

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **150/2019/KDTM-PT**
Ngày: 04-3-2019
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Chinh.
Các Thẩm phán: