

Bản án số: 14/2019/KDTM-PT

Ngày: 29/5/2019

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
nhà xưởng và yêu cầu bồi
thường thiệt hại.

**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 tòa: Ông Nguyễn Đắc Cường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lý Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2019, 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 07/2019/TLPT-KDTM ngày 22/02/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 20/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2019/QĐXXPT-KDTM ngày 16/4/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18/2019/QĐ-PT ngày 08/5/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH MTV SN; địa chỉ: Khu phố CC, phường TP, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vương Ngọc B, sinh năm 1982; địa chỉ: Đại lộ Bình Dương, phường HT, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 22/8/2017); có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH SX - TM - DV XNK HTĐ; địa chỉ: Đường D2, phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1975 - Chức vụ: Phó Giám đốc Công ty; địa chỉ: Phường 25, quận BT, Thành Phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 30/3/2017); có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Nhật T - Luật sư của Văn phòng Luật sư PV, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Công ty TNHH SX - TM - DV XNK HTĐ; địa chỉ: Đường D2, phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/11/2011 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty TNHH MTV SN (sau đây gọi tắt là Công ty SN) trình bày: Ngày 31/7/2010, Công ty SN với Công ty TNHH SX - TM - DV XNK HTĐ (gọi tắt là Công ty HTĐ) ký Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 001/2010/HĐKT với nội dung: Công ty SN (Bên A) cho Công ty HTĐ (Bên B) thuê một phần diện tích đất và nhà xưởng là 14.700m² xã TP, huyện TU, tỉnh Bình Dương. Thời hạn thuê 07 năm, từ ngày 01/8/2010 đến ngày 31/7/2017; giá thuê từ ngày 01/8/2010 đến ngày 31/12/2011 là 10.325 USD/tháng; từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/7/2017 là 13.000 USD/tháng; thanh toán bằng đồng Việt Nam theo tỷ giá bán ra của Vietcombank tại thời điểm xuất hóa đơn. Công ty HTĐ đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng. Công ty SN bàn giao nhà xưởng ngày 24/8/2010. Quá trình thực hiện hợp đồng từ tháng 01 năm 2011, Công ty HTĐ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty SN khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng số 001/2010/HĐKT ngày 31/7/2010 giữa Công ty SN với Công ty HTĐ; buộc Công ty HTĐ phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng và di dời máy móc, thiết bị trả lại mặt bằng nhà xưởng cho Công ty SN.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được Tòa án giải quyết theo Bản án số 08/2012/KDTM-ST ngày 14/5/2012 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) TU (BL 458 - 462) và Bản án số 16/2012/KDTM-PT ngày 01/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (BL 519 - 522) nên nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, Công ty SN không đồng ý vì: Theo Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 001/2010/HĐKT ngày 31/7/2010, hai bên đã thỏa thuận tại mục 5.2.1 Điều 5 của hợp đồng là “*Bên B có nghĩa vụ xây dựng toàn bộ hàng rào làm ranh giới phần diện tích đất và nhà xưởng được thuê, sửa chữa nhà xưởng trước khi đưa vào sử dụng*”, nhưng Công ty HTĐ không thực hiện đúng theo mục 5.2.4 Điều 5 của hợp đồng là “*Khi cần sửa chữa cải tạo theo yêu cầu sử dụng khác, phải được sự đồng ý của bên A (Công ty SN) và phải tuân thủ theo quy định về xây dựng*”. Việc Công ty HTĐ tự ý sửa chữa nhà xưởng như: Đào hầm thông gió bên trong nhà xưởng làm phá vỡ kết cấu nhà xưởng. Đồng thời, tại mục 5.2.10 Điều 5 của Hợp đồng quy định “*Khi hết hạn hợp đồng hoặc trả lại đất và nhà xưởng, bên B sẽ giao lại nguyên trạng cho bên A, kể cả phần đã sửa chữa, cải tạo và trang thiết bị dính liền với nhà xưởng như hệ thống chiếu sáng, ống nước,... Ngoài tình trạng hao mòn thông thường không kể, nhà xưởng thuê và các trang thiết bị sẽ được bảo trì trong tình trạng sử dụng bình thường và nguyên vẹn. Máy móc thiết bị lắp ghép rời, trạm điện do bên B lắp đặt thêm thì thuộc quyền sở hữu của bên B và bên B có quyền lấy đi. Tất cả các chi phí để trả lại nhà xưởng khi hết hạn do bên B chịu hoàn toàn*”.

