là phường N, tỉnh Bắc Ninh). Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Giám đốc; vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: bà Hoàng Thị Hương L. Địa chỉ: Công ty L1, Lô A liền kề 37, khu đô thị P, xã T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là Lô A liền kề 37, khu đô thị P, phường T, tỉnh Bắc Ninh); có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH T5: ông Dương Văn Q - Luật sư công ty L1; địa chỉ: Lô A liền kề C, khu đô thị P, xã T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là Lô A liền kề 37, khu đô thị P, phường T, tỉnh Bắc Ninh); có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH T6; địa chỉ: phường N, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là phường N, tỉnh Bắc Ninh). Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn N - Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N: ông Thân Đức T1, sinh năm 1993; địa chỉ: TDP Đ, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là TDP Đ, phường V, tỉnh Bắc Ninh); có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty TNHH T5.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được xác định như sau:

* Nguyên đơn Công ty TNHH T5 trình bày: Do nhu cầu sản xuất kinh doanh và thực hiện dự án, Công ty TNHH T7 (gọi tắt là Công ty P2, P hoặc PE) đã thuê nhà xưởng của Công ty TNHH T6 (gọi tắt là "Ngọc N1") theo hai hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 86/HĐTN năm 2018, thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 05/02/2019 đến ngày 05/02/2023, diện tích thuê là 3496m^2 (Ba nghìn bốn trăm chín mươi sáu mét vuông), giá thuê nhà xưởng 01 tháng là: 147.632.035 VNĐ (Một trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn không trăm ba mươi lăm nghìn đồng), thanh toán mỗi năm một lần.

- Hợp đồng số 86/HĐTN năm 2021 với thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 01/03/2021 đến ngày 28/02/2024, diện tích thuê là 1440m^2, giá thuê cụ thể là: Trong 06 tháng đầu từ 01/03/2021 đến 31/08/2021 giá 2,6 USD/m^2/tháng; từ 01/09/2021 đến ngày 28/02/2024 giá 2,7 USD/m^2/tháng (tỷ giá thanh toán là tỷ giá mua vào của ngân hàng N2 tại thời điểm thanh toán).

Trong quá trình thuê xưởng, Công ty P2 luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Tuy nhiên, phía Ngọc N1 đã có nhiều hành vi vi phạm hợp đồng và diễn ra liên tục trong thời gian dài. Chính vì vậy, Công ty T7 đã tiến hành khởi kiện Ngọc N1 đến Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên và đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Ngọc N1 vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ Hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN năm 2018 và Hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN ngày 30/01/2021.

1.1. Thứ nhất, Ngọc N1 không thực hiện nghĩa vụ sửa chữa nhà xưởng bị hư hỏng theo thỏa thuận trong Hợp đồng:

Theo Điều 6.2 của Hợp đồng số 86/HĐTN quy định: "... Nếu trong quá trình thuê nhà xưởng bị hỏng hoặc bắt buộc phải nâng cấp theo quy định của pháp luật mà không phải lỗi của bên B thì bằng chi phí của Bên A, Bên A có trách nhiệm tiến hành cải tạo/sửa chữa nâng cấp nhà xưởng trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận yêu cầu/thông báo của Bên B và/hoặc theo quy định của pháp luật...". Ngày 29/12/2020, P1 đã gửi văn bản thông báo cho Ngọc N1 về việc nhà xưởng bị dột khi có mưa, gây ảnh hưởng đến chất lượng sản phẩm

trong quá trình sản xuất và bảo quản. Tuy nhiên, Ngọc N1 chỉ chấp nhận chịu 50% chi phí và không kịp thời sửa chữa phần mái nêu trên, vì vậy PE đã phải thay Ngọc N1 liên hệ và làm việc với bên thi công sửa chữa.

Hành vi trên của Ngọc N1 không chỉ vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng mà còn vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng theo khoản 3 Điều 27 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014: Bên cho thuê phải có nghĩa vụ "bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kì hoặc theo thỏa thuận..."

1.2. Thứ hai, Ngọc N1 trốn tránh, không thực hiện nghĩa vụ đảm bảo điều kiện môi trường và thực hiện các thủ tục môi trường theo Hợp đồng và theo quy định của pháp luật:

Theo khoản 5.4 Điều 5 Hợp đồng thuê số 86/HĐTN, Ngọc N1 cam kết đảm bảo an toàn Phòng cháy chữa cháy (PCCC) và đảm bảo thực hiện các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật Việt Nam cho khu vực công cộng bên ngoài nhà xưởng cho thuê về thủ tục pháp lý cũng như hệ thống trang thiết bị, đồng thời tại Khoản 6.2 Điều 6 cũng quy định Ngọc N1 phải có nghĩa vụ hỗ trợ miễn phí và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho P1 thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sử dụng nhà xưởng và được phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường cùng các thủ tục pháp lý liên quan khác. Tuy nhiên, trên thực tế, nhà xưởng cho thuê không hề đáp ứng được các tiêu chuẩn môi trường và Ngọc N1 cũng không hề thực hiện hay hỗ trợ P-Essential về thủ tục môi trường như đã thỏa thuận, mặc dù đã được yêu cầu và đề nghị rất nhiều lần, cụ thể qua các văn bản: Thông báo V/v thực hiện trách nhiệm, nghĩa vụ Hợp đồng kinh tế ngày 26/06/2020; Thông báo ngày 08/07/2020; Công văn số: CV/PE ngày 29/12/2020 V/v yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hợp đồng; Đơn đề nghị số: CV/PE2021 ngày 22/07/2021 V/v yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hợp đồng.

Phía Ngọc N1 đã nhiều lần đưa ra những lời hứa hẹn thực hiện nghĩa vụ nhưng lại không thực hiện như cam kết, do đó nhà xưởng cho thuê vẫn chưa được phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường và dự án của P1 vẫn chưa thể hoàn tất các thủ tục khác để đi vào hoạt động. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến tiến độ dự án của P1 mà còn gây thiệt hại vô cùng lớn cho chủ đầu tư dự án, hiện nay toàn bộ máy móc mà P1 đã đầu tư cho dự án sản xuất không thể đưa vào sử dụng như dự tính, các đơn hàng phải hủy bỏ hàng loạt.

