

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 14/2023/KDTM-PT
Ngày 23-3-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
nhà xưởng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thắm

Ông Huỳnh Văn Luật

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 23 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2023/TLPT-KDTM ngày 11/01/2023 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 17/2022/KDTM-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2023/QĐXXPT-KDTM ngày 01/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐ-PT ngày 20/02/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2023/QĐ-PT ngày 09/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn (viết tắt TNHH) T2; địa chỉ: lô P6, đường N, khu công nghiệp Nam T1 mở rộng, phường U, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Lệ T3, sinh năm 1983; địa chỉ: số 19, đường số 01, khu tái định cư T4, phường T5, thành phố T6, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 18/12/2021); có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH D; địa chỉ: A, cụm công nghiệp U, phường U, thị xã T1, tỉnh Bình Dương

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1963, địa chỉ: 446/1, tổ 2, khu phố 4, phường P, thành phố T6, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 10/6/2021); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Tổng Công ty Bảo hiểm B địa chỉ: số 7, L, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty TNHH T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/01/2015, Công ty TNHH D (sau đây viết tắt là Công ty D - bên A) và Công ty TNHH T2 (sau đây viết tắt là Công ty T2 - bên B) ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/DK. Theo đó bên A cho bên B thuê nhà xưởng diện tích 6.358m² và văn phòng diện tích 308m², gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 9.565m² tại lô A, cụm công nghiệp U, phường U, thị xã T1. Thời hạn thuê 05 năm tính từ ngày 01/4/2015; giá thuê từ ngày 01/4/2015 đến ngày 31/3/2016 là 12.850,2USD/tháng; từ ngày 01/4/2016 đến ngày 31/3/2020 là 13.486 USD/tháng; giá thuê chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT), bên B chịu các loại thuế theo quy định của Nhà nước trên số tiền thuê. Bên B có nghĩa vụ mua bảo hiểm cháy nổ trong suốt thời gian thuê, trường hợp có xảy ra cháy nổ làm hư hỏng tài sản thì phải bồi thường 100% giá trị tài sản.

Ngoài ra, hai bên còn thoả thuận tiền đặt cọc bằng 06 lần tiền thuê, tiền thuê thanh toán bằng VNĐ theo tỷ giá quy đổi tại thời điểm thanh toán và được thanh toán cứ mỗi tháng 01 lần; quyền và nghĩa vụ của hai bên, chế tài do vi phạm hợp đồng đối với tài sản thuê.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty T2 đặt cọc cho Công ty D số tiền 516.560.800 đồng và 51.400,8 USD (tương đương 06 tháng tiền thuê). (thời điểm 01/3/2015, 01USD = 21.458 VND/USD.)

Năm 2018, Công ty T2 gửi văn bản không ghi ngày tháng đề nghị Công ty D thanh lý hợp đồng và giới thiệu Công ty H thuê lại nhà xưởng, Công ty T2 chịu mất 02 tháng tiền cọc (tức là Công ty D trả lại 04 tháng tiền cọc).

Ngày 28/11/2018, Công ty D (bên A) và Công ty T2 (bên B) ký biên bản thanh lý Hợp đồng thuê số 01/DK, với nội dung: Hai bên đồng ý thanh lý hợp đồng trước thời hạn, bên B chịu mất 02 tháng tiền cọc, bên B có trách nhiệm dọn vệ sinh sạch sẽ và giao lại nhà xưởng cho bên A trước ngày 30/4/2019 và bên A trả lại cho bên B 04 tháng tiền cọc.

Đến ngày 10/01/2019, nhà xưởng thuê bị cháy, cơ quan có thẩm quyền kết luận vụ cháy là do chập điện, hoàn cảnh khách quan; sau đó Công ty D liên hệ nhận tiền bồi thường của bảo hiểm, nhận lại nhà xưởng nhưng không trả lại 04 tháng tiền thuê cho Công ty T2.

Công ty T2 khởi kiện yêu cầu Công ty D hoàn trả số tiền cọc là 1.555.682.000 đồng (tương đương 06 tháng tiền thuê), quá trình tố tụng, Công ty T2 thay đổi yêu cầu là Công ty D phải trả lại số tiền đặt cọc là 1.117.711.506 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty T2 yêu cầu Công ty D phải trả lại số tiền 1.017.087.906 đồng (tương đương 04 tháng tiền thuê nhà xưởng); rút một phần yêu cầu đối với số tiền 100.623.600 đồng.

Công ty T2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty D.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thống nhất nội dung Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/DK ngày 28/02/2015 giữa bị đơn Công ty D và nguyên đơn Công ty T2. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn vì nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn không có lý do chính đáng, đồng thời nguyên đơn đã vi phạm điều khoản thanh toán, chưa thanh toán tiền thuê nhà xưởng: Tháng 08/2018, tháng 02/2019, tháng 3/2019 và tháng 4/2019. Nguyên đơn đã vi phạm điểm 4.1 và 4.3 Điều 4 của hợp đồng nên bị đơn không phải trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn.

Ngày 12/6/2021, bị đơn nộp đơn phản tố với yêu cầu nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ với bị đơn như sau:

- Trả tiền thuê nhà xưởng của 04 tháng: (tháng 8/2018 và các tháng 02, 3, 4/2019) với số tiền: 1.250.961.360 đồng, cộng 10% thuế VAT (125.096.136 đồng) bằng 1.376.057.496 đồng.

- Trả tiền mua bảo hiểm nhà xưởng mà bị đơn đã ứng ra để mua bảo hiểm cho nguyên đơn (vì theo hợp đồng thuê thì nguyên đơn phải mua bảo hiểm cháy nổ) từ năm 2015 đến hết năm 2018 với số tiền là 156.193.972 đồng (chưa có VAT).

- Nguyên nhân gây ra vụ cháy là do chập điện, hệ thống điện do nguyên đơn lắp đặt để sử dụng; sau khi xảy ra vụ cháy, công ty bảo hiểm đã bồi thường theo hợp đồng bảo hiểm bằng 90% giá trị thiệt hại, còn lại 10% với giá trị thiệt hại là 1.276.381.133 đồng yêu cầu nguyên đơn bồi thường.

- Bồi thường 02 tháng tiền cọc do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê với số tiền là 635.256.644 đồng.

- Trả tiền thu dọn vệ sinh là: 114.250.000 đồng.

- Trả tiền phí chuyển khoản Ngân hàng là: 2.529.495 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố gồm 02 tháng tiền cọc (635.256.644 đồng) và tiền phí chuyển khoản Ngân hàng (2.529.495 đồng).

Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 17/2022/KDTM-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T1 đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH T2 đối với bị đơn Công ty TNHH D về việc yêu cầu hoàn trả 04 tháng tiền đặt cọc với số tiền là 1.017.087.906 đồng

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH D đối với nguyên đơn Công ty TNHH T2 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH D về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà xưởng, tiền thuế VAT, chi phí dọn vệ sinh nhà xưởng, hoàn trả tiền bảo hiểm nhà xưởng. Buộc nguyên đơn Công ty TNHH T2 có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn Công ty TNHH D các khoản tiền như sau:

Tiền thuê nhà xưởng, tiền thuế VAT tháng 8/2018, tháng 02, 3, 4/2019 là 1.376.057.496 đồng.

Chi phí dọn vệ sinh nhà xưởng: 114.250.000 đồng.

Tiền mua bảo hiểm: 156.193.972 đồng.

Tổng cộng là: 1.646.501.468 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH D về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại. Buộc nguyên đơn Công ty TNHH T2 có trách nhiệm bồi thường cho Công ty TNHH D số tiền là 708.117.040 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH T2 về việc buộc bị đơn trả lại 02 tháng tiền thuê nhà xưởng và số tiền 100.623.600 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH D về việc yêu cầu được sở hữu 02 tháng tiền thuê nhà xưởng nguyên đơn đã đặt cọc và yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán tiền phí chuyển khoản là 2.529.495 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả tiền và tuyên quyền kháng cáo của hai bên đương sự.

