

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HN**

Bản án số: 75/2021/DS-PT

Ngày: 03/03/2021

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng
thuê nhà xưởng*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Nam;

Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố HN.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố HN: Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 03/03/2021; tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố HN xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 615/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà xưởng.

Do bản án sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 22 và 24 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố HN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2021/QĐXX-PT ngày 08/01/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 49/2021/QĐXX-PT ngày 20/01/2021; Thông báo thay đổi lịch xét xử số 79/2021/QĐXX-PT ngày 17/02/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **T H T**, sinh năm: 1958; cư trú tại: Số 21 lô 1 phường C V, quận B Đ, thành phố HN. Đại diện ủy quyền của ông T: Văn phòng luật sư BQH và cộng sự do ông B Q H trưởng văn phòng làm đại diện; địa chỉ: Căn hộ số 08, tầng 4, tháp C, toà nhà D2, G V, quận B Đ, thành phố HN (theo văn bản ủy quyền ngày 21/2/2019).

Bị đơn: **Công ty cổ phần T S (sau đây gọi tắt là Công ty T S)**; Trụ sở: khu thủ công nghiệp L T số 63 ngõ 42 L T, phường T L, quận HBT, thành phố HN; người đại diện theo pháp luật: Ông T V T - Giám đốc công ty (trú tại: 21 H T, phường P Đ H, quận HBT, thành phố HN); người đại diện ủy quyền: Bà T T N và ông T T N (theo văn bản ủy quyền số 08/2021/UQ-TV ngày 08/01/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T S: Luật sư P Q H - Luật sư Văn VPLS Q M HN – Đoàn luật sư thành phố HN.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà **Đ T K T**, sinh năm, 1962; địa chỉ: Số 173 X T, phường D V, quận CG, thành phố HN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông T H T trình bày:

Ngày 31/10/2018, ông T ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 30/HĐTK-TS/2018 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thuê nhà xưởng) và Phụ lục hợp đồng ký ngày 01/11/2018 để thuê nhà xưởng số 04 có diện tích 4.480 m² tại địa chỉ: Lô đất của Công ty T S, khu công nghiệp Đ Đ, H S, tỉnh B N để sản xuất khay/hộp bằng bột giấy; thời hạn thuê: 05 năm, thanh toán: 06 tháng một lần với giá trị tiền thuê nhà xưởng đã bao gồm thuế VAT là: 4480 m² x 2,5 USD/ m²/tháng x 6 tháng = 67.200 USD và được quy đổi ra Việt Nam đồng theo tỷ giá trung bình mua vào bán ra của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm thanh toán.

Ngày 05/11/2018, ông T đã chuyển số tiền đặt cọc số tiền 1.148.716.800 VNĐ tương đương 04 tháng tiền thuê nhà xưởng.

Ngày 14/11/2018, ông T đã chuyển khoản thanh toán cho Công ty T S số tiền 1.722.705.600 VNĐ tương đương 06 tháng tiền thuê nhà xưởng đợt 1.

Trên cơ sở hợp đồng thuê nhà xưởng, ông T đã nộp hồ sơ thành lập doanh nghiệp tới Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh B N (sau đây viết tắt là BQL các KCN B N) xin cấp phép đầu tư.

Ngày 20/12/2018, ông T nhận được Công văn số 1245 của BQL các KCN B N thông báo dự án của ông T chưa đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận đầu tư với lý do “*Công ty T S chưa thực hiện các biện pháp khắc phục theo Kết luận số 730 ngày 14/11/2017 của Tổng cục môi trường... Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh B N chỉ xem xét cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho các dự án thuê nhà xưởng của Công ty T S khi Công ty T S đã thực hiện đầy đủ các thủ tục hành chính về bảo vệ môi trường theo quy định*”.

Theo yêu cầu của Tổng cục môi trường tại Kết luận số 730 nêu trên thì Công ty T S phải xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường trước ngày 31/12/2017. Tuy nhiên, đã hơn 06 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng cho thuê nhà xưởng, Công ty T S vẫn không hoàn thành nghĩa vụ về môi trường theo yêu cầu của Tổng cục môi trường. Do vậy, ông T không thể xin được cấp Giấy chứng nhận đầu tư của doanh nghiệp trên diện tích nhà xưởng thuê của Công ty T S và sự việc này gây thiệt hại nghiêm trọng tới quyền lợi của ông T.

Công ty T S đã vi phạm Điều 5.2 của Hợp đồng thuê nhà xưởng về nghĩa vụ "... *Cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý cần thiết theo quy định và/hoặc theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để bên B hoàn thành các thủ tục pháp lý để thực hiện hoạt động kinh doanh tại địa điểm thuê và sử dụng ổn định nhà xưởng trong thời gian thuê...*".

Ngày 21/12/2018, ông T đã gửi Thông báo số 01 cho Công ty T S để đề nghị chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng và yêu cầu Công ty T S hoàn trả cho ông T số tiền mà ông T đã thanh toán cho Công ty T S. Đã hơn 04 tháng kể từ ngày ông T gửi Thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng mà Công ty T S không hoàn trả lại cho ông T số tiền ông T đã đặt cọc và trả tiền thuê nhà xưởng.

Theo điểm 5.2 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà xưởng và Phụ lục Hợp đồng ký quy định về nghĩa vụ của Công ty T S: "... *cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý cần thiết theo quy định và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để bên B hoàn thành các thủ tục pháp lý để thực hiện hoạt động kinh doanh tại địa điểm thuê và sử dụng ổn định nhà xưởng trong thời gian thuê...*"

Theo Điều 7.5, Điều 7 Hợp đồng thuê nhà xưởng và Phụ lục Hợp đồng quy định: "...*Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Thông báo trước cho Bên A 03 (ba) tháng và yêu cầu bên A bồi thường số tiền bằng 08% trên tổng giá trị Hợp đồng thuê nhà xưởng 05 năm, đồng thời bên A hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên B và số tiền thanh toán trước đó (nếu có), nếu bên B có một trong các hành vi sau đây... vi phạm các nghĩa vụ khác theo quy định trong Hợp đồng*"...