1.3. Thứ ba, Ngọc N1 vi phạm cam kết đảm bảo sử dụng ổn định nhà xưởng trong thời hạn thuê, cam kết tôn trọng quyền sở hữu tài sản của P1:

Theo khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng thuê nêu rõ nghĩa vụ của Ngọc N1 là "Bảo đảm cho bên B được sử dụng ổn định nhà xưởng trong thời hạn thuê, cam kết tôn trọng quyền sở hữu tài sản của bên B trong nhà xưởng, đảm bảo quyền sử dụng trọn vẹn hợp pháp và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho bên B sử dụng nhà xưởng hiệu quả". Đồng thời, căn cứ theo khoản 2 Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản, bên cho thuê phải có nghĩa vụ "Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê". Tuy nhiên, chính Ngọc N1 – Bên cho thuê lại là bên có hành vi vi phạm nghiêm trọng nội dung này, cụ thể:

Ngày 26/08/2021, Ngọc N1 gửi Công văn số 10/2021/Ngọc Nhã thông báo về việc thực hiện niêm phong nhà xưởng từ ngày 26/08/2021. Ngay sau đó, vào ngày 27/08/2021 Ngọc N1 đã tự ý cho người lái xe nâng trọng tải lớn thực hiện việc chặn, chèn cổng không cho ra vào nhà xưởng. Hành vi của Ngọc N1 đã khiến cho công ty T7 bị đình trệ hoàn toàn, bởi người lao động và các phương tiện hoàn toàn không thể lưu chuyển ra vào khu vực nhà xưởng, P1 không thể sử dụng nhà xưởng và các tài sản khác của P1 tại nhà xưởng. Sự việc này có nhiều người chứng kiến và được P1 lập vi bằng làm căn cứ.

2. Buộc Ngọc N1 phải bồi thường các thiệt hại cho P1 do vi phạm hai hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN năm 2018 và Hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN ngày 30/01/2021.

2.1. Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm nghiệm trọng Hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN năm 2018, cụ thể:

Căn cứ Điều 6.2 Hợp đồng: “Nếu trong trường hợp bên A vi phạm hợp đồng... thì Bên A phải bồi thường cho bên B khoản phí như lắp đặt máy móc, sửa chữa hoặc bổ sung thêm xây dựng cơ sở hạ tầng, các phí làm giấy tờ thủ tục phí chuyển nhượng nhà xưởng và các chi phí phát sinh do Bên A vi phạm hợp đồng”, buộc Ngọc N1 phải bồi thường cho P1 các khoản chi phí lắp đặt máy móc, sửa chữa hoặc bổ sung thêm xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí chuyển nhà xưởng mới và các chi phí phát sinh do Ngọc N1 vi phạm hợp đồng, với tổng số tiền là: 150.000 USD (Một trăm năm mươi nghìn đô la Mỹ), tương đương với số tiền là 3.486.750.000 VNĐ (Ba tỷ bốn trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo tỷ giá mua vào của ngân hàng N2 tại thời điểm thanh toán - thời điểm bàn giao nhà xưởng là ngày 30/11/2018;

Căn cứ Điều 9.1 Hợp đồng: "Bên A vi phạm bất kì quy định khác trong Hợp đồng này. Thì trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt, Bên A có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ các khoản tiền cho Bên B đã thanh toán cho Bên A. Đồng thời, Bên A thực hiện các nghĩa vụ về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng này", buộc Ngọc N1 hoàn trả lại toàn bộ các khoản tiền thuê nhà xưởng cho P-ESSENTIALS với số tiền là 3.879.875.589 VNĐ (Ba tỉ tám trăm bảy mươi chín triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm tám mươi chín đồng);

- Buộc Ngọc N1 bồi thường các khoản thiệt hại thực tế do hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng khiến việc sản xuất bị đình trệ, bao gồm:

+ Thiệt hại hàng hóa, nguyên vật liệu là 3.500.000.000 VNĐ (Ba tỉ năm trăm triệu đồng).

+ Hỗ trợ công nhân phải nghỉ việc là: 932.000.000 VNĐ (Chín trăm ba mươi hai triệu đồng);

+ Đền bù đơn hàng: 9.540.052.053 (Chín tỉ năm trăm bốn mươi triệu không trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi ba đồng).

Giá trị thiệt hại hàng hóa, nguyên vật liệu được tính dựa trên hóa đơn, chứng từ mua nguyên vật liệu đầu vào. Về đền bù đơn hàng, thực tế, giá trị mà P-ESSENTIALS yêu cầu được tính dựa trên đơn giá trung bình của các đơn hàng xuất khẩu cho khách hàng và số lượng sản phẩm/bán thành phẩm còn ở trong kho.

Về mức hỗ trợ công nhân do phải nghỉ việc được P-ESSENTIALS tính theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ngọc N1 chịu phạt 8% theo thỏa thuận tại Điều 6.2 Hợp đồng: "chịu phạt vi phạm 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm đối với bất kì hành vi vi phạm Hợp đồng này", số tiền cụ thể là: 1.707.094.211 VNĐ (Một tỷ bảy trăm linh bảy triệu không trăm chín mươi tư nghìn hai trăm mười một đồng).

2.2. Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN ngày 30/01/2021, cụ thể:

Tương tự như các yêu cầu và căn cứ đã nêu nhằm yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN năm 2018, P-ESSENTIALS yêu cầu buộc Ngọc N1 bồi thường các khoản:

Hoàn trả lại toàn bộ các khoản tiền thuê nhà xưởng theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN ngày 30/01/2021 cho P-ESSENTIALS với số tiền là 515.548.800 VNĐ (Năm trăm mười lăm triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm đồng).

Bồi thường cho P-ESSENTIALS các khoản chi phí như lắp đặt máy móc, sửa chữa hoặc bổ sung thêm xây dựng cơ sở hạ tầng, các phí làm giấy tờ thủ tục phí chuyển nhà xưởng và các chi phí phát sinh do Ngọc N1 vi phạm hợp đồng với tổng số tiền là: 150.000 USD (Một trăm năm mươi nghìn đô la Mỹ), tương đương với số tiền là 3.439.500.000 VNĐ (Ba tỉ bốn trăm ba mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng) (tỷ giá thanh toán là tỷ giá mua vào của ngân hàng N2 tại thời điểm thanh toán- là ngày 30/01/2021).

3. Buộc Ngọc N1 mở cổng và kho xưởng để PE di dời toàn bộ máy móc và thanh toán cho PE toàn bộ chi phí xây dựng tầng 2 kết cấu thép của nhà xưởng.

- Kết cấu tầng 2 khung thép tại xưởng là tài sản do PE tự xây dựng và nhận được sự chấp thuận từ phía Ngọc N1. Do Hội đồng định giá không thể định giá được tài sản nêu trên nên theo yêu cầu của Tòa án, ngày 28/03/2024, phía PE đã tự đưa ra giá của tài sản dựa vào sự tham khảo giá trên thị trường, theo đó, kết cấu tầng 2 khung thép được chúng tôi xác định giá hoàn thiện là: là 700.000 đồng/m^2, nhân với diện tích khoảng 400m^2 là 280.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án xem xét buộc Ngọc N1 thanh toán cho PE toàn bộ số tiền nêu trên.

Tại đơn xin rút một phần xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 22/8/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện: nguyên đơn rút một phần yêu cầu trong Đơn khởi kiện ngày 24/09/2021 về yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại, cụ thể như sau:

- Thứ nhất, rút một phần số tiền yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về hàng hóa, nguyên vật liệu xuống còn: 1.000.000.000 VNĐ (Một tỉ đồng).

- Thứ hai, rút yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về đền bù đơn hàng với số tiền là: 9.540.052.053 VNĐ (Chín tỉ năm trăm bốn mươi triệu không trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi ba).

