

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 99/2024/KDTM-PT
Ngày: 19 - 12 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
nhà xưởng

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Minh

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Ông Lê Hoàng Tấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tiểu Phương Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 75/2024/TLPT-KDTM ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2024/KDTM-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3286/2024/QĐ-PT ngày 02/12/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Harley Technology C., L; trụ sở: Flat/RM 1307 13/F, Beberley C, 87-105 Chatham R, Tsim S, K, Hồ N, Trung Quốc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy P, sinh năm 1989; địa chỉ: tầng C, tòa nhà T, số F, đường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 31/01/2024, hợp pháp hóa lãnh sự ngày 07/02/2024) (có mặt).

- **Bị đơn:** Công ty TNHH G; trụ sở: một phần Lô B, đường N, khu công nghiệp K - khu A, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; địa điểm kinh doanh Công ty

G: thửa đất số 06, tờ bản đồ số 4, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Tân V, sinh năm 1976; địa chỉ: Số H, đường N, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 27/5/2024) (có mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/11/2023 (hợp pháp hóa lãnh sự ngày 28/11/2023) và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Harley Technology C., L (gọi tắt Công ty H); đăng ký doanh nghiệp ngày 02/02/2023 tại Trung Quốc; người đại diện theo pháp luật là Deng J, chức vụ: Giám đốc. Ngày 01/6/2023, Công ty H (bên thuê - bên B) ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2023-ZTDC với Công ty TNHH G (gọi tắt Công ty G – bên cho thuê (bên A). Theo hợp đồng thì Công ty H thuê phần đất diện tích 10.836m², tài sản gắn liền trên đất là nhà xưởng, văn phòng và các công trình xây dựng khác tọa lạc tại lô B, đường N, khu công nghiệp K - khu A, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương. Nội dung hợp đồng như sau:

- *Thời hạn thuê: 10 năm (từ ngày 01/6/2023 đến ngày 31/5/2033);*

- *Giá thuê nhà xưởng là 2,8USD/m²/tháng,*

- *Giá thuê văn phòng xưởng là 4USD/m²/tháng,*

Không bao gồm thuế giá trị gia tăng 10%; nếu bên B muốn thanh toán bằng Việt Nam đồng thì sẽ áp dụng tỷ giá trung bình của Ngân hàng N vào ngày thanh toán.

Phương thức thanh toán: sau khi đạt được thỏa thuận sơ bộ, bên B sẽ thanh toán trước cho bên A một tháng tiền thuê nhà xưởng, tương đương 36.341 USD trước ngày 31/5/2023. Những lần thanh toán tiếp theo là trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận hóa đơn hoặc email của bên A, chậm nhất ngày 20 hàng tháng.

- *Bàn giao nhà xưởng: ngày 01/6/2023*

- *Tiền cọc: ngày 01/6/2023, bên B giao cho bên A 03 tháng tiền đặt cọc tương ứng 109.023 USD, tương đương 1.033.537 nhân dân tệ.*

- *Bên A (Công ty G) hiện vẫn chưa nhận được chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đảm bảo có đầy đủ thẩm quyền cho thuê nhà xưởng theo quy định của*

pháp luật bao gồm việc được Chính phủ chấp thuận cho bên A quyền cho thuê nhà xưởng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong ngày 01/6/2023, hai bên ký thỏa thuận bổ sung tại điều I: “bên A cam kết trong thời hạn 02 tháng sẽ nhận được giấy tờ, gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép môi trường, nếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép môi trường của bên A làm ảnh hưởng đến việc thực hiện giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp đầu tư nước ngoài và giấy chứng nhận đầu tư của doanh nghiệp nước ngoài (tức là bên B) thì toàn bộ tổn thất gây ra cho bên B sẽ do bên A bồi thường, bao gồm: tiền thuê nhà, tiền điện nước, tiền đặt cọc, nội thất, giấy phép, Luật sư, tố tụng, nhân công....”

Thực hiện hợp đồng, Công ty H đã chuyển cho Công ty G 109.023 USD tiền cọc (1.033.537 nhân dân tệ) và 01 tháng tiền thuê 36.341 USD. Công ty G đã không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận tại hợp đồng và văn bản thỏa thuận bổ sung nêu trên; không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép môi trường, phòng cháy chữa cháy... nên Công ty H không thực hiện được thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, đăng ký kinh doanh..., không nhận nhà xưởng để sản xuất, kinh doanh làm thiệt hại đến quyền lợi của Công ty H. Công ty H yêu cầu chấm dứt hợp đồng, Công ty G đồng ý và đã trả lại số tiền cọc đã nhận 109.023 USD (tương đương 769.700 nhân dân tệ) vào cuối tháng 6/2023. Công ty G còn nợ số tiền thuê đưa trước 36.341 USD không chịu trả lại cho Công ty H. Do đó, Công ty H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty G phải trả lại cho Công ty số tiền 36.341 USD, tương đương 916.265.633 đồng (chín trăm mười sáu triệu, hai trăm sáu mươi năm nghìn, sáu trăm ba mươi ba đồng).