Sau khi Bản án số 16/2012/KDTM-PT ngày 01/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật, Công ty HTĐ không tự nguyện thi hành án nên Công ty SN yêu cầu Cục Thi hành án cưỡng chế thi hành án từ ngày 13/3/2014 đến ngày 19/5/2014, Công ty SN đã nhận bàn giao mặt bằng nhà xưởng. Tuy nhiên, các đường cống, hầm thông gió, v.v... do Công ty HTĐ tự ý xây dựng đã làm hư hỏng trầm trọng kết cấu nền nhà xưởng, hệ thống phòng cháy chữa cháy,... của Công ty SN.

* Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH SX - TM - DV XNK HTĐ (sau đây gọi tắt là Công ty HTĐ) trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nội dung của “*Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 001/2010/HĐKT ngày 31/7/2010*” cũng như giá thuê và thời gian thuê; đồng thời, xác định: Sau khi nhận bàn giao nhà xưởng (ngày 24/8/2010) cho đến ngày xảy

ra tranh chấp, Công ty HTĐ chưa đi vào sản xuất, do chờ Điện lực huyện (nay là thị xã) TU đầu nối điện và do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế toàn cầu nên Công ty HTĐ chậm thanh toán tiền thuê cho Công ty SN. Tuy nhiên từ tháng 8 năm 2010, Công ty HTĐ đã thanh toán tiền thuê cho Công ty SN đến hết tháng 3 năm 2011.

Ngày 03/3/2012, Công ty HTĐ có đơn phản tố đối với Công ty SN như sau: Theo Biên bản bàn giao nhà xưởng ngày 24/8/2010 đã ghi chi tiết về hiện trạng của nhà xưởng cho thuê. Khi bàn giao nhà xưởng, một số hạng mục của nhà xưởng chưa được hoàn thiện, tường rào thì chỉ giao từ cổng bảo vệ (hướng về Công ty Văn Nhân) đến chòi gác bảo vệ là giáp lò sấy về xưởng 2; hàng rào xung quanh khu đất cho thuê, Công ty SN chưa xây dựng hoàn thiện. Sau khi thuê, Công ty HTĐ đã xây dựng thêm hàng rào bên phải của nhà xưởng 3 từ cổng bảo vệ đến hết xưởng 3 (đến khi thi hành án thì xưởng số 03 chưa được xây dựng hoàn chỉnh, còn trống mặt sau, cửa hầm bị cong nên xưởng chưa tráng nền, để nhà xưởng đi vào hoạt động, Công ty HTĐ đã phải đầu tư xây dựng thêm (phần xây dựng thêm này tính đến thời điểm thi hành án vẫn còn hiện hữu). Việc xây dựng tường rào và nhà xưởng chưa hoàn thiện được quy định tại điểm 5.2.1 của hợp đồng nên Công ty SN không thể không biết.

Đối với Trạm biến áp, theo quy định tại điểm 5.1.9 của hợp đồng thì Công ty HTĐ sử dụng và thanh toán tiền điện theo hóa đơn tiền điện của Công ty SN, do công suất của Trạm biến áp không đủ công suất (công suất 560KVA) nên Công ty HTĐ phải đầu tư lắp đặt thêm Trạm biến áp 3.000KVA để đảm bảo công suất hoạt động. Bên cạnh đó, việc đầu tư xây dựng thêm Trạm biến áp là do nhu cầu của Công ty HTĐ tự đầu tư hệ thống điện động lực, hệ thống ống..., các hệ thống đầu tư xây dựng này vẫn còn nguyên cho đến khi cơ quan Thi hành án cưỡng chế thi hành án.

Theo điểm 5.2.4 của hợp đồng quy định: Chỉ khi nào cần sửa chữa cải tạo theo yêu cầu sử dụng khác (tức là khác so với mục đích cho thuê theo Điều 2 của hợp đồng) thì mới cần có sự đồng ý của Công ty SN. Tất cả những hạng mục Công ty HTĐ đầu tư, xây dựng đều nhằm mục đích vận hành nhà xưởng nên không cần có sự đồng ý của Công ty SN. Tuy nhiên, khi xây dựng các hạng mục trên Công ty HTĐ đều có thỏa thuận bằng lời nói và được Công ty SN đồng ý nên Công ty HTĐ mới tiến hành đầu tư, xây dựng (chứng cứ thể hiện tại mục số 13 của biên bản bàn giao là Bảo vệ của Công ty SN được quyền ra vào Công ty HTĐ bất cứ lúc nào để kiểm tra đột xuất về tài sản của Công ty SN đã cho thuê). Ngoài ra, theo điểm 5.1.7 và 5.1.8 của hợp đồng thì Công ty SN được quyền kiểm tra đột xuất và định kỳ sáu tháng một lần; nếu không có sự đồng ý của Công ty SN thì Công ty HTĐ sẽ không tiến hành xây dựng được.