- Thứ ba, rút một phần số tiền yêu cầu bồi thường về hỗ trợ công nhân nghỉ việc còn 206.855.385 VNĐ (Hai trăm linh sáu triệu tám trăm năm lăm nghìn ba trăm tám lăm đồng).

Theo đó, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, tổng số tiền P yêu cầu Ngọc N1 bồi thường theo cả hai hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN năm 2018 và hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN năm 2021 là: **13.950.646.251đ** (Mười ba tỉ chín trăm năm mươi triệu sáu tắm bốn sáu nghìn hai trăm năm mốt đồng). Bao gồm:

- Bồi thường thiệt hại về hàng hóa là **1.000.000.000đ**;

- Yêu cầu bồi thường hỗ trợ công nhân nghỉ việc là **206.855.385đ**;

- Yêu cầu hoàn trả lại số tiền thuê nhà xưởng là **3.879.875.589đ** (hợp đồng 2018) + **515.548.800đ** (hợp đồng 2021);

- Bồi thường chi phí lắp đặt máy móc hợp đồng năm 2018 là 150.000USD, theo tỷ giá N2 tại thời điểm thanh toán ngày 30/11/2018 là **3.846.750.000đ**;

- Bồi thường chi phí lắp đặt máy móc theo hợp đồng năm 2021 là 150.000USD theo tỷ giá N2 tại thời điểm thanh toán ngày 30/01/2021 là **3.439.500.000đ**;

- Tiền chịu phạt vi phạm: 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm hợp đồng là **685.878.477đ**.

- Buộc Ngọc N1 mở cửa kho xưởng để P di dời toàn bộ máy móc (theo danh mục); thanh toán cho P số tiền xây dựng kết cấu tầng 2 khung thép với số tiền là: **1** và giá trị của trạm biến áp là **121.578.000đ**.

* Bị đơn Công Ty TNHH T6 (gọi tắt là Công ty T6) trình bày:

Căn cứ hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN giữa Công Ty TNHH T6 (gọi tắt là Công ty T6) và Công ty TNHH T5 (Sau đây gọi là "Công ty T5). Liên quan đến vấn đề công nợ giữa Công ty T6 và Công ty T5. Theo quy định tại "Điều 4.2 của hợp đồng thuê nhà xưởng", Công ty T5 có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà xưởng trong thời gian từ ngày 10 đến ngày 15 của tháng đầu tiên của kỳ thanh toán kế tiếp. Việc thanh toán được thực hiện một năm/một lần". Tuy nhiên, đến thời điểm xảy ra tranh chấp (đã quá thời hạn thanh toán 9 tháng), Công ty T5 vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng. Như vậy Công ty T5 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình, đó là phải thanh toán đủ tiền thuê nhà xưởng theo đúng kỳ hạn của hợp đồng.

Công ty T6 đã nhiều lần gửi công văn yêu cầu Công ty T5 thực hiện nghĩa vụ thanh toán, đồng thời đã nhiều lần nhận được sự hứa hẹn thanh toán công nợ từ Công ty T5 nhưng những cam kết do Công ty T5 đưa ra lại không được chính Công ty T5 thực hiện.

Công ty T5 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên thuê theo quy định trong hợp đồng thuê và theo quy định của pháp luật đó là "Thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng".

Thực tế ngay từ khi ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng, công ty T5 đều không thực hiện việc thanh toán đúng theo quy định của hợp đồng.

Về việc không thực hiện nghĩa vụ sửa chữa nhà xưởng bị hư hỏng: Phần nhà xưởng hư hỏng thực tế là công trình Công ty T7 làm thêm, không có trong hợp đồng. (Ô thoáng của mái nhà xưởng cho công nhân lấy gió tự nhiên) phía Công ty T7 đề xuất trước và bên Ngọc N1 đồng ý chia đều 50-50 và bên PE phải là bên thực hiện việc này. Bên phía Ngọc N1 không nhận được các văn bản của bên PE về việc yêu cầu sửa chữa các chỗ nhà xưởng bị hư hỏng như bên PE trình bày.

Về việc thực hiện nghĩa vụ đảm bảo điều kiện về môi trường và thực hiện thủ tục về môi trường:

Từ đầu phía PE và Ngọc N1 không có thỏa thuận về nghĩa vụ đảm bảo điều kiện về môi trường. Đến khi 2 bên xảy ra tranh chấp thì bên PE mới nộp hồ sơ liên quan đến các thủ tục về môi trường ngày 04/3/2020 và có giấy tiếp nhận hồ sơ (Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 12 ngày 04/3/2020) bên UBND thị xã V chưa có trả lời về việc này mà bên PE chỉ nộp để lấy cơ sở để khởi kiện Ngọc N1.

Công ty T6 hoàn toàn hợp tác trong quá trình hỗ trợ Công ty T5 thực hiện các thủ tục về môi trường. Căn cứ theo quy định tại Điều 6.2, Hợp đồng thuê số 86/HĐTN, bên N hỗ trợ miễn phí và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến việc sử dụng nhà xưởng để bên thuê được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và phê duyệt báo cáo tác động môi trường....

Thực tế trong quá trình hoạt động kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Công ty T5 vẫn hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường, không có bất cứ vướng mắc trở ngại nào, vẫn tăng ca và thuê thêm lao động để sản xuất hàng hóa. Công ty T5 nói kế hoạch bảo vệ môi trường là điều kiện cần thiết, tất yếu để công ty được chấp thuận đi vào hoạt động, nhưng thực tế công ty vẫn hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường. Như vậy Công ty T5 đã có chủ ý và cố tình vi phạm pháp luật từ ban đầu. Trước khi ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng, bên Ngọc N1 đã đưa cho bà Đặng Thị Hiền T2 – Chủ sở hữu và đại diện theo pháp luật đầu tiên của Công ty T7 toàn bộ giấy tờ pháp lý đầy đủ, đủ điều kiện bà T2 mới ký đồng ý thuê nhà xưởng.

Kể từ ngày Công ty T5 được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và đi vào hoạt động, đến thời điểm hiện tại Công ty T6 chưa nhận được bất cứ

công văn, văn bản giấy tờ của Công ty T5 về việc công ty phải thực hiện một nghĩa vụ nào đó thì mới đủ điều kiện về môi trường cho Công ty T5 được cấp giấy phép và được đi vào hoạt động. Công ty T5 chưa gửi bất cứ một văn bản nào hoặc yêu cầu của họ về hồ sơ môi trường được cơ quan nhà nước trả lời như thế nào để công ty T6 được biết.

Sau buổi làm việc trực tiếp với P, P hứa hẹn sẽ hợp tác trong quá trình giải quyết vấn đề môi trường và hứa hẹn sẽ thanh toán số tiền thuê nhà xưởng còn lại vào ngày 25/08/2021, tuy nhiên P đã không hợp tác, không phối hợp với đại diện của Ngọc N1 để cùng nhau giải quyết những vấn đề về môi trường. Bên phía Ngọc N1 đã nhiều lần liên hệ và yêu cầu P1 rút hồ sơ về môi trường nếu đã nộp, để phối hợp với chúng tôi kiểm tra xem vướng mắc ở chỗ nào để khắc phục. Tuy nhiên Công ty T7 vẫn không thực hiện.