Nay ông T đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông gồm:

1/ Đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 30/HĐKT-TS/2018 ngày 31/10/2018 và Phụ lục Hợp đồng ký ngày 01/11/2018 do Công ty T S vi phạm các nghĩa vụ theo Hợp đồng.

2/ Buộc Công ty T S phải hoàn trả cho ông T số tiền 2.871.422.400 VNĐ, trong đó: Tiền đặt cọc: 1.148.716.800 VNĐ; tiền thuê nhà xưởng ứng trước đợt 1 gồm 06 tháng là: 1.722.705.600 VNĐ.

Trong quá trình Toà án giải quyết, bị đơn - Công ty T S trình bày:

Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 31/10/2018 được ký giữa Công ty T S và ông T về việc cho thuê nhà xưởng số 04; Theo Điều 7.2, Điều 7 quy định: "*Hợp đồng có thể chấm dứt trước thời hạn nếu có sự đồng thuận của cả hai bên. Tuy nhiên, nếu một bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn không do lỗi của bên còn lại thì phải thông báo cho bên kia trước 03 tháng và bồi thường cho bên kia một khoản tiền bằng 08% trên tổng giá trị Hợp đồng của hai năm*".

Để thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng, ngày 05/11/2018 ông T chuyển 1.148.716.800 VNĐ tiền đặt cọc cho Công ty T S.

Ngày 08/11/2018, ông T đã cử ông N V Đ đến nhận bàn giao nhà xưởng số 04, khóa cửa bằng khóa dây. Sau đó ông T cử cán bộ của ông T xem xét nghiên cứu mặt bằng nhà xưởng.

Ngày 14/11/2018, ông T chuyển 06 tháng tiền thuê nhà xưởng số 04 số tiền là 1.722.705.600 VNĐ.

Căn cứ vào bằng chứng pháp lý: Ngày 12/12/2018, Công ty bao bì E VN gửi email về việc xác nhận vị trí lắp đặt trạm biến áp và gửi kèm theo bản vẽ sơ đồ mặt bằng xác định hành lang an toàn lưới điện 22kv, công trình tuyến cáp ngầm 24kv và TBA 1500KVA - 22/0,4 KV (thể hiện bản vẽ lắp trạm biến áp ở trong nhà xưởng số 04) và cử cán bộ sang đàm phán với Công ty T S. Công ty T S không chấp nhận phương án đặt trạm biến áp trong nhà xưởng số 04 vì dễ gây cháy nổ và không đảm bảo theo quy định của pháp luật Việt Nam về an toàn phòng cháy chữa cháy (sau đây viết tắt là PCCC) cho nhà xưởng của công ty. Đoàn cán bộ kỹ thuật đi lại nhiều lần, khảo sát về việc lắp trạm biến áp 1.500 KVA. Nhưng Công ty T S vẫn bảo lưu ý kiến không đồng ý cho lắp đặt trạm biến áp 1.500KVA trong nhà xưởng vì công suất quá lớn gây nguy hiểm về an toàn PCCC.

Ngày 27/12/2018, Công ty T S nhận được công văn ngày 21/12/2018 của ông T thông báo về việc: “Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng”. Ngay sau khi nhận được công văn này, Công ty T S đã làm việc với BQL các KCN B N và có Bản cam kết số 01 ngày 08/1/2019 gửi BQL các KCN B N cam kết sẽ hoàn thành báo cáo tác động môi trường trong quý 1/2019 và đề nghị BQL các KCN B N tạo điều kiện giúp đỡ các nhà đầu tư.

Trong quá trình chờ đợi bổ sung hồ sơ, ông T đã thông báo tới Công ty T S là ông T đã ký hợp đồng thuê nhà xưởng với công ty khác và đã thành lập được Công ty bao bì E VN; đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư ngày 04/1/2019. Cùng thời điểm này, Công ty TNHH Wanna C cũng thuê nhà xưởng số 08 của Công ty T S cũng đã được BQL các KCN B N cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 15/1/2019. Điều đó chứng tỏ ông T chấm dứt hợp đồng không thông báo cho Công ty T S trước 03 tháng và chờ giải quyết vướng mắc hồ sơ có 11 ngày là vi phạm hợp đồng.

Theo Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà xưởng nêu thời hạn thuê nhà xưởng từ ngày 10/11/2018 đến ngày 9/11/2023; số tiền thuê nhà xưởng ông T chuyển đến nay đã hết hạn quá 120 ngày ông T mới khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận HBT là không đúng. Theo Điều 8 hợp đồng đã quy định “*Mọi tranh chấp phát sinh sẽ được giải quyết bằng thương lượng và hòa giải trước, nếu không giải quyết được sẽ đưa ra Tòa án kinh tế B N xét xử và quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng...*”. Từ khi đại diện của ông T nhận nhà cho đến nay đã quá 10 tháng nhưng ông T đề

nhà xưởng không sử dụng, không bàn giao lại nhà cho Công ty T S gây thiệt hại rất nhiều về tài chính cho Công ty T S.

Ngày 03/12/2019, Công ty T S gửi đơn phản tố với các nội dung: Ông T H T không thực hiện theo đúng hợp đồng đã gây thiệt hại lớn cho Công ty T S cả về vật chất, uy tín và thương hiệu. Công ty T S yêu cầu ông T H T phải thanh toán cho công ty những khoản sau:

1. Tiền bồi thường: 08% trên tổng giá trị hợp đồng của hai năm: 548.782.080 VNĐ.

2. Công ty T S được sở hữu số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà 06 tháng: 2.871.422.400 VNĐ.

3. Tiền phạt tương ứng với khoản tiền thuê nhà xưởng trong 03 năm: 11.009.940.000 VNĐ.

Tổng số tiền Công ty T S yêu cầu ông T phải thanh toán: 8.687.299.680 VNĐ.