Do vậy, Công ty HTĐ phản tố yêu cầu Công ty SN phải bồi thường số tiền 26.866.000.000 đồng, gồm các khoản:

- Chi phí sửa chữa nhà xưởng, xây dựng tường rào là 3.000.000.000 đồng;
- Chi phí thiệt hại trạm 02 biến áp 3000KVA là 1.800.000.000 đồng;
- Chi phí vận chuyển máy móc là 462.000.000 đồng;
- Chi phí thuê cán bộ quản lý là 100.000.000 đồng;
- Chi phí tiền thuê nhân công (lắp ráp, bảo trì máy...) 3.400.000.000 đồng;
- Chi phí hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện động lực, hệ thống ống... là 3.400.000.000 đồng;
- Chi phí di dời máy móc thiết bị là 2.002.000.000 đồng;
- Chi phí vận chuyển di dời là 462.000.000 đồng.
- Khoản lợi nhuận được hưởng trong kinh doanh là 12.240.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 1405), người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng để chia sẻ thiệt hại của hai bên nên bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường số tiền 15.403.000.000 đồng, bao gồm các khoản:

- Chi phí sửa chữa nhà xưởng, xây dựng tường rào là 3.000.000.000 đồng;
- Chi phí thiệt hại trạm 02 biến áp 3000KVA giảm 40% là 1.080.000.000 đồng;
- Chi phí vận chuyển máy móc giảm 01 lần là 462.000.000 đồng;
- Chi phí tiền nhân công (lắp ráp, bảo trì máy...) giảm 50% là 1.700.000.000 đồng;
- Chi phí hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện động lực, hệ thống ống... giảm 40% là 2.040.000.000 đồng;
- Chi phí di dời máy móc thiết bị giảm 50% là 1.001.000.000 đồng;
- Khoản lợi nhuận được hưởng kinh doanh giảm 50% là 6.120.000.000 đồng.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 20/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương đã căn cứ các Điều 30, 35, 39, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 302, 303 của Luật Thương mại và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH SX - TM - DV XNK HTĐ về việc *“tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và yêu cầu bồi thường thiệt hại”* đối với Công ty TNHH MTV SN.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí định giá, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 11/12/2018, bị đơn Công ty TNHH SX - TM - DV XNK HTĐ làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty HTĐ, buộc Công ty SN phải bồi thường số tiền 15.772.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Xác định sai địa chỉ của Công ty HTĐ; xác định sai tư cách tố tụng vì Tòa án chỉ xem xét lại yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty HTĐ nên theo quy định tại Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn trở thành nguyên đơn; Tòa án cấp sơ thẩm liên tục thay đổi người tiến hành tố tụng làm kéo dài thời gian giải quyết; giấy ủy quyền của Công ty SN cho người đại diện ghi sai địa chỉ của Công ty nên không có giá trị pháp lý; việc đối chất không đảm bảo đúng quy định do đối chất giữa những người đại diện; không đưa Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chưa làm rõ các nội dung theo như quyết định giám đốc thẩm đã nêu nhưng xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty HTĐ là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty HTĐ và áp dụng sai pháp luật nội dung. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giao về Tòa án nhân dân thị xã TU để xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về quan điểm giải quyết vụ án: Theo quy định tại mục 4.6 Điều 4, mục 5.1.15 Điều 5 của Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 001/2010/HĐKT ngày 31/7/2010 thì Công ty SN có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn trong trường hợp Công ty HTĐ vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty HTĐ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty SN chấm dứt hợp đồng và đã được giải quyết bằng Bản án số 08/2012/KDTM-ST ngày 14/5/2012 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) TU và Bản án phúc thẩm số 16/2012/KDTM-PT ngày 01/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật nên được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Công ty HTĐ cho rằng Công ty vi phạm thời hạn thanh toán là do khách quan, phải xây dựng Trạm điện là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, thời điểm Công ty SN bàn giao mặt bằng đã có hệ thống điện đầy đủ, việc lắp đặt thêm Trạm điện là do nhu cầu của HTĐ. Công ty HTĐ phản tố yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, 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; trên cơ sở ý kiến trình bày tranh tụng của các đương sự, luật sư tại phiên tòa 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 thẩm quyền giải quyết: Công ty SN khởi kiện Công ty HTĐ để “*tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng*” xã TP, huyện (nay là thị xã) TU, tỉnh Bình Dương; Công ty HTĐ phản tố yêu cầu Công ty SN phải “*bồi thường thiệt hại*” nên việc Tòa án nhân dân thị xã TU thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Yêu cầu “*tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng*” giữa Công ty SN với Công ty HTĐ đã được giải quyết bằng Bản án số 08/2012/KDTM-ST ngày 14/5/2012 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) TU và Bản án phúc thẩm số 16/2012/KDTM-PT ngày 01/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 40/2014/KDTM-GĐT ngày 25/9/2014 của Tòa Kinh tế - Tòa án nhân dân tối cao chỉ hủy một phần Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 16/2012/KDTM-PT ngày 01/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và một phần Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 08/2012/KDTM-ST ngày 14/5/2012 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) TU về phần phản tố “*yêu cầu bồi thường thiệt hại và án phí liên quan đến yêu cầu phản tố*” của Công ty HTĐ, các quyết định khác của hai bản án trên không bị hủy tiếp tục có hiệu lực pháp luật. Sau khi có quyết định giám đốc thẩm, ngày 23/8/2012 Công ty SN nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thị xã) TU; ngày 16/10/2013, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 01/QĐ-CTHA rút hồ sơ thi hành án. Ngày 26/02/2014, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định cưỡng chế trả nhà xưởng số 10/QĐ-CTHA và đã tiến hành tổ chức cưỡng chế xong. Do đó, Tòa án nhân dân thị xã TU chỉ xem xét giải quyết đối với yêu cầu phản tố “*bồi thường thiệt hại*” của Công ty HTĐ là phù hợp.