Thực tế sau khi Ngọc N1 liên tục có công văn yêu cầu thực hiện thanh toán tiền thuê nhà xưởng, Công ty T7 mới viện cớ và gửi các văn bản với lý do không thực hiện vấn đề môi trường để chây ỳ và không thanh toán tiền thuê nhà xưởng, mặc dù vẫn hứa hẹn sẽ thanh toán vào ngày 25/08/2021. Mục đích chính của Công ty T7 đã được xác định ngay từ đầu là để người Việt Nam đứng tên, thuê được nhà xưởng để sản xuất kinh doanh, lách luật và chiếm đoạt tiền thuê nhà xưởng của Ngọc N1 sau đó bỏ trốn.

Về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty T5:

Công ty T5 vẫn hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường kể từ thời điểm thành lập doanh nghiệp đến thời điểm xảy ra tranh chấp, liên tục hứa hẹn sẽ hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho Ngọc N1 vào ngày 25/08/2021. Khi PE đang hoạt động bình thường thì đã nói với bên Ngọc N1 sẽ di dời hết máy móc, thực tế đến ngày 01/9/2021 bên PE đã di dời toàn bộ sản phẩm đã sản xuất. Đến ngày đó, bên Ngọc N1 không cho bên PE di dời nốt máy móc trong xưởng. Sau khi bên PE không di dời máy móc được hai bên có văn bản trao đổi về việc bên PE để lại máy móc thì phải trả tiền thuê xưởng.

Trước ngày 01/9/2021 bên P - E vẫn hoạt động bình thường, sau khi thấy bên P- E có ý định di dời toàn bộ máy móc đi thì bên Ngọc N1 mới không cho bên P- E tiếp cận khu vực nhà xưởng. Sáng ngày 25/08/2021 khi Ngọc N1 liên hệ, Công ty T5 vẫn nói chiều ngày 25/08/2021 sẽ thanh toán, thực tế lại không thanh toán.

Sau khi nhận được sự hứa hẹn sẽ thanh toán toàn tiền thuê nhà xưởng cho Ngọc N1 vào ngày 25/08/2021 mà vẫn không thanh toán, sáng ngày 26/08/2021, qua kiểm tra thực tế Ngọc N1 nhận thấy công ty đã không hoạt động, máy móc trang thiết bị và hàng hóa đã bị chuyển đi gần hết, đồng thời trước đó công ty T5 đã gửi thông báo cho nhân viên về việc cho toàn bộ nhân viên công ty nghỉ từ ngày 24/08/2021 đến ngày 31/08/2021 với lý do diễn biến phức tạp của dịch Covid 19 ảnh hưởng đến việc nguyên liệu nhập về không đúng tiến độ kế hoạch sản xuất.

Do đó thông báo số: 12/CV/PE2021 ngày 28/08/2021 của Công ty T5 về việc Ngọc N1 cản trở toàn bộ hoạt động của công ty dẫn tới công ty B phải tạm dừng hoạt động là không đúng, cố tình tạo sự kiện giả để trốn tránh trách nhiệm, tìm lý do và cho nhân viên nghỉ để vận chuyển nốt máy móc thiết bị, trong khi công ty T5 đã gửi thông báo cho nhân viên về việc cho toàn bộ nhân viên công ty nghỉ từ ngày 24/08/2021 đến ngày 31/08/2021.

Nhận thấy công ty T5 có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho Ngọc N1, chuyển bớt tài sản đi chỗ khác, có dấu hiệu bỏ trốn, vì vậy Ngọc N1 đã có công văn thông báo về việc sẽ bắt buộc phải tiến hành niêm phong toàn bộ nhà xưởng cho thuê và tài sản của P-Essential từ ngày 27/08/2021 cho đến khi P thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngọc N1.

Ngày 30/08/2021 công ty T5 gửi thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN, đến nay Ngọc N1 xác định không có việc Ngọc N1 vi phạm hợp đồng như bên PE vừa trình bày.

Do đó, đối với toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại của công ty T5 là vô căn cứ và không đúng theo quy định pháp luật.

Nay Công Ty TNHH T6 yêu cầu:

- Yêu cầu P-Essentials thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà xưởng còn lại theo đúng quy định của hợp đồng. Số tiền yêu cầu thanh toán 09 tháng là: 1.328.688.315 VNĐ (một tỷ, ba trăm hai mươi tám triệu, sáu trăm tám mươi tám nghìn, ba trăm mười lăm đồng).

- Yêu cầu P thanh toán toàn bộ tiền để máy móc thiết bị của công ty T5 từ thời điểm ngày 01/09/2021. Số tiền yêu cầu thanh toán đến tháng 01/2022 là: 350.000.000 VNĐ (ba trăm năm mươi triệu đồng).

- Yêu cầu P sau khi thanh toán đủ tiền thuê nhà xưởng và tiền để máy móc phải di dời toàn bộ máy móc thiết bị còn lại của P do P đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng, trả lại hiện trạng nhà xưởng theo đúng quy định của hợp đồng.

Tại phiên Tòa ngày 30/9/2024, Công ty T6 rút yêu cầu đối với phần thanh toán toàn bộ tiền để máy móc thiết bị của công ty T5 tại kho của Ngọc N1 từ ngày 01/09/2021 cho đến tháng 9 năm 2024 là 720.000.000 đồng (15.000.000 đồng/tháng).

Tại Bản án kinh doanh thương mại số 11/2024/KDTM-ST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân thị xã Việt Yên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh) đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T5 đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về đền bù đơn hàng với số tiền là: 9.540.052.053 đồng (Chín tỉ năm trăm bốn mươi triệu không trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi ba đồng); Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH T6 đối với yêu cầu công ty T5 bồi thường thiệt hại trong khoảng thời

gian công ty T6 không thể sử dụng nhà xưởng và yêu cầu Công ty TNHH T5 thanh toán toàn bộ tiền để máy móc thiết bị của Công ty TNHH T5 tại kho của công ty TNHH T6 từ ngày 01/09/2021 cho đến tháng 9/2024 là 720.000.000 đồng.

2. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN năm 2018 và Hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN ngày 30/01/2021 giữa công ty TNHH T6 và Công ty TNHH T5 vô hiệu một phần liên quan đến điều khoản phạt hợp đồng "Nếu trong trường hợp bên A vi phạm hợp đồng... thì bên A phải bồi thường cho bên B các khoản chi phí như lắp đặt máy móc, sửa chữa hoặc bổ sung thêm cơ sở hạ tầng, các phí làm giấy tờ thủ tục, phí chuyển nhà xưởng và các chi phí phát sinh do bên A vi phạm hợp đồng với số tiền là: 150.000 USD".

3. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T5 yêu cầu Công ty TNHH T6 phải thanh toán, bồi thường những khoản sau: Thiệt hại về hàng hóa là 1.000.000.000 đồng; bồi thường hỗ trợ công nhân nghỉ việc là 206.855.385 đồng; hoàn trả lại số tiền thuê nhà xưởng là 3.879.875.589 đồng (hợp đồng 2018) + 515.548.800 đồng (hợp đồng 2021) bồi thường chi phí lắp đặt máy móc hợp đồng năm 2018 là 3.846.750.000 đồng, chi phí lắp đặt máy móc theo hợp đồng năm 2021 là 3.439.500.000 đồng; phạt 8% hợp đồng là 685.878.477 đồng, tổng là 13.574.408.251 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty TNHH T6 phải thanh toán cho Công ty TNHH T5 tiền xây dựng kết cấu tầng 2 khung thép với số tiền là: 152.300.000 đồng; Trạm biến áp là: 121.578.000 đồng, tổng là 273.878.000 đồng;

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc Công ty TNHH T5 phải thanh toán cho Công ty TNHH T6 tiền thuê nhà xưởng còn thiếu là 738.160.175 đồng.

Công ty P3 được di dời toàn bộ tài sản của Công ty đang gửi giữ tại kho của Công ty T6 (theo phụ lục kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, hướng dẫn thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét sử sơ thẩm, ngày 10/10/2024, nguyên đơn Công ty TNHH T5 do bà Hoàng Thị Hương L đại diện theo ủy quyền kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Trong quá trình xét xử phúc thẩm: đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông Nguyễn Văn T - Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T5 tại Biên bản thỏa thuận ngày 16/8/2021 với Công ty TNHH T6.

+ Tại Kết luận giám định số 875/KL-KTHS ngày 09/5/2025 của Phòng K - Công an tỉnh B (nay là Công an tỉnh B) kết luận: Phòng K không kết luận giám định chữ ký mang tên Nguyễn Văn T dưới mục "Xác nhận của các bên" trên tài

liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký mang tên Nguyễn Văn T trên các tài liệu mẫu (ký hiệu M1, M2) do chữ ký cần giám định và chữ ký mẫu so sánh khác dạng.

+ Tại kết luận giám định số 206/KL-KTHS ngày 04/7/2025 của V - Bộ C kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Nguyễn Văn T dưới mục "Xác nhận của các bên" trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký của Nguyễn Văn T trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 có phải do cùng một người ký ra hay không, do khác dạng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn Công ty T5 do bà Hoàng Thị Hương L đại diện theo ủy quyền rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: rút yêu cầu Công ty TNHH T6 phải thanh toán, bồi thường thiệt hại về hàng hóa số tiền 1.000.000.000 đồng; và bồi thường hỗ trợ công nhân nghỉ việc là 206.855.385 đồng. Các khoản tiền yêu cầu bồi thường khác vẫn giữ nguyên. Thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T5. Ngoài ra, bà L còn trình bày trong quá trình xét xử sơ thẩm thì P vẫn luôn có đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án và có Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Luật sư Đăng Quý T3 không tham gia tố tụng. Đối với số tiền đã chi để giám định và định giá tài sản thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn công ty TNHH T6 do ông Thân Đức T1 đại diện trình bày: Đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý. Ngoài ra, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện khác và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì bị đơn không vi phạm hợp đồng. Bị đơn có cung cấp cho Tòa án bản sao hợp đồng thuê nhà xưởng số 01 ngày 01/3/2014 giữa Ngọc N1 với Công ty TNHH A và bản sao Giấy xác nhận đăng ký đề án bảo vệ môi trường đơn giản số 14 ngày 30/01/2015 của Ủy ban nhân dân huyện V. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án xét xử vụ án theo hướng giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thư ký, Hội đồng xét xử và của các đương sự theo đúng quy định của Bộ Luật Tố tụng Dân sự. Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH T5, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

1. Căn cứ khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh) và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện

của Công ty TNHH T5 về việc: yêu cầu bồi thường thiệt hại về hàng hóa là 1.000.000.000đ và hỗ trợ công nhân nghỉ việc là 206.855.385 đồng.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH T5, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: đây là vụ án kinh doanh thương mại tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà xưởng có đất tại thị xã V, tỉnh Bắc Giang cũ nên Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh) thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn Công ty TNHH T7 (gọi tắt là "P-Essential") rút một phần yêu cầu khởi kiện; cụ thể, nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường thiệt hại về hàng hóa là 1.000.000.000đ và hỗ trợ công nhân nghỉ việc (112 công nhân viên), số tiền: 1.846.923 đồng/01 người tổng là 206.855.385 đồng. Đại diện của bị đơn Công ty TNHH T6 (gọi tắt là "Ngọc N1") đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của đại diện nguyên đơn nên Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn theo quy định tại khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] P1 đã thuê nhà xưởng của Ngọc N1 theo hai hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 86/HĐTN năm 2018, thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 05/02/2019 đến ngày 05/02/2023, diện tích thuê là 3496m^2 (Ba nghìn bốn trăm chín mươi sáu mét vuông), giá thuê nhà xưởng 01 tháng là: 147.632.035 đồng (một trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn không trăm ba mươi lăm đồng) và thanh toán mỗi năm một lần, mục đích làm xưởng sản xuất.

- Hợp đồng số 86/HĐTN năm 2021 với thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 01/03/2021 đến ngày 28/02/2024, diện tích thuê là 1440m^2, giá thuê cụ thể là: Trong 06 tháng đầu từ 01/03/2021 đến 31/08/2021 giá 2,6 USD/m^2/tháng; từ 01/09/2021 đến ngày 28/02/2024 giá 2,7 USD/m^2/tháng (tỷ giá thanh toán là tỷ giá mua vào của ngân hàng TMCP N2 tại thời điểm thanh toán), mục đích để hàng hóa nguyên vật liệu.

[3.2] Nguyên đơn P1 yêu cầu bị đơn Ngọc N1 phải trả tổng số tiền 12.743.790.866 đồng. Bao gồm:

+ Hoàn trả lại số tiền thuê nhà xưởng là 3.879.875.589 đồng (hợp đồng 2018) + 515.548.800 đồng (hợp đồng 2021);

+ Bồi thường chi phí lắp đặt máy móc hợp đồng năm 2018 là 150.000 USD, theo tỷ giá N2 tại thời điểm thanh toán ngày 30/11/2018 là 3.846.750.000 đồng;

+ Chi phí lắp đặt máy móc theo hợp đồng năm 2021 là 150.000USD theo tỷ giá N2 tại thời điểm thanh toán ngày 30/01/2021 là 3.439.500.000 đồng;

+ Phạt 8% hợp đồng là 685.878.477 đồng;

+ Buộc Ngọc N1 mở cửa kho xưởng để PE di dời toàn bộ máy móc (theo danh mục);

+ Thanh toán cho PE số tiền xây dựng kết cấu tầng 2 khung thép với số tiền là: 254.660.000 đồng và giá trị của trạm biến áp 121.578.000đ.