Tại bản án sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 22 và 24 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận HBT thành phố HN đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T H T về việc yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 30 ngày 21/10/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 01/11/2018.

Buộc Công ty T S phải hoàn trả cho ông T số tiền 2.871.422.400 VNĐ gồm: trong đó: Tiền đặt cọc: 1.148.716.800 VNĐ; tiền thuê nhà xưởng 06 tháng là: 1.722.705.600 VNĐ.

2. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được 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 theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

Công ty cổ phần T S phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là: 119.009.940 VNĐ. Công ty T S đã nộp tạm ứng án phí: 62.461.158 VNĐ theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 3239 ngày 02 tháng 1 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận HBT; Công ty T S còn phải nộp số tiền: 56.548.782 VNĐ.

Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 2733 ngày 27 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận HBT.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo.

Sau phiên tòa sơ thẩm, Công ty T S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Trước phiên toà phúc thẩm, bà Đ T K T là vợ ông T có ý kiến yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ở giai đoạn phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện nguyên đơn - ông T H T trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các ý kiến và quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Ông T đã ký Hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty T S; đã chuyển tiền đặt cọc 04 tháng và đã thanh toán tiền thuê 06 tháng theo hợp đồng. Ông T chưa nhận bàn giao nhà nhưng có đến khảo sát, đo đạc và thuê đơn vị tư vấn. Đối với Biên bản bàn giao ngày 09/11/2018 mà Công ty T S xuất trình; nguyên đơn không xác nhận ông N V Đ là người đại diện của ông T; cho đến nay, ông T chưa ký nhận vào bất kỳ biên bản bàn giao nào. Công ty T S đã gửi cho ông T bộ hồ sơ pháp lý để làm thủ tục thành lập doanh nghiệp tuy nhiên còn thiếu báo cáo tác động môi trường. Công ty T S đã vi phạm nghĩa vụ về việc cung cấp tài liệu pháp lý theo Điều 5.2 của Hợp đồng thuê nhà xưởng; chưa hoàn tất yêu cầu của Kết luận 730 nên ông T không làm được thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Do tính chất công việc mở nhà máy sản xuất với đối tác nước ngoài của ông T cần khẩn trương; đảm bảo nghiêm túc các yêu cầu về pháp lý và môi trường. Do vậy, khi nhận được Công văn 1245 thì ông T xác định là việc hoàn tất thủ tục sẽ không thể đơn giản, sẽ mất rất nhiều thời gian. Như vậy, Công ty T S đã vi phạm nghĩa vụ nên ông T không yêu cầu Công ty T S bổ sung tài liệu mà có thông báo không tiếp tục thuê nhà xưởng của Công ty T S. Vì là người đại diện theo uỷ quyền nên ông H không rõ ngày nào ông T ký hợp đồng thuê nhà xưởng của đơn vị khác, nhưng vị trí điểm thuê này trong cùng khu công nghiệp và ở gần nhà xưởng của Công ty T S. Ngày 04/01/2019, Công ty bao bì E do ông T và các nhà đầu tư lập ra được cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Đại diện nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, nhà xưởng cho thuê chưa đủ điều kiện cho thuê, nên hợp đồng là vô hiệu. Do ông T không nhận bàn giao nhà nên ông T không có nghĩa vụ bàn giao lại nhà cho Công ty T S khi chấm dứt hợp đồng.

Đại diện bị đơn có yêu cầu phản tố - Công ty T S trình bày: Đối với thẩm quyền giải quyết, Công ty T S xin rút ý kiến kháng cáo về thẩm quyền; đồng ý để Toà án nhân dân quận HBT xét xử sơ thẩm. Tại thời điểm ký hợp đồng và cho đến hiện nay, người đại diện theo pháp luật của Công ty T S là ông T V T. Công ty T S là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất hơn 22 héc ta đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Trong số này, Công ty T S có 01 nhà máy sản xuất vải bạt, nhà bạt các loại. Ngoài ra, Công ty T S có 08 nhà xưởng cho thuê nhưng nằm tách biệt với khu vực nhà máy.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đây là quan hệ dân sự được ký kết tự nguyện giữa ông T và Công ty T S. Để được cho thuê nhà xưởng trong khu

công nghiệp thì điều kiện cho thuê phải đầy đủ theo luật kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác. Việc cho thuê nhà xưởng là đúng pháp luật. Lý do chính của việc ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng là do ông T yêu cầu được đặt trạm biến áp ở trong khu nhà xưởng số 04; nhưng Công ty T S không thể đồng ý vì lý do an toàn PCCC. Sau khi ký hợp đồng, ông T có yêu cầu Công ty T S cung cấp hồ sơ pháp lý để làm thủ tục đăng ký doanh nghiệp thì Công ty T S đã cung cấp đầy đủ. Theo Điều 33 của Luật đầu tư quy định về các tài liệu phải nộp khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư cũng không có quy định tài liệu phải nộp là báo cáo tác động môi trường. Tại Công văn 1245, của BQL các KCN B N yêu cầu bổ sung giấy tờ nhưng ông T đã không yêu cầu Công ty T S bổ sung giấy tờ; không thiện chí phối hợp cùng Công ty T S giải quyết mà ngay lập tức đã ra Thông báo yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với thoả thuận. Tuy nhiên, Công ty T S đã nỗ lực hỗ trợ, phối hợp giải quyết bảo đảm quyền lợi của đối tác. Thể hiện ở việc ngay sau đó Công ty T S đã có Bản cam kết ngày 08/01/2019; mà kết quả là một đối tác khác thuê nhà của Công ty T S vào tháng 12/2018 và đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư vào ngày 15/01/2019. Bản án sơ thẩm xác định lỗi của Công ty T S là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty T S: Do việc khởi kiện của ông T đã gây ảnh hưởng lớn đến thương hiệu của Công ty T S; khi nhiều đối tác đến thuê nhà xưởng những e ngại việc Công ty T S đang bị khởi kiện ra Tòa án nên Công ty T S bị thiệt hại rất lớn về vật chất. Công ty T S xin đình chính yêu cầu phạt với số tiền 11.009.940.480 VNĐ; yêu cầu này không vượt quá yêu cầu phản tố mà là sai số do tính toán.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án - bà Đ T K T trình bày: Bà là vợ của ông T H T. Việc ông T ký Hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty T S bà có biết nhưng không tham gia giao dịch. Tiền nộp cho Công ty T S là tiền chung của vợ chồng bà; cấp sơ thẩm không đưa bà tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, bà đồng ý tham gia tố tụng từ giai đoạn phúc thẩm; bà đồng ý với mọi ý kiến, quan điểm của ông T trong quá trình giải quyết vụ án; bà đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nếu phải thực hiện quyền lợi hay nghĩa vụ trong vụ án này thì bà đề nghị được cùng ông T gánh vác. Ông T sinh năm 1958, nếu phải chịu án phí thì bà xin miễn án phí cho ông T vì ông T là người cao tuổi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án.