Ngày 24/10/2022, nguyên đơn Công ty T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giao nộp chứng cứ mới gồm 02 Bảng kê đối chiếu công nợ vào ngày 31/12/2018 và 01 Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 31/01/2019, đồng thời giải thích việc chậm giao nộp chứng cứ như sau: Nhân viên cũ giữ các tài liệu giấy tờ trong tủ sau đó nghĩ việc nên nguyên đơn không tìm được ở giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Mặc dù hai bên đã lập bảng đối chiếu công nợ (ngày 31/12/2018) trong đó tính tiền thuê nhà xưởng đến hết tháng 04/2019 và khấu trừ tiền cọc, còn lại 159.696.342 đồng, nguyên đơn đã trả xong cho bị đơn. Tuy nhiên, ngày 10/01/2019 xảy ra hỏa hoạn nên nguyên đơn không sử dụng được nhà xưởng nữa, riêng chốt bảo vệ phải duy trì đến đầu tháng 04/2019 để phối hợp giải quyết

hậu quả vụ cháy; do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 04 tháng tiền cọc (tương đương 04 tháng tiền thuê) với số tiền là 1.017.087.906 đồng. Riêng tiền bảo hiểm 156.193.972 đồng, nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn.

Bị đơn thừa nhận 02 Bảng kê đối chiếu công nợ vào ngày 31/12/2018 nhưng không thừa nhận Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 31/01/2019 vì không đúng thực tế, bị đơn không biết biên bản thanh lý này.

Bị đơn giữ nguyên các yêu cầu phản tố.

Ông Phạm Văn S khai: Ông S làm tài vụ trong Công ty D, Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 31/01/2019 do ông S ký nhưng không rõ ký lúc nào, vì ngày 31/01/2019 đã xảy ra vụ cháy, mọi người đang làm các thủ tục giám định nguyên nhân cháy, giám định thiệt hại, hiện trường vụ cháy chưa dọn dẹp nên nội dung biên bản thanh lý là không đúng; hơn nữa tiền cọc, tiền thuê hai bên đã giải quyết xong từ ngày 31/12/2018 nên đâu có mà trả lại, nhà xưởng bị cháy đâu còn mà bàn giao.

Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả lại tiền bảo hiểm 156.193.972 đồng cho bị đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu hoàn trả 04 tháng tiền đặt cọc là 1.017.087.906 đồng; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà xưởng, tiền thuế VAT tháng 8/2018 và các tháng 02, 3, 4/2019 là 1.376.057.496 đồng; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Buộc nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền là 708.117.040 đồng và chi phí dọn vệ sinh nhà xưởng: 114.250.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Công ty T2 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty D trả lại 02 tháng tiền đặt cọc (thuê nhà xưởng) với số tiền 100.623.600 đồng. Công ty TNHH D rút một phần yêu cầu phản tố đối với Công ty TNHH T2 về yêu cầu được sở hữu 02 tháng tiền đặt cọc (thuê nhà xưởng) với số tiền 635.256.644 đồng và tiền phí chuyển khoản là 2.529.495

đồng. Nguyên đơn, bị đơn không kháng cáo phần này nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét lại theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Quá trình tố tụng, các bên thống nhất và không khiếu nại đối với kết luận giám định về nguyên nhân gây ra vụ cháy của cơ quan có thẩm quyền; đồng ý và không khiếu nại về kết quả thẩm định giá trị thiệt hại tài sản bị cháy và số tiền bồi thường thiệt hại về tài sản theo hợp đồng bảo hiểm của B. Do đó, các tài liệu trên là chứng cứ có giá trị chứng minh làm căn cứ giải quyết vụ án.

[1.3] Nguyên đơn cung cấp chứng cứ mới tại phiên tòa phúc thẩm và giải thích lý do chậm cung cấp chứng cứ là do nhân viên cũ của nguyên đơn lưu giữ nhưng đã nghỉ việc nên không tìm ra được để nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm; sau này nguyên đơn lục tìm toàn bộ giấy tờ cũ do nhân viên cũ lưu giữ thì mới tìm ra. Việc giao nộp chứng cứ mới và giải thích lý do của việc chậm giao nộp chứng cứ của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 96 và Điều 287 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các chứng cứ mới nguyên đơn giao nộp bao gồm:

- 02 Bảng kê đối chiếu công nợ do Công ty D lập gửi Công ty T2 có cùng nội dung: Đến hết ngày 31/12/2018, sau khi khấu trừ tiền thuê nhà xưởng (tính đến ngày 30/4/2019) và tiền cọc (06 tháng tiền cọc) thì Công ty T2 còn nợ Công ty D số tiền 159.696.342 đồng; Công ty T2 đã trả xong số tiền này cho Công ty D. Hai bên đương sự thống nhất về nội dung của 02 bảng kê đối chiếu công nợ trên.

- 01 Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 31/01/2019 do hai bên ký với nội dung: Thanh lý hợp đồng và bàn giao nhà xưởng ngày 31/01/2019, Công ty D trả lại tiền cọc và Công ty T2 giao trả nhà xưởng theo biên bản bàn giao. Bị đơn xác định văn bản này có sự nhầm lẫn vì thời điểm đó đã xảy ra hỏa hoạn, nguyên đơn cũng không thể có nhà xưởng để lập biên bản bàn giao cho bị đơn; mặt khác ngày 31/12/2018, hai bên đã thỏa thuận và giải quyết xong tiền cọc, tiền thuê nhà xưởng.

[1.4] Xét thấy: Các bên đã thừa nhận nội dung hợp đồng, biên bản thanh lý hợp đồng ngày 28/11/2018 (mục đích để cho Công ty H thuê lại), bảng quyết toán công nợ ngày 31/12/2018; theo đó tiền thuê tính đến hết tháng 4/2019 và đã quyết toán xong với tiền đặt cọc. Đến ngày 10/01/2019, nhà xưởng cho thuê bị cháy toàn bộ; bị đơn đang liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để giám định nguyên nhân xảy ra cháy, giám định thiệt hại, yêu cầu bảo hiểm bồi thường; hiện trường vụ cháy chưa được dọn dẹp. Sự việc chưa giải quyết xong nhưng ngày 31/01/2019 (20 ngày sau vụ cháy) lại có biên bản thanh lý hợp đồng trả lại tiền cọc và bàn giao nhà xưởng cho thuê, hoàn toàn không có bất kỳ nội dung nào khác. Ông Phạm Văn S không giữ bất kỳ vai trò quản lý nào trong Công ty D, không được ủy quyền nhưng ký tên vào biên bản, biên bản có nội dung bàn giao nhà xưởng phải lập biên bản nhưng nhà xưởng bị cháy hết không có để bàn giao. Do đó, biên bản thanh lý này không phù hợp với thực tế và mâu thuẫn với các chứng cứ khác đã được các bên thừa nhận nên không có giá trị chứng minh.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hai bên đều thừa nhận nội dung Hợp đồng thuê nhà xưởng ký ngày 28/01/2015 và biên bản thanh lý hợp đồng ký ngày 28/11/2018 đúng như phần nội dung đã nêu. Hai bên cùng thừa nhận đã thỏa thuận và thực hiện xong bảng kê đối chiếu công nợ ngày 31/12/2018, theo đó hai bên khấu trừ tiền cọc (tương đương 06 tháng tiền thuê) và tiền thuê (tính đến ngày 30/4/2019) thì Công ty T2 còn nợ Công ty D số tiền 159.696.342 đồng và đã trả số tiền 159.696.342 đồng vào ngày 31/12/2018.