Tại bản tự khai ngày 27/5/2024, biên bản hòa giải ngày 30/5/2024; người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn Công ty G thừa nhận có ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2023-ZTDC ngày 01/6/2023 với Công ty H theo như nội dung trình bày trong đơn khởi kiện của Công ty H. Công ty G đã nhận của Công ty H số tiền 109.023USD; sau đó hai bên đã thanh lý hợp đồng và Công ty G đã hoàn trả cho Công ty H số tiền 109.023 USD. Bị đơn Công ty G không thừa nhận có nhận số tiền thuê đưa trước 36.341 USD của Công ty H.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2024/KDTM-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty H1., L.

Buộc bị đơn Công ty TNHH G phải trả lại cho Công ty H1., L số tiền 916.265.633 đồng (chín trăm mười sáu triệu, hai trăm sáu mươi lăm nghìn, sáu trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền thi hành án theo quy định.

Ngày 05/8/2024, bị đơn Công ty TNHH G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng phiếu thu ngày 01/6/2023 đối với số tiền 36.341 USD chưa được hợp pháp hoá lãnh sự nên không là chứng cứ hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại số tiền 36.341 USD, thời điểm vi phạm nghĩa vụ trả tiền của bị đơn là ngày 31/5/2023, quy đổi USD sang VNĐ thời điểm này là 1 USD = 25.213 VNĐ; 36.341 USD = 916.265.633 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng, những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH G trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH G:

[2.1] Hai bên đương sự thừa nhận có thỏa thuận ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2023-ZTDC ngày 01/6/2023, hợp đồng không thực hiện được, 02 bên đã thanh lý hợp đồng; bên cho thuê Công ty G đã trả lại tiền đặt cọc 109.023 USD (tương đương 769.700 nhân dân tệ) cho Công ty H. Phần còn lại của hợp đồng là số tiền thuê đưa trước 36.341 USD thì không chuyển trả cho nguyên đơn.

[2.2] Tại Biên bản hòa giải ngày 30/5/2024, người đại diện hợp pháp của Công ty G không thừa nhận có nhận số tiền 36.341 USD của Công ty H, yêu cầu đại diện Công ty H chứng minh. Người đại diện hợp pháp của Công ty H cho rằng việc nguyên đơn thực hiện việc chuyển đặt cọc 109.023 USD (tương đương 769.700 nhân dân tệ) và số tiền thuê đưa trước 36.341 USD theo yêu cầu của bị đơn chỉ định chuyển vào tài khoản của bị đơn tại ngân hàng D và chứng minh bằng “*Phiếu thu do Công ty G lập có đóng dấu và ký tên người đại diện theo pháp luật xác nhận nội dung nhận tiền thuê nhà xưởng 01 tháng là 36.341USD vào ngày 01/6/2023*”; bản dịch “Phiếu thu tiền” của Công ty TNHH T chưa được công chứng nhưng nội dung bản dịch “Phiếu thu tiền” phù hợp với thỏa thuận giữa hai bên tại hợp đồng thuê (trang số 05) và các chứng từ chuyển tiền, trả tiền đã được hai bên thừa nhận (đối với số tiền 109.023 USD).

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn không có chứng cứ gì khác để chứng minh ngược lại rằng bị đơn không có nhận số tiền 36.341 USD của nguyên đơn.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số ngoại tệ 36.341 USD, tính theo tỷ giá mua và bán USD trung bình của V1 ngày 31/5/2023 là 1 USD = 25.213 VNĐ = 916.265.633 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp các tình tiết gì mới để bảo vệ quan điểm kháng cáo của mình, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát về việc bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn là có căn cứ.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 4 của Luật Thương mại; các Điều: 275, 278, 280 của Bộ luật dân sự; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH G. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2024/KDTM-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty H1., L.

Buộc bị đơn Công ty TNHH G phải trả lại cho Công ty H1., L số tiền 916.265.633 đồng (chín trăm mười sáu triệu, hai trăm sáu mươi lăm nghìn, sáu trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí kinh doanh, thương mại:

Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH G phải chịu 39.487.969 đồng (ba mươi chín triệu, bốn trăm tám mươi bảy nghìn, chín trăm sáu mươi chín đồng).

Công ty H1., L không phải chịu. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương trả lại cho Công ty H số tiền 19.743.984 đồng (mười chín triệu, bảy trăm bốn mươi ba nghìn, chín trăm tám mươi tư đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000048 ngày 10/01/2024.

Án phí phúc thẩm: Công ty TNHH G phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí phúc thẩm, khấu trừ số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000292 ngày 14/8/2024.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7A và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- VKSND tỉnh Bình Dương (1);
- Cục THADS tỉnh Bình Dương (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 17b (TPQ);

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

Nguyễn Đức Minh