Đơn kháng cáo của Công ty T S là hợp pháp, trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí.

Toà án sơ thẩm đã không đưa bà T - vợ ông T vào tham gia tố tụng, tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của ông T và bà T đều đề nghị đưa bà T vào tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm, nên việc đưa bà T vào tham gia tố tụng là đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty T S; xác định vợ chồng ông T phải chịu số tiền phạt vi phạm hợp đồng cho Công ty T S tương ứng với khoản tiền thuê nhà xưởng trong 03 năm sau khi trừ đi số tiền ông T đã đặt cọc và tiền thuê nhà 06 tháng; có xem xét đến thiệt hại thực tế của Công ty T S trong thời gian không cho đơn vị khác thuê nhà xưởng số 04 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về phạm vi khởi kiện, quan hệ pháp luật:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/08/2019, ông T có yêu cầu: 1/ Đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 31/10/2018 và Phụ lục hợp đồng ký ngày 01/11/2018 với Công ty T S do Công ty T S vi phạm nghĩa vụ tại Điều 5.2 và Điều 7.5; 2/ Buộc Công ty T S phải hoàn trả số tiền 2.871.422.400 VNĐ.

Tại đơn phản tố đề ngày 27/11/2019, Công ty T S có yêu cầu phản tố với nội dung: Do ông T H T vi phạm nghiêm trọng hợp đồng, chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên yêu cầu: 1/ Tiền bồi thường 0,8% của 02 năm là 548.782.080 VNĐ; 2/ Được sở hữu tiền đặt cọc và 06 tháng đã nhận là 2.871.422.400 VNĐ; 3/ Tiền phạt tương ứng với 03 năm tiền thuê nhà. Phải thanh toán thêm cho Công ty T S là 10.461.158.400 VNĐ; tại phiên toà sơ thẩm thì Công ty T S điều chỉnh giảm xuống còn 8.138.517.680 VNĐ.

Hợp đồng thuê nhà xưởng và Phụ lục hợp đồng ký ngày 01/11/2018 được ký kết giữa cá nhân ông T và Công ty T S. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại Bản tự khai ngày 04/09/2019, người đại diện theo uỷ quyền của ông Thuỷ đã xác nhận: Công ty cổ phần bao bì E và các nhà đầu tư không liên quan đến vụ kiện vì Công ty cổ phần bao bì E và các nhà đầu tư đã cùng nhau thuê mặt bằng khác để triển khai dự án. Ngoài ra, Công ty cổ phần bao bì E và các nhà đầu tư khác đã có văn bản xác nhận việc thuê nhà xưởng của Công ty T S là việc cá nhân của ông T, không liên quan đến Công ty E và các nhà đầu tư, không tham gia việc kiện.

Do vậy, đây là tranh chấp dân sự phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông T và Công ty T S theo khoản 3 Điều 26; khoản 2, 3 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà xưởng” là có căn cứ.

[1.2]. Về kháng cáo:

Đại diện Công ty T S có mặt tại phiên toà sơ thẩm ngày 22, 24/09/2020; ngày 08/10/2020, Toà án nhân dân quận HBT nhận được đơn kháng cáo đề ngày 08/10/2020 của Công ty T S. Công ty T S đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định. Kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về phạm vi kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án.

[1.3]. Về chứng cứ:

Trong quá trình Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, cả hai bên đương sự không có ý kiến phản đối về mặt chứng cứ đối với các tài liệu do hai bên xuất trình và chứng cứ do Toà án thu thập nên các chứng cứ này đủ điều kiện là chứng cứ theo quy định tại Điều 93 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4]. Về bổ sung người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Toà án sơ thẩm không đưa vợ của ông T là bà T vào tham gia vụ án là thiếu sót. Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, cả người đại diện theo uỷ quyền của ông T và bà T đều đề nghị đưa bà T vào tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy cần bổ sung bà T vào người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; cùng chịu quyền lợi, nghĩa vụ với ông T.

[2]. Xét nội dung vụ kiện:

Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung vụ án như sau:

Ngày 31/10/2018, ông T H T ký Hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty T S có nội dung: Thuê nhà xưởng số 04 có diện tích 4.480 m²; tại lô đất của Công ty T S, địa chỉ tại khu Công nghiệp Đ Đ, H S, B N; mục đích sẽ để sản xuất khay hộp bằng giấy; thời hạn thuê: 05 năm tính từ ngày 10/11/2018 đến hết ngày 09/11/2023; thanh toán 06 tháng/lần (đã bao gồm VAT); giá thuê 67.200 USD (quy đổi ra tiền Việt Nam đồng).

Ngày 05/11/2018, ông T nộp cho Công ty T S tiền cọc 1.148.716.800 VNĐ tương đương với 04 tháng tiền thuê nhà xưởng;

Ngày 14/11/2018, ông T thanh toán cho Công ty T S 1.722.705.600 VNĐ tương đương với 06 tháng tiền thuê nhà xưởng.

Ngày 20/12/2018, BQL các KCN B N có Công văn số 1245 thông báo: Công ty T S chưa thực hiện các biện pháp khắc phục theo Kết luận số 730/KL-TCMT ngày 14/11/2017.

Ngày 21/12/2018, ông T có Thông báo số 01 cho Công ty T S đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê, yêu cầu hoàn trả tiền.

Ngày 02/01/2018, ông T có Thông báo lần 02 cho Công ty T S đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê, yêu cầu hoàn trả tiền.

Ngày 04/01/2019, BQL các KCN B N cấp Giấy chứng nhận đầu tư mã số dự án số 4399581999 cho dự án bao bì E VN cho ba nhà đầu tư T H T, Chan Chi Phang, Jeon Jang Ho tại địa chỉ thuê khác không phải nhà xưởng 04 thuê của Công ty T S.

Ngày 07/01/2019, Phòng đăng ký kinh doanh- Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh B N cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho Công ty CP bao bì E VN.

Ngày 08/01/2019, Công ty T S có Bản cam kết số 01 gửi BQL các KCN B N cam kết sẽ có báo cáo hoàn thành tác động môi trường trong quý 1/2019.

Ngày 10/01/2019, ông T H T đại diện cho Công ty CP bao bì E VN có Thông báo lần 03 cho Công ty T S đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê, yêu cầu hoàn trả tiền.

Ngày 15/01/2019, BQL các KCN B N cấp Giấy chứng nhận đầu tư mã số dự án số 3325862266 cho Nhà máy W C Việt Nam. Ngày 23/01/2019, Phòng đăng ký kinh doanh- Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh B N cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (lần đầu) cho Công ty TNHH W C Việt Nam

Ngày 18/01/2019, Công ty T S có Công văn số 06/CV-CTCPTS về việc ông T vi phạm nghiêm trọng hợp đồng.

Ngày 07/08/2019, ông T có Đơn khởi kiện yêu cầu: Đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 30/HĐTK-TS/2018 ngày 31/10/2018 và Phụ lục hợp đồng ký ngày 01/11/2018 với Công ty T S do Công ty T S vi phạm nghĩa vụ tại Điều 5.2 và Điều 7.5; buộc Công ty T S phải hoàn trả số tiền 2.871.422.400 VNĐ.

Ngày 12/09/2019, Công ty T S lập biên bản cắt khoá dây, mở nhà xưởng số 04.

Ngày 27/11/2019, Công ty T S có Đơn phản tố với nội dung: Do ông T vi phạm nghiêm trọng hợp đồng, chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên yêu cầu: 1/ Tiền bồi thường 0,8% của 02 năm là 548.782.080 VNĐ; 2/ Được sở hữu tiền cọc và 06 tháng đã nhận là 2.871.422.400 VNĐ 3/ tiền phạt tương ứng với tiền thuê nhà trên 03 năm. Phải thanh toán thêm cho Công ty T S là 10.461.158.400 VNĐ.

Ngày 25/12/2019, Công ty T S cho Công ty C (Việt Nam) thuê nhà xưởng số 04 làm kho chứa hàng.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. *Xét điều kiện có hiệu lực Hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty T S và ông T H T:*

Về chủ thể: Hợp đồng được ký kết giữa ông T V T - đại diện theo pháp luật của Công ty T S và ông T.

Theo quy định tại Điều 10 Luật kinh doanh Bất động sản năm 2014: “*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp*

tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng”.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 03/06/2009, Công ty T S có vốn điều lệ 177.000.000.000 đồng. Tại mục 10 về ngành nghề kinh doanh quy định tại Giấy chứng nhận quy định ngành nghề kinh doanh “Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, hai bên đều xác nhận việc ký kết tự nguyện, không thuộc các trường hợp bị đe dọa, lừa dối, cưỡng ép; cá nhân đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Công ty T S có đầy đủ tư cách pháp nhân. Hội đồng xét xử thấy Hợp đồng phù hợp với khoản 1 Điều 3 Luật kinh doanh Bất động sản; Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về đối tượng cho thuê: Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật kinh doanh Bất động sản năm 2014: “Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; **cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.**”.

Theo quy định tại Điều 9 Luật kinh doanh Bất động sản năm 2014, nhà xưởng được đưa vào cho thuê thì phải đáp ứng các điều kiện cụ thể sau:

“a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì **chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.”

Hội đồng xét xử nhận thấy, đối tượng cho thuê là nhà xưởng số 04 của Công ty T S đảm bảo **đầy đủ các điều kiện** theo quy định tại Điều 9 Luật kinh doanh Bất động sản.

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng thuê nhà xưởng phải được lập thành văn bản và không thuộc trường hợp phải công chứng, chứng thực theo khoản 2,

Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; phù hợp với Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định tại Điều 15 Luật kinh doanh bất động sản: “*Giá cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó*”. Tại Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà xưởng quy định đơn giá cho thuê là 2,5 USD/m²/tháng chưa có thuế VAT (được quy đổi ra Việt Nam đồng tại thời điểm thanh toán).

Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty T S và ông T đầy đủ các điều kiện có hiệu lực, phù hợp với pháp luật, có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[3.2]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đơn phương chấm dứt chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng:*

Chấm dứt hợp đồng theo pháp luật: Theo quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về các trường hợp chấm dứt hợp đồng: “*Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp sau đây: 1. Hợp đồng đã được hoàn thành; 2. Theo thỏa thuận của các bên; 3. Cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân giao kết hợp đồng chấm dứt tồn tại mà hợp đồng phải do chính cá nhân, pháp nhân đó thực hiện; 4. Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện; 5. Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn; 6. Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 420 của Bộ luật này; 7. Trường hợp khác do luật quy định*”.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty T S và ông T không thuộc các trường hợp chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà xưởng:

Tại Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà xưởng quy định: “*Hợp đồng có thể chấm dứt trước thời hạn nếu có sự đồng thuận của cả hai bên...*”

Tại Điểm 7.3, Điều 7 quy định: “*Hai bên cam kết **không chấm dứt Hợp đồng trong 03 năm đầu tiên của Hợp đồng**...Nếu bên B vi phạm thì bên B chịu phạt một khoản tiền tương ứng với khoản tiền thuê nhà xưởng trong 03 năm, tiền đặt cọc sẽ được khấu trừ vào số tiền phạt*”.

Hội đồng xét xử nhận thấy, cho đến nay giữa hai bên không có sự đồng thuận về Chấm dứt hợp đồng.

Tại Điểm 7.5, Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà xưởng quy định: “*Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, thông báo trước cho bên A ba (03) tháng và yêu cầu bên A bồi thường với số tiền 08% trên tổng giá trị hợp đồng thuê nhà xưởng 05 năm; yêu cầu bên A hoàn trả tiền cọc và số tiền thanh toán trước đó nếu bên A*

có một trong các hành vi sau đây:... 3/ Vi phạm các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng”.

Tại điểm 5.2, Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà xưởng quy định nghĩa vụ của Công ty T S: ***“Cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý cần thiết theo quy định và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để bên B hoàn thành các thủ tục pháp lý để thực hiện hoạt động kinh doanh tại địa chỉ thuê và sử dụng ổn định nhà xưởng trong thời gian thuê”.***

Hội đồng xét xử thấy Công ty T S không vi phạm Điều 5.2, Điều 5 nên không thuộc trường hợp áp dụng mục 3 của Điều 7.5, Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà xưởng bởi các lý do sau:

Thứ nhất: Như phân tích ở trên, Công ty T S có đầy đủ điều kiện cho thuê nhà xưởng theo Điều 9 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Công ty T S có đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan đến Hợp đồng thuê nhà xưởng và hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Thứ hai: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông T cũng xác nhận Công ty T S đã gửi cho ông T bộ hồ sơ pháp lý để làm thủ thành lập doanh nghiệp. Theo quy định tại Điều 33 của Luật đầu tư năm 2014 quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư; trong số các tài liệu liệt kê phải nộp không có báo cáo tác động môi trường.

Thứ ba: Tại Công văn số 1245 ngày 20/12/2018 của BQL các KCN B N có nội dung: ***“Công ty T S chưa thực hiện các biện pháp khắc phục theo Kết luận số 730/KL-TCMT ngày 14/11/2017. Chỉ xem xét cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho các dự án thuê nhà xưởng của Công ty T S khi Công ty đã thực hiện đầy đủ các thủ tục hành chính về bảo vệ môi trường theo quy định. Vậy, Ban quản lý các khu công nghiệp B N thông báo để các nhà đầu tư biết, giải trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ theo các nội dung trên để có cơ sở xem xét giải quyết”.***

Tại Kết luận số 730/KL-TCMT ngày 14/11/2017 có nội dung: ***“Công ty T S được cấp GCN ĐKKD lần đầu ngày 16/4/1999; lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính là sản xuất vải bạt, nhà bạt các loại, vải bạt phun keo PVC, phao tròn cứu sinh. Kết quả thanh tra: Công ty đi vào hoạt động sản xuất chính thức từ năm 2010; chưa có báo cáo đánh giá tác động môi trường cho toàn bộ hoạt động của Công ty”.***

Như vậy, đối tượng của Kết luận số 730/KL-TCMT chủ yếu là phần nhà máy của Công ty sản xuất vải bạt, nhà bạt các loại, vải bạt phun keo PVC, phao tròn cứu sinh của Công ty T S. Việc Công ty T S chưa thực hiện các biện pháp khắc phục theo Kết luận số 730/KL-TCMT là thiếu sót trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty T S. Tuy nhiên, không thuộc trường hợp ông T được chấm dứt hợp đồng. Hai bên cần phối hợp để bổ sung tài liệu theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thứ tư: Theo yêu cầu của BQL các KCN B N tại Công văn số 1245 "thông báo để các nhà đầu tư biết, **giải trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ theo các nội dung**". Đối với những giấy tờ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện hợp đồng thì tại Hợp đồng thuê nhà xưởng không quy định **đã đầy đủ toàn bộ giấy tờ trước khi ký hợp đồng** mà quy định nghĩa vụ phối hợp với nhau trong quá trình thuê nhà xưởng; Công ty T S phải cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý để ông T thực hiện hoạt động kinh doanh, **không có giới hạn thời gian**, chậm nhất bao nhiêu ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu phải cung cấp từ ông T.

Đây là yêu cầu phát sinh trong quá trình xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thì hai bên cần phối hợp, khẩn trương để hoàn tất thủ tục còn thiếu. Tuy nhiên, chỉ sau một (01) ngày kể từ ngày BQL các KCN B N yêu cầu bổ sung giấy tờ thì ngày 21/12/2018, ông T H T đã có thông báo không thuê nhà xưởng, không thiến trí hợp tác để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Thứ năm: Về nghĩa vụ phối hợp của Công ty T S, cho dù ngày 27/12/2019, Công ty T S nhận được thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng của ông T nhưng ngày 08/01/2018, Công ty T S đã có Bản cam kết số 01 gửi BQL các KCN B N và gửi ông T H T cam kết sẽ có báo cáo hoàn thành tác động môi trường trong quý 1/2019. BQL các KCN B N đã có Công văn xác nhận việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho nhà đầu tư Hong Kong Steed International Development Limited. Công ty TNHH Wanna C cũng thuê nhà xưởng của Công ty T S và đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 15/01/2019; tức là chỉ sau ngày Công ty bao bì E được cấp 11 ngày.

Thứ sáu: Ngày 18/01/2019, Công ty T S có Công văn số 06/CV-CTCPTS thông báo về việc ông T vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng; trong đó có nội dung "Sau khi ký hợp đồng và bàn giao nhà xưởng vào ngày 09/11/2018 cho bên thuê. - Ngày 12/12/2018, bên thuê nhà xưởng số 04 có đề xuất lắp thêm lắp đặt trạm biến áp 1.5000 KVA-11/0,4 KV, vị trí lắp đặt trạm biến áp được đặt trong nhà xưởng số 4. Công ty T S không chấp nhận phương án đặt trạm biến áp trong nhà xưởng số 04 vì không đảm bảo quy định về an toàn PCCC cho nhà xưởng của công ty. Phía bên thuê chỉ bảo lưu phương án lắp đặt trạm biến áp như đề xuất và nói nếu Công ty T S không đồng ý sẽ không thuê nhà xưởng nữa" (công văn này nằm trong tập đơn khởi kiện của ông T, có dấu chứng thực của Văn phòng công chứng Bùi Phon); chứng minh ông T đã nhận được Công văn này. Tại Công văn ngày 30/01/2019, đại diện của ông T nộp tại phiên tòa phúc thẩm cũng không có nội dung phản đối về lý do Công ty T S cho rằng ông T đã chấm dứt hợp đồng vì lý do Công ty T S không đồng ý cho bên thuê lắp trạm biến áp trong khu vực nhà xưởng số 04.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Công ty T S không vi phạm Điều 5.2 Điều 5; nên ông T không thể áp dụng Điều 7.5 Điều 7 Hợp đồng thuê nhà xưởng để chấm dứt hợp

đồng. Do vậy, việc ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng là không có căn cứ, trái với thoả thuận tại hợp đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là áp dụng pháp luật không chính xác.

[3.3]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty T S phải hoàn trả số tiền 2.871.422.400 VNĐ; trong đó tiền đặt cọc 1.148.716.800 VNĐ; 06 tháng tiền thuê nhà xưởng là 1.722.705.600 VNĐ:*

Như đã nhận định ở trên, do ông T đã đơn phương chấm của dứt hợp đồng trái thoả thuận của hợp đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ việc hoàn trả số tiền 06 tháng tiền thuê nhà xưởng là 1.722.705.600 VNĐ

Tại Điều 4.2 Hợp đồng thuê nhà xưởng quy định: “Khoản tiền đặt cọc này sẽ được bên A lưu giữ trong suốt thời hạn cho thuê... Bên A sẽ hoàn trả lại khoản đặt cọc này cho bên B khi kết thúc Hợp đồng **nếu bên B không vi phạm** các điều khoản trong Hợp đồng”. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hoàn trả số tiền đặt cọc 1.148.716.800 VNĐ.

[4]. Xét yêu cầu phản tố của Công ty T S:

[4.1]. *Xét yêu cầu phản tố của Công ty T S về việc yêu cầu tiền bồi thường 0,8% của 02 năm là 548.782.080 VNĐ:*

Tại Điều 7.2 của Hợp đồng thuê nhà xưởng quy định: Hợp đồng có thể chấm dứt trước thời hạn nếu có sự đồng thuận của cả hai bên. Tuy nhiên. Nếu một bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn không do lỗi của bên còn lại thì phải thông báo cho bên kia trước 03 tháng và phải bồi thường cho bên kia một khoản tiền bằng 08% trên tổng giá trị Hợp đồng của hai năm.

Hội đồng xét xử thấy rằng, cho đến tại phiên toà phúc thẩm; giữa Công ty T S và ông T H T không có sự đồng thuận về việc chấm dứt hợp đồng. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty T S.

[4.2]. *Xét yêu cầu phản tố của Công ty T S về việc được sở hữu tiền cọc và 06 tháng đã nhận là 2.871.422.400 VNĐ:*

Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T như phân tích ở trên nên chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty T S.

[4.3]. *Xét yêu cầu phản tố của Công ty T S về việc tiền phạt tương ứng với tiền thuê nhà trên 03 năm. Phải thanh toán thêm cho Công ty T S là 8.138.517.680 VNĐ:*

Đối với số tiền Công ty T S đưa ra tại phiên toà phúc thẩm là 11.009.940. 480 VNĐ; Hội đồng xét xử thấy vượt quá yêu cầu phản tố; Hội đồng xét xử chỉ xét trên số tiền yêu cầu tại giai đoạn sơ thẩm là 8.138.517.680 VNĐ.

Công ty T S khai rằng đã bàn giao nhà cho ông T ngày 09/11/2018; tuy nhiên, đại diện theo uỷ quyền của ông T không thừa nhận ông N V Đ - người ký trong biên bản bàn giao nhà xưởng có quan hệ với ông T. Hội đồng xét xử nhận thấy, tại

Điều 6.1 của Hợp đồng quy định "*Bên B nhận bàn giao nhà xưởng sau khi bên B đặt cọc cho bên A*". Do vậy, xác định ngày bàn giao nhà xưởng là ngày 05/11/2018.

Theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà xưởng thì "*thời hạn cho thuê được tính từ ngày 10/11/2018*"

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 12/09/2019, Công ty T S đã lập biên bản cắt khoá dây, mở nhà xưởng số 04. Ngày 25/12/2019, Công ty T S cho Công ty C (Việt Nam) thuê nhà xưởng số 04 làm kho chứa hàng. Như vậy, thời gian Công ty T S mất thu nhập đối với nhà xưởng số 04 là 13 tháng 15 ngày.

Điểm 7.3, Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà xưởng quy định: "*Hai bên cam kết không chấm dứt Hợp đồng trong 03 năm đầu tiên của Hợp đồng...Nếu bên B vi phạm thì bên B chịu phạt một khoản tiền tương ứng với khoản tiền thuê nhà xưởng trong 03 năm, tiền đặt cọc sẽ được khấu trừ vào số tiền phạt*".