[3.3] Bị đơn Ngọc N1 yêu cầu nguyên đơn P-Essentials thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà xưởng còn lại cho Ngọc N1 theo đúng quy định của hợp đồng. Số tiền yêu cầu thanh toán là: 738.160.175 đồng (gồm các tháng 4,5,6,7,8/2021).

[4] Xét về lỗi vi phạm hợp đồng:

[4.1] Nguyên đơn cho rằng bị đơn có hành vi trốn tránh, không thực hiện nghĩa vụ đảm bảo điều kiện môi trường và các thủ tục về môi trường, Hội đồng xét xử nhận thấy: theo Điều 5.4 Hợp đồng số 86/HDTN năm 2018 và Hợp đồng số 86/HDTN năm 2021, Ngọc N1 cam kết "có trách nhiệm đảm bảo an toàn Phòng cháy chữa cháy (PCCC) và đảm bảo thực hiện các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật Việt Nam cho khu vực công cộng bên ngoài nhà xưởng về thủ tục pháp lý cũng như hệ thống trang thiết bị". Theo Điều 6.2 của cả hai Hợp đồng, Ngọc N1 phải có nghĩa vụ "Hỗ trợ miễn phí và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho bên B để bên B thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sử dụng nhà xưởng để bên B được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường, các thủ tục pháp lý liên quan khác...".

Ngày 4/3/2020, PE đã gửi hồ sơ đề nghị xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện V (nay là UBND thị xã V) và nhận được Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 12/BPTNTKQ cùng ngày. Tuy nhiên, đến ngày 11/3/2020, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V thông báo cho PE về việc chưa xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường. Theo đó, nguyên nhân chưa được xác nhận là do Công ty P3 đã thuê nhà xưởng của Ngọc N1 với tổng diện tích là 3.496m^2 trong khi công ty T6 đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 20121000144 do UBND tỉnh B cấp ngày 28/10/2008 đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 22/8/2013 với dự án đầu tư: "... cho thuê xưởng: 2.016m^2". Đồng thời, PE cần phải bổ sung thêm hồ sơ pháp lý về môi trường đối với dự án "Cơ sở kinh doanh vật liệu xây dựng, xưởng sửa chữa ô tô và cho thuê xưởng" của công ty T6. Đến tháng

6/2020, PE tiếp tục làm hồ sơ đề nghị xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V tiếp tục ra Thông báo số 33/TB-TNMT ngày 16/06/2021, theo đó chưa xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường cho công ty P3 do vẫn cần phải làm rõ phần diện tích mà công ty đã thuê của Ngọc N1. Sau khi nhận được các Thông báo của Phòng T, Công ty P3 đã gửi thông báo đề nghị Ngọc N1 hợp tác trong vấn đề hoàn thiện các thủ tục môi trường, ngày 26/06/2020 và ngày 8/7/2020 PE đã gửi Thông báo cho Ngọc N1 về việc thực hiện trách nhiệm cho đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 18, khoản 3 Điều 19 Nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính Phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường thì Công Ty T5 được thành lập ngày 28/11/2018 phải thực hiện các thủ tục về môi trường trước khi triển khai thực hiện việc sản xuất kinh doanh. Mặc dù không làm thủ tục đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường, công ty T5 vẫn tiến hành sản xuất kinh doanh đến ngày 04/03/2020 mới nộp hồ sơ đăng ký. Theo hợp đồng năm 2018, tại mục 1.2 thì bên Ngọc N1 đồng ý cho bên P-Essentials thuê toàn bộ nhà xưởng là 3.496m^2; tại Điều 3 đã cụ thể gồm các hạng mục như: Nhà xưởng là 2000m^2; nhà ăn 246m^2; Văn phòng 450m^2; đất trống 500m^2; nhà xe 300m^2. Như vậy, phần diện tích nhà xưởng được cho thuê phù hợp với giấy chứng nhận đầu tư đã cấp cho Ngọc N1. Tại Điều 6.2 của cả hai Hợp đồng, Ngọc N1 phải có nghĩa vụ "Hỗ trợ miễn phí và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho bên B để bên B thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sử dụng nhà xưởng để bên B được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường, các thủ tục pháp lý liên quan khác..." theo điều khoản này thì phía Ngọc N1 chỉ "hỗ trợ" chứ không có trách nhiệm làm các thủ tục đăng ký về môi trường. Mặt khác, tại biên bản thỏa thuận ngày 16 tháng 8 năm 2021, giữa hai công ty thể hiện "Công ty P2 đồng ý rút hồ sơ về môi trường đã nộp để phối hợp với Công ty T6 kiểm tra xem vướng mắc chỗ nào để khắc phục" đã thể hiện ý chí của hai bên trong việc giải quyết về việc đăng ký bảo vệ môi trường cũng như thể hiện ý chí phối hợp của Ngọc N1, do đó Ngọc N1 không vi phạm về Điều 6.2 của hai Hợp đồng.

[4.2] Ngọc N1 không thực hiện nghĩa vụ sửa chữa nhà xưởng bị hư hỏng theo thỏa thuận trong Hợp đồng:

Theo Điều 6.2 của Hợp đồng số 86/HĐTN các bên thỏa thuận: "... Nếu trong quá trình thuê nhà xưởng bị hỏng hoặc bắt buộc phải nâng cấp theo quy định của pháp luật mà không phải lỗi của bên B thì bằng chi phí của Bên A, Bên A có trách nhiệm tiến hành cải tạo/sửa chữa nâng cấp nhà xưởng trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận yêu cầu/thông báo của Bên B và/hoặc theo quy định của pháp luật...". Ngày 29/12/2020, P1 đã gửi văn bản thông báo cho Ngọc N1 về việc nhà xưởng bị dột khi có mưa, gây ảnh hưởng đến chất lượng sản phẩm trong quá trình sản xuất và bảo quản. Phía công ty T6 đại diện là ông Nguyễn Văn N đã có ý kiến tại Công văn trên là "Phần mái tôn nhà xưởng bị dột ở xưởng P.Essential sẽ gọi đội sửa chữa báo giá và mỗi bên chịu chi phí 50% chi

phí sửa chữa" hai bên sau đó đã thống nhất thỏa thuận sửa chữa xong và đã thanh toán xong không có tranh chấp.

[4.3] Về việc vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán:

Căn cứ hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN giữa Công Ty TNHH T6 và Công ty TNHH T5. Theo thỏa thuận tại "Điều 4.2 của hợp đồng thuê nhà xưởng", Công ty T5 có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà xưởng trong thời gian từ ngày 10 đến ngày 15 của tháng đầu tiên của kỳ thanh toán kế tiếp. Việc thanh toán được thực hiện một năm/một lần. Theo Hợp đồng số 86/2018, P đã thanh toán cho Ngọc N1 tổng số tiền là: 3.879.485.840 đồng, cụ thể đã thanh toán kỳ đầu tiên của năm 2019 từ 5/2/2019 - 5/2/2020: 1.771.584.420 đồng; năm 2020 từ 6/2/2020 – 6/2/2021: 1.671.584.420 đồng; đến năm 2021 mặc dù theo quy định của hợp đồng thuê nhà xưởng là phải thanh toán cả năm 2021 vào ngày 10 đến 15 của tháng đầu tiên kế tiếp nhưng ngày 08/02/2021 bên P mới thanh toán cho Ngọc N1 ba tháng 6/02/2021- 6/4/2021: 436.317.000 đồng. Sau đó phía Ngọc N1 đã nhiều lần yêu cầu bên P-Essentials thanh toán, cụ thể ngày 22/7/2021 Ngọc N1 có văn bản số 30/2021/Ngọc Nhã yêu cầu P-Essentials thanh toán tiền thuê nhà xưởng đúng hạn trước ngày 30/7/2021; ngày 30/7/2021 phía Ngọc N1 tiếp tục có văn bản yêu cầu P thanh toán nếu không thanh toán thì sẽ niêm phong nhà xưởng từ ngày 02/8/2021. Tại biên bản thỏa thuận ngày 16/8/2021, giữa ông Nguyễn Văn N – Giám đốc Ngọc N1 và ông Nguyễn Văn T giám đốc P-Essentials thống nhất đến thời điểm ngày 16/8/2021 phía P-Essentials đã quá thời hạn thanh toán 08 tháng và đồng ý thanh toán cho phía Ngọc N1 số tiền thuê nhà xưởng của 09 tháng của kỳ thanh toán năm 2021 là 1.328.688.315 đồng vào ngày 25/8/2021, tuy nhiên từ đó đến nay phía P chưa thanh toán số tiền này.

Tại Kết luận giám định số 875/KL-KTHS ngày 09/5/2025 của Phòng K - Công an tỉnh B (nay là Công an tỉnh B) kết luận: Phòng K không kết luận giám định chữ ký mang tên Nguyễn Văn T dưới mục "Xác nhận của các bên" trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký mang tên Nguyễn Văn T trên các tài liệu mẫu (ký hiệu M1, M2) do chữ ký cần giám định và chữ ký mẫu so sánh khác dạng.

Tại kết luận giám định số 206/KL-KTHS ngày 04/7/2025 của V - Bộ C kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Nguyễn Văn T dưới mục "Xác nhận của các bên" trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký của Nguyễn Văn T trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 có phải do cùng một người ký ra hay không, do khác dạng.

Đại diện của P không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh chữ ký đứng tên Nguyễn Văn T dưới mục "Xác nhận của các bên" trong biên bản thỏa thuận ngày 16/8/2021 giữa P với Ngọc N1 không phải do ông T ký, viết ra.

Do P không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận ngày 16/8/2021 nên xác định P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn P-Essentials:

[5.1] Như phân tích ở trên, do P vi phạm hợp đồng, cụ thể vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đồng thời từ ngày 31/8/2021, hai bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê xưởng. Nên việc P yêu cầu Ngọc N1 hoàn trả lại số tiền thuê nhà xưởng là 3.879.875.589 đồng (hợp đồng 2018) + 515.548.800 đồng (hợp đồng 2021); phạt 8% hợp đồng là 685.878.477 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

[5.2] Đối với yêu cầu bồi thường chi phí lắp đặt máy móc hợp đồng năm 2018 là 150.000 USD, theo tỷ giá N2 tại thời điểm thanh toán ngày 30/11/2018 là 3.846.750.000 đồng, chi phí lắp đặt máy móc theo hợp đồng năm 2021 là 150.000USD theo tỷ giá N2 tại thời điểm thanh toán ngày 30/01/2021 là 3.439.500.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: theo thỏa thuận tại Điều 6.2 Hợp đồng nêu rõ: "Nếu trong trường hợp bên A vi phạm hợp đồng... thì bên A phải bồi thường cho bên B các khoản chi phí … do bên A vi phạm hợp đồng với số tiền là: 150.000 USD".

Do Công ty T6 không vi phạm hợp đồng nên yêu cầu của phía P là không có căn cứ để chấp nhận. Mặt khác, căn cứ Điều 3 Thông tư 32/2013/TT-NHNNmọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo, báo giá, định giá, ghi giá trong hợp đồng, thỏa thuận và các hình thức tương tự khác (bao gồm cả quy đổi hoặc điều chỉnh giá hàng hóa, dịch vụ, giá trị của hợp đồng, thỏa thuận) của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối, trừ một số trường hợp ngoại lệ. Do đó, việc thỏa thuận phạt hợp đồng bằng USD là không có hiệu lực, không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Phía Ngọc N1 đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà xưởng năm 2021 và năm 2018 vô hiệu một phần liên quan đến phạt hợp đồng bằng USD là có căn cứ và được chấp nhận theo quy định tại Điều 130 Bộ luật dân sự.

[5.3] Đối với yêu cầu bồi thường số tiền xây dựng kết cấu tầng 2 khung thép tổng số tiền là: 254.660.000 đồng. Theo điều 5.5 của Hợp đồng thể hiện bên phía Ngọc N1 đồng ý cho P xây dựng thêm kết cấu thép tầng 2 bên trong nhà xưởng, sau khi kết thúc hợp đồng thuê xưởng, hai bên sẽ thống nhất việc chuyển giao lại hệ thống kết cầu thép bằng những hình thức: bên Ngọc N1 đồng ý mua lại của bên P-Essentials giá bằng giá trị còn lại của tài sản; bên Ngọc N1 và P cùng thỏa thuận và thống nhất về giá trị mua lại của tài sản; nếu không thống nhất được việc mua bán thì bên P-Essentials có quyền tháo dỡ toàn bộ kết cấu thép để bàn giao mặt bằng cho Ngọc N1.

Quá trình xét xử phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của P yêu cầu định giá lại nhưng Hội đồng định giá không tiến hành định giá được. P-Essentials không yêu cầu định giá lại nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên mức giá theo bản án sơ thẩm đã xác định. Buộc Ngọc N1 phải hoàn trả lại cho P số tiền 152.300.000 đồng.

[6] Xét yêu cầu phản tố của Ngọc N1: Ngọc N1 yêu cầu P thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà xưởng còn lại cho Ngọc N1 theo đúng quy định của hợp đồng. Số tiền yêu cầu thanh toán là: 738.160.175 đồng (gồm các tháng 4,5,6,7,8/2021) vì theo Hợp đồng số 86/2018, P đã thanh toán cho Ngọc N1 tổng số tiền là: 3.879.485.840 đồng, cụ thể đã thanh toán kỳ đầu tiên của năm 2019 từ

5/2/2019 - 5/2/2020: 1.771.584.420 đồng; năm 2020 từ 6/2/2020 – 6/2/2021: 1.671.584.420 đồng; đến năm 2021 mặc dù theo quy định của hợp đồng thuê nhà xưởng là phải thanh toán cả năm 2021 vào ngày 10 đến 15 đầu tháng 02 nhưng ngày 08/02/2021 bên P mới thanh toán cho Ngọc N1 03 tháng từ 6/2/2021- 6/4/2021: 436.317.000, sau đó không thanh toán cho đến khi chấm dứt hợp đồng ngày 31/8/2021. Như vậy, phía P-Essentials còn nợ 05 tháng chưa thanh toán cho Ngọc N1 do đó yêu cầu của Ngọc N1 là có căn cứ để chấp nhận, buộc P trả cho Ngọc N1 số tiền thuê nhà xưởng còn thiếu là 738.160.175 đồng.

[7] Đối với yêu cầu của P về việc di dời máy móc thiết bị khỏi kho của Ngọc N1, phía Ngọc N1 đề nghị khi thanh toán đủ tiền thuê nhà xưởng bên P phải di dời toàn bộ máy móc thiết bị còn lại của P, do đó P có quyền di dời toàn bộ máy móc thiết bị khỏi kho của Ngọc N1 (Theo phụ lục kèm theo).

[8] Đối với trạm biến áp đường dây 35kv và Trạm biến áp 400kva-35(22)/0,4kv theo kết quả thẩm định giá, giá trị còn lại là: 202.630.000 đồng, căn cứ theo Điều 5 của hợp đồng năm 2018 thể hiện "Bên A đồng ý lắp đặt thêm trạm biến áp để đáp ứng được nhu cầu sử dụng điện của bên B. Chi phí lắp đặt trạm biến áp phát sinh trong quá trình thuê sẽ được phân bổ theo tỷ lệ: Bên A chi trả 40%, bên B chi trả 60% tính trên tổng chi phí phát sinh thực tế của hợp đồng khi lắp đặt. Sau khi hết thời hạn thuê nhà xưởng, nếu bên B không có nhu cầu gia hạn thêm thời gian thuê thì bên B sẽ được bên A hoàn lại số tiền xây dựng trạm biến áp bằng số tiền còn lại sau khi đã trừ khấu hao và đánh giá giá trị thực tế để đưa ra mức giá hợp lý mà hai bên chấp nhận được" do đó bên Ngọc N1 phải trả hoàn lại 60% giá trị còn lại của trạm biến áp là 121.578.000 đồng; P được nhận lại số tiền này.

[9] Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm như sau: P-Essentials nhờ hai công ty luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Công ty L2 (Cử luật sư Đặng Quý T4 bảo vệ) và công ty L1 (cử luật sư Dương Văn Q bảo vệ) nhưng cấp sơ thẩm chỉ tiến hành tố tụng với luật sư Dương Văn Q, không tiến hành tố tụng với luật sư Đặng Quý T4 là vi phạm về tố tụng. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì phía P đều có người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp (luật sư Dương Văn Q) tham gia tố tụng nên không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của P. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của P đề nghị sửa bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[10] Từ những nhận định trên, nguyên đơn P-Essentials kháng cáo bản án, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của P là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2024/KDTM- ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Việt Yên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh) theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[11]. Về chi phí tố tụng: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên P phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[12] Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nhưng vẫn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: do kháng cáo của P không được chấp nhận nên P phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[13] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh) và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH T5 về việc: yêu cầu bị đơn Công ty TNHH T6 bồi thường thiệt hại về hàng hóa là 1.000.000.000đ và hỗ trợ công nhân nghỉ việc là 206.855.385 đồng.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH T5, giữ nguyên một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh) có nội dung:

Áp dụng Điều 130; Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481 của Bộ luật Dân sự; Điều 269, Điều 270, Điều 271 của Luật Thương mại. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T5 đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về đền bù đơn hàng với số tiền là: 9.540.052.053 đồng (Chín tỉ năm trăm bốn mươi triệu không trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi ba đồng); Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH T6 đối với yêu cầu Công ty TNHH T5 bồi thường thiệt hại trong khoảng thời gian Công ty T6 không thể sử dụng nhà xưởng và yêu cầu Công ty TNHH T5 thanh toán toàn bộ tiền để máy móc thiết bị của Công ty TNHH T5 tại kho của Công ty TNHH T6 từ ngày 01/09/2021 cho đến tháng 9/2024 là 720.000.000 đồng.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN năm 2018 và Hợp đồng thuê nhà xưởng số 86/HĐTN ngày 30/01/2021 giữa Công ty TNHH T6 và Công ty TNHH T5 vô hiệu một phần liên quan đến điều khoản phạt hợp đồng

“Nếu trong trường hợp bên A vi phạm hợp đồng... thì bên A phải bồi thường cho bên B các khoản chi phí như lắp đặt máy móc, sửa chữa hoặc bổ sung thêm cơ sở hạ tầng, các phí làm giấy tờ thủ tục, phí chuyển nhà xưởng và các chi phí phát sinh do bên A vi phạm hợp đồng với số tiền là: 150.000 USD”.

2.3. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T5 yêu cầu Công ty TNHH T6 phải thanh toán, bồi thường những khoản sau: hoàn trả lại số tiền thuê nhà xưởng là 3.879.875.589 đồng (hợp đồng 2018) + 515.548.800 đồng (hợp đồng 2021) bồi thường chi phí lắp đặt máy móc hợp đồng năm 2018 là 3.846.750.000 đồng, chi phí lắp đặt máy móc theo hợp đồng năm 2021 là 3.439.500.000 đồng; phạt 8% hợp đồng là 685.878.477 đồng, tổng cộng 12.367.552.866 đồng.

2.4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T5, buộc Công ty TNHH T6 phải thanh toán cho Công ty TNHH T5 tiền xây dựng kết cấu tầng 2 khung thép với số tiền là: 152.300.000 đồng; Trạm biến áp là: 121.578.000 đồng, tổng cộng 273.878.000 đồng;

2.5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: buộc Công ty TNHH T5 phải thanh toán cho Công ty TNHH T6 tiền thuê nhà xưởng còn thiếu là 738.160.175 đồng.

Công ty TNHH T5 được di dời toàn bộ tài sản đang gửi giữ tại kho của Công ty TNHH T6 (theo phụ lục kèm theo).

2.6. Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH T5 phải chịu 122.312.000 đồng tiền án phí có giá ngạch và 3.000.000 đồng án phí không có giá ngạch; Công ty TNHH T6 phải chịu 13.693.900 đồng.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH T5 phải chịu 2.000.000 đồng; được trừ vào số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí 2 đã nộp theo biên lai thu số 0001406 ngày 11/10/2024 tại Chi cục Thi hành án thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự số 2 - Bắc Ninh).

2.7. Về chi phí tố tụng:

- Công ty TNHH T5 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản là 42.660.000 đồng và 4.911.000 đồng chi phí giám định. Xác nhận Công ty TNHH T5 đã nộp đủ.

- Công ty TNHH T6 phải chịu 840.000 đồng. Công ty TNHH T5 được nhận lại số tiền 840.000 đồng khi Công ty TNHH T6 nộp.

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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Việt Hùng **Nguyễn Thị Hằng** **Phạm Thị Chuyền**