[3] Theo đơn phản tố ngày 03/3/2012, Công ty HTĐ yêu cầu Công ty SN bồi thường thiệt hại số tiền 26.866.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty HTĐ thay đổi là chỉ yêu cầu Công ty SN bồi thường số tiền 15.772.000.000 đồng, gồm các

khoản: Chi phí sửa chữa nhà xưởng, xây dựng tường rào là 3.000.000.000 đồng; chi phí thiệt hại trạm 02 biến áp 3000KVA giảm 40% là 1.080.000.000 đồng; chi phí vận chuyển máy móc giảm 01 lần là 462.000.000 đồng; chi phí tiền nhân công (lắp ráp, bảo trì máy...) giảm 50% là 1.700.000.000 đồng; chi phí hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện động lực, hệ thống ống... giảm 40% là 2.040.000.000 đồng; chi phí di dời máy móc thiết bị giảm 50% là 1.001.000.000 đồng; khoản lợi nhuận được hưởng kinh doanh giảm 50% là 6.120.000.000 đồng. Chứng cứ mà Công ty HTĐ cung cấp là bản sao và bản photocopy các hợp đồng thi công xây dựng và các hóa đơn giá trị gia tăng v.v... để chứng minh cho yêu cầu của mình.

[4] Tuy nhiên, theo tính toán các khoản thiệt hại mà Công ty HTĐ yêu cầu Công ty SN phải bồi thường là 15.403.000.000 đồng, không phải là 15.772.000.000 đồng như Công ty HTĐ nêu ra. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi số tiền 15.403.000.000 đồng là có căn cứ, đảm bảo quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét yêu cầu phản tố của Công ty HTĐ, nhận thấy: “*Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 001/2010/HĐKT ngày 31/7/2010*” được người đại diện của Công ty SN với người đại diện của Công ty HTĐ ký kết, đóng dấu, được hai bên đương sự thừa nhận và không phản đối. Tại mục 5.1.15 Điều 5 của hợp đồng trên quy định về quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê (Công ty SN) được “*đơn phương chấm dứt hợp đồng và không hoàn trả tiền cọc như đề cập trong Điều 4.5, nếu bên B có một trong các hành vi sau đây: Tự ý ngưng hợp đồng; không trả tiền thuê đúng như thỏa thuận*”. Tại Bản án số 08/2012/KDTM-ST ngày 14/5/2012 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) TU và Bản án số 16/2012/KDTM-PT ngày 01/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực thi hành đều khẳng định: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do Công ty HTĐ vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không trả tiền thuê đúng hạn cho Công ty SN kể từ ngày 01/01/2011 đến ngày 07/5/2012 nên xác định “*Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 001/2010/HĐKT ngày 31/7/2010*” giữa Công ty SN với Công ty HTĐ chấm dứt vào ngày 14/5/2012. Theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì các vấn đề này được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[6] Công ty HTĐ yêu cầu Công ty SN phải bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng gây ra, nhận thấy: Tại mục 5.2.1 Điều 5 của “*Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng*”, hai bên đã thỏa thuận “*Bên B (Công ty HTĐ) có nghĩa vụ xây dựng toàn bộ hàng rào làm ranh giới phần diện tích đất và nhà xưởng được thuê, sửa chữa nhà xưởng trước khi đưa vào sử dụng*”; tại mục 5.2.10 Điều 5 của Hợp đồng quy định “*Khi hết hạn hợp đồng hoặc trả lại đất và nhà xưởng, bên B sẽ giao lại nguyên trạng cho bên A, kể cả phần đã sửa chữa, cải tạo và trang thiết bị dính liền với nhà xưởng như hệ thống chiếu sáng, ống nước,... Ngoài tình trạng hao mòn thông thường không kể, nhà xưởng thuê và các trang thiết bị sẽ được bảo trì trong tình trạng sử dụng bình thường và nguyên vẹn. Máy móc thiết bị lắp ghép rời, trạm điện do bên B lắp đặt thêm thì thuộc quyền sở hữu của bên B và bên B có quyền lấy đi. Tất cả các chi phí để trả lại nhà xưởng khi hết hạn do bên B chịu hoàn toàn*”. Như đã nêu tại mục [5] thì việc chấm dứt hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn do lỗi của Công ty HTĐ vi phạm nghĩa vụ thanh toán “*không trả tiền thuê đúng như thỏa thuận*”, không phải trường hợp chấm dứt hợp đồng do vô hiệu. Do vậy, tài sản do Công ty HTĐ đầu tư xây dựng thêm gắn liền với nhà xưởng như đã thỏa thuận được giao lại cho Công ty SN; các máy móc thiết bị lắp ghép rời, trạm điện do Công ty HTĐ lắp đặt thêm thì Công ty HTĐ được quyền lấy đi, tất cả các chi phí trả lại nhà xưởng bên Công ty HTĐ phải gánh chịu theo quy định tại mục 5.2.10 Điều 5 của Hợp đồng. Ngoài ra, theo quy định tại khoản 1