Như phân tích ở trên, do ông Thuỷ đã đơn phương chấm dứt hợp đồng không có căn cứ, nên phải chịu phạt là có căn cứ.

Thời gian thực tế Công ty T S bị mất thu nhập là 13 tháng 15 ngày, nên Hội đồng xét xử thấy cần tính tiền phạt trên thời gian Công ty T S bị mất thu nhập tương ứng với thời gian trên với số tiền cụ thể là: Số tiền thuê mỗi tháng tại thời điểm thuê nhà là 1.722.705.600 VNĐ : 06 = 287.117.600 VNĐ/tháng. Số tiền mất thu thập là 13 tháng 15 ngày: (287.117.600 VNĐ * 13,5 tháng = 3.876.087.600 VNĐ.

Tuy nhiên, trong thời gian 13 tháng 15 ngày trên Công ty T S đã được sở hữu tiền 06 tháng tiền nhà như nhận định trên; tiền đặt cọc được khấu trừ theo quy định tại Điểm 7.3 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà xưởng nên số tiền phạt cần được xác định sau khi đã trừ đi số tiền trên là: 3.878.088.000 VNĐ - 2.871.422.400 VNĐ = 1.004.665.520 VNĐ.

Như vậy, số tiền phạt cần xác định là 1.004.665.520 VNĐ (*một tỷ, lẻ bốn triệu, sáu trăm sáu mươi lăm nghìn, năm trăm hai mươi đồng*).

Với yêu cầu của bà T yêu cầu cùng chịu chung quyền lợi hoặc trách nhiệm cùng ông T, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận và buộc bà T cùng chịu trách nhiệm chung với ông T trong các nghĩa vụ trên.

[5] Xét kháng cáo của Công ty T S: Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty T S, sửa bản án sơ thẩm.

[6]. Về nghĩa vụ chịu án phí:

[6.1]. Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:

Ông T không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với số tiền không được chấp nhận là 2.871.422.400 VNĐ và phải chịu phần án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 1.004.665.520 VNĐ; với tổng số tiền là 3.876.087.920 VNĐ. Số tiền án phí sơ thẩm phải chịu là:

$72.000.000 \text{ VNĐ} + (1.876.087.920 \text{ VNĐ} * 2\%) = 109.521.750 \text{ VNĐ}$; ông T, bà T mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ là 54.760.000 VNĐ.

Tuy nhiên, ông T sinh năm 1958, là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBNT-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

Công ty T S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền không được chấp nhận là $(548.782.080 \text{ VNĐ} + 8.138.517.680 \text{ VNĐ}) - 1.004.665.520 \text{ VNĐ} = 7.682.634.240 \text{ VNĐ}$; với số án phí là: $112.000.000 \text{ VNĐ} + 3.682.000 \text{ VNĐ} * 0,1\% = 115.682.000 \text{ VNĐ}$.

[6.2] Về nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN phù hợp với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 117, Điều 119, Điều 422 của Bộ luật dân sự 2015;
- Khoản 1 Điều 3; Điều 9, Điều 10, Điều 15 Luật kinh doanh bất động sản 2014, sửa đổi 2016;
- Điều 33 của Luật đầu tư năm 2014;
- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;
- Khoản 3 điều 26; Khoản 2,3 Điều 68; Điều 93, Điều 271, Điều 272, Điều 273; Khoản 2 Điều 296; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBNT-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty T S; sửa bản án sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 22 và 24 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố HN bị kháng cáo cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T H T về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 30 ngày 21/10/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 01/11/2018 được ký giữa Công ty T S và ông T H T. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T H T về việc Công ty T S phải hoàn trả cho ông T H T số

tiền 2.871.422.400 VNĐ; trong đó: Tiền đặt cọc: 1.148.716.800 VNĐ, tiền thuê nhà xưởng 06 tháng là: 1.722.705.600 VNĐ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty T S về việc yêu cầu tiền bồi thường 0,8% của 02 năm là 548.782.080 VNĐ. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty T S về việc được sở hữu số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà 06 tháng đã nhận là 2.871.422.400 VNĐ; Công ty T S được sở hữu số tiền 2.871.422.400 VNĐ. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty T S về việc tiền phạt; trong đó số tiền phạt được chấp nhận là 1.004.665.520 VNĐ (*một tỷ, lẻ bốn triệu, sáu trăm sáu mươi lăm nghìn, năm trăm hai mươi đồng*).

3. Buộc ông T H T, bà Đ T K T phải thanh toán thêm cho Công ty T S số tiền 1.004.665.520 VNĐ (*một tỷ, lẻ bốn triệu, sáu trăm sáu mươi lăm nghìn, năm trăm hai mươi đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, các bên không thỏa thuận được lãi suất thì người phải thi hành án phải chịu lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

Ông T H T không phải chịu án phí; bà Đ T K T phải chịu số tiền án phí là 54.780.880 VNĐ; được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí ông T H T đã nộp 3.000.000 VNĐ theo biên lai số 2733 ngày 27 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận HBT; bà Đ T K T còn phải nộp 51.780.880 VNĐ (*năm mươi mốt triệu, bảy trăm tám mươi nghìn, tám trăm tám mươi đồng*).

Công ty T S phải chịu số tiền án phí là 115.682.000 VNĐ. Công ty T S đã nộp tạm ứng án phí: 62.461.158 VNĐ theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 3239 ngày 02 tháng 1 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận HBT. Công ty T S còn phải nộp thêm số tiền: 53.220.842 VNĐ (*năm mươi ba triệu, hai trăm hai mươi nghìn, tám trăm bốn mươi hai đồng*).

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

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN;
- Tòa án nhân dân quận HBT;
- Chi cục thi hành án dân sự quận HBT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thu Hồng