Các tài liệu chứng cứ nêu trên là thống nhất, không có mâu thuẫn; do đó, quyền và nghĩa vụ của hai bên đã nêu chi tiết tại hợp đồng thuê được thực hiện cho đến ngày bàn giao lại tài sản thuê; biên bản thanh lý hợp đồng (ngày 28/11/2018) chỉ điều chỉnh bổ sung về thời điểm chấm dứt hợp đồng và xử lý số tiền đặt cọc, không bổ sung thay đổi các điều khoản khác trong hợp đồng, đến ngày 31/12/2018 hai bên đã thống nhất thực hiện trước việc khấu trừ tiền thuê, tiền đặt cọc theo bảng đối chiếu công nợ do nguyên đơn giao nộp (được bị đơn thừa nhận); việc bàn giao tài sản cho thuê chưa thực hiện và vẫn theo thỏa thuận đến hết ngày 29/4/2019.

[2.2] Nguyên đơn Công ty T2 khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty D trả lại 04 tháng tiền đặt cọc thuê nhà xưởng (tiền cọc bằng 06 tháng tiền thuê, nguyên đơn đòi lại 04 tháng). Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn giao nộp chứng cứ chứng minh nguyên đơn và bị đơn đã quyết toán xong tiền thuê nhà xưởng (tính đến tháng 04/2019) và 06 tháng tiền đặt cọc; nhưng cho rằng: Tiền thuê đã thanh toán đến ngày 30/4/2019, ngày 10/01/2019 nhà xưởng bị cháy nguyên đơn không sử dụng được nên nguyên đơn đòi bị đơn trả lại số tiền đặt cọc bằng 04 tháng tiền thuê mà hai bên đã quyết toán xong vào ngày 31/12/2018.

Thấy rằng: Tiền thuê nhà xưởng từ tháng 01/2019 đến tháng 04/2019 và tiền đặt cọc (thuê nhà xưởng) nguyên đơn đã quyết toán, khấu trừ xong với bị đơn. Theo nội dung hợp đồng thì nguyên đơn phải bồi thường toàn bộ thiệt hại xảy ra trong thời gian nguyên đơn quản lý sử dụng; do đó, thời điểm nguyên đơn còn quản lý sử dụng và chưa bàn giao nhà xưởng bị cháy và xây dựng lại (từ ngày 10/01/2019 đến hết ngày 29/4/2019) thì tiền thuê nhà xưởng được xem như thiệt hại của bị đơn. Mặt khác, kết quả giám định nguyên nhân xảy ra cháy là do chập mạch từ hệ thống điện do nguyên đơn lắp đặt nên nguyên đơn không thể thoái thác trách nhiệm bồi thường.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại tiền đặt cọc là có căn cứ.

[2.3] Với phân tích tại phần [2.2] thì yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn về tiền thuê nhà xưởng và thuế VAT của tháng 8/2018 và các tháng 02, 3, 4/2019 là 1.376.057.496 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Yêu cầu phản tố của bị đơn về bồi thường thiệt hại:

Các bên ký biên bản thanh lý hợp đồng ngày 28/11/2018 có nội dung thỏa thuận bàn giao trước ngày 30/4/2019, tức là Công ty T2 có quyền tiếp tục sử dụng nhà xưởng của Công ty D cho đến hết ngày 29/4/2019. Đến ngày 31/12/2018, hai bên thống nhất đối chiếu công nợ với nội dung: Tiền thuê tính đến hết tháng 4/2019 và được khấu trừ vào tiền đặt cọc (06 tháng), nguyên đơn còn phải trả cho bị đơn số tiền 159.696.342 đồng, hai bên không thỏa thuận bất kỳ nội dung nào khác. Quyền và nghĩa vụ của hai bên tiếp tục được thực hiện theo hợp đồng thuê và biên bản thanh lý hợp đồng ngày 28/11/2018. Công ty T2 tiếp tục sử dụng nhà xưởng thuê, đến ngày 10/01/2019, nhà xưởng bị cháy toàn bộ, Công ty T2 không thể tiếp tục sản xuất. Đến ngày 02/4/2019, Công ty TNHH Bảo vệ T8 (đơn vị bảo vệ do Công ty T2 thuê) lập biên bản bàn giao chốt bảo vệ cho Công ty D (Công ty D xây dựng lại nhà xưởng mới và đến ngày 02/5/2019 ký hợp đồng cho Công ty H thuê).