Điều 302 của Luật Thương mại thì “*Bồi thường thiệt hại là việc bên vi phạm bồi thường những tổn thất do hành vi vi phạm hợp đồng gây ra cho bên bị vi phạm*”. Do Công ty SN không có hành vi vi phạm hợp đồng nên việc Công ty HTĐ yêu cầu Công ty SN bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 15.403.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 20/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty HTĐ về việc “*yêu cầu bồi thường thiệt hại*” đối với Công ty SN là phù hợp.

Xét yêu cầu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty HTĐ, nhận thấy: Theo quy định tại Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì việc thay đổi địa vị tố tụng chỉ thực hiện trong trường hợp nguyên đơn rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; trong vụ án này, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực nên Tòa án không xem xét lại chứ không phải nguyên đơn rút đơn khởi kiện nên việc thay đổi địa vị tố tụng là không có căn cứ. Theo quy định tại khoản 3 Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì “*trong quá trình Tòa án giải quyết vụ việc nếu có thay đổi địa chỉ nơi cư trú, trụ sở thì phải thông báo kịp thời cho đương sự khác và Tòa án*”; việc tranh chấp xảy ra từ năm 2011 cho đến nay, Công ty HTĐ đã 15 lần đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai địa chỉ của Công ty HTĐ so với hiện nay là có phần trách nhiệm của Công ty HTĐ, nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự vì trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Công ty HTĐ vẫn nhận được giấy triệu tập và tham gia tố tụng đầy đủ. Việc Luật sư đưa ra các lý do nêu trên để đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty HTĐ và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty HTĐ nêu ra, giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 20/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Về chi phí định giá: Do yêu cầu phản tố của Công ty HTĐ không được Tòa án chấp nhận nên Công ty HTĐ phải chịu tiền chi phí định giá theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Về án phí kinh doanh, thương mại: Do yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của Công ty HTĐ không được Tòa án chấp nhận nên Công ty HTĐ phải chịu theo quy định tại Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1, khoản 4 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH SX - TM - DV XNK HTĐ. Giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 20/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương như sau:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 302, 303 của Luật Thương mại và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án

Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH SX - TM - DV XNK HTĐ về việc “*yêu cầu bồi thường thiệt hại*” đối với Công ty TNHH MTV SN.

1.2. Chi phí định giá: Công ty TNHH SX - TM - DV XNK HTĐ phải chịu 15.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

1.3. Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH SX - TM - DV XNK HTĐ phải chịu 123.403.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 67.483.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010 09555 ngày 21/3/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thị xã) TU. Công ty TNHH SX - TM - DV XNK HTĐ còn phải nộp 55.920.000 đồng (năm mươi lăm triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng).

2. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH SX - TM - DV XNK HTĐ phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0014602 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã TU;
- Chi cục THADS thị xã TU;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tòa KT, Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Đắc Cường
(Đã ký)