Kết luận giám định số 02/KLGĐ-PC09 ngày 22/01/2019 của Phòng K - Công an tỉnh Bình Dương như sau: *“nguyên nhân cháy là do sự cố ngắn mạch (chạm, chập điện) trên dây dẫn tạo ra tia lửa và hạt đồng nóng chảy có nhiệt độ cao ($> 15000^{\circ}\text{C}$) văng ra xung quanh rơi vào các vật liệu dễ bắt cháy như: mút xốp, ni long... sau đó ngọn lửa bùng phát thành ngọn cháy lớn”*. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thị xã T1 đã ban hành Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 90 ngày 18/3/2019. Các bên đều thừa nhận dây điện để phục vụ sản xuất là do Công ty T2 lắp đặt, chập điện tại dây dẫn điện do Công ty T2 lắp đặt tại kho chứa mút xốp, vật liệu dễ cháy của Công ty T2. Mặt khác, Điều 6.1 của hợp đồng thuê quy định: Công ty T2 phải bồi thường 100% thiệt hại do cháy nổ xảy ra; do đó, Công ty D yêu cầu Công ty T2 bồi thường thiệt hại về giá trị tài sản còn lại sau khi đã được đơn vị bảo hiểm bồi thường thiệt hại về giá trị tài sản là có căn cứ.

Về giá trị thiệt hại: Ngày 12/3/2019, Công ty D ký hợp đồng xây dựng lại nhà xưởng với Công ty TNHH Sản xuất cơ khí và Xây dựng Hồng Hà, chi phí xây dựng theo chứng từ là 8.921.188.503 đồng + chi phí tháo dỡ là 172.727.273 đồng = 9.093.915.776 đồng.

Kết quả giám định, thẩm định thiệt hại của Công ty Cổ phần Giám định P vào ngày 04/9/2019, xác định giá trị bị tổn thất nhà xưởng bị cháy là 7.714.634.546 đồng, tiền bán phế liệu là 633.464.147 đồng. Trên cơ sở hợp đồng bảo hiểm, Giấy chứng nhận bảo hiểm số 1838300 ngày 21/5/2018, Công ty B đã bồi thường cho Công ty D 90% giá trị thiệt hại sau khi đã khấu trừ tiền bán phế liệu nhà xưởng bị cháy (633.464.147 đồng) với số tiền là 6.373.053.359 đồng, giá trị thiệt hại còn lại là 708.117.040 đồng.

Như đã phân tích về chứng cứ tại phần [1.2] thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty D, buộc Công ty T2 phải bồi thường 10% thiệt hại còn lại với số tiền 708.117.040 đồng là có căn cứ.

[2.5] Yêu cầu phản tố của bị đơn về tiền bảo hiểm: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận theo nội dung hợp

đồng về điều khoản mua bảo hiểm và đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền mà bị đơn đã mua bảo hiểm cháy nổ là 156.193.972 đồng.

[2.6] Yêu cầu phản tố của bị đơn về tiền dọn dẹp vệ sinh nhà xưởng: Theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê và biên bản thanh lý hợp đồng, khi giao lại nhà xưởng Công ty T2 phải dọn vệ sinh sạch sẽ để bàn giao. Tuy nhiên, ngày 10/01/2019 xảy ra vụ cháy, Công ty Công ty T2 tiếp tục quản lý (giữ) chốt bảo vệ để phối hợp giải quyết hậu quả; sau khi Công ty D xây dựng lại nhà xưởng mới có nhiều văn bản yêu cầu Công ty T2 dọn vệ sinh để bàn giao nhà xưởng nhưng Công ty T2 không thực hiện. Công ty D ký hợp đồng thuê Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Vật liệu xây dựng Đ dọn vệ sinh nhà xưởng với giá 114.250.000 đồng; căn cứ vào thỏa thuận tại hợp đồng, Tòa án sơ thẩm buộc Công ty T2 trả lại số tiền 114.250.000 đồng cho Công ty D là có căn cứ.

[3] Với phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty T2, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận nhưng đề nghị chấp nhận yêu cầu của Công ty T2 về việc đòi Công ty D trả lại 04 tháng tiền đặt cọc (tương đương 04 tháng tiền thuê) là chưa phù hợp.

[5] Án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm: Các bên phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Do sửa bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 2 Điều 3, các Điều: 269, 270, 271, 273, 292, 303 của Luật Thương mại.

Căn cứ khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH T2.
2. Sửa Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 17/2022/KDTM-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương như sau:
 - 2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH T2 đối với bị đơn Công ty TNHH D về việc yêu cầu hoàn trả 04 tháng tiền đặt cọc với số tiền là 1.017.087.906 đồng (một tỷ, không trăm mười bảy triệu, không trăm tám mươi bảy nghìn, chín trăm lẻ sáu đồng).

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH D đối với nguyên đơn Công ty TNHH T2 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại” như sau:

Buộc Công ty TNHH T2 trả lại cho Công ty TNHH D số tiền bảo hiểm cháy nổ là 156.193.972 đồng (một trăm năm mươi sáu triệu, một trăm chín ba nghìn, chín trăm bảy mươi hai đồng).

Buộc Công ty TNHH T2 phải bồi thường thiệt hại về nhà xưởng cho Công ty TNHH D số tiền 708.117.040 đồng (bảy trăm lẻ tám triệu, một trăm mười bảy nghìn, không trăm bốn mươi đồng).

Buộc Công ty TNHH T2 phải trả lại cho Công ty TNHH D chi phí dọn vệ sinh nhà xưởng số tiền 114.250.000 đồng (một trăm mười bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH D về việc buộc Công ty TNHH T2 thanh toán tiền thuê nhà xưởng, tiền thuế VAT tháng 8/2018, tháng 02, 3, 4/2019, với số tiền là 1.376.057.496 đồng (một tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, không trăm năm mươi bảy nghìn, bốn trăm chín mươi sáu đồng).

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T2 về việc buộc Công ty TNHH D trả lại 02 tháng tiền đặt cọc (thuê nhà xưởng) với số tiền 100.623.600 đồng (một trăm triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn, sáu trăm đồng).

5. Đình chỉ một phần phản tố của Công ty TNHH D đối với Công ty TNHH T2 về yêu cầu được sở hữu 02 tháng tiền đặt cọc (thuê nhà xưởng) với số tiền 635.256.644 đồng (sáu trăm ba mươi năm triệu, hai trăm năm mươi sáu nghìn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng) và tiền phí chuyển khoản là 2.529.495 đồng (hai triệu, năm trăm hai mươi chín nghìn, bốn trăm chín mươi lăm đồng).

6. Án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

6.1. Công ty TNHH T2 phải chịu 71.869.467 đồng (bảy mươi một triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, bốn trăm sáu mươi bảy đồng), được khấu trừ vào 29.335.230 đồng (hai mươi chín triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn, hai trăm ba mươi đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0052311 ngày 01/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Công ty TNHH T2 còn phải chịu 42.534.237 đồng (bốn mươi hai triệu, năm trăm ba mươi bốn nghìn, hai trăm ba mươi bảy đồng).

6.2. Bị đơn Công ty TNHH D phải chịu 53.281.724 đồng (năm mươi ba triệu, hai trăm tám mươi một nghìn, bảy trăm hai mươi bốn đồng), được khấu trừ vào 42.835.365 đồng (bốn mươi hai triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, ba trăm sáu mươi lăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng

án phí, lệ phí Tòa án số 0052525 ngày 16/9/2021 và 19.156.984 đồng (mười chín triệu, một trăm năm mươi sáu nghìn, chín trăm tám mươi bốn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005667 ngày 31/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T1. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T1 trả lại cho công ty TNHH D 8.710.625 đồng (tám triệu, bảy trăm mười nghìn, sáu trăm hai mươi lăm đồng) còn thừa.

7. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH T2 không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T1 trả lại Công ty TNHH T2 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006588 ngày 16/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

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:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T1;
- TAND thị xã T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp;
- Tòa K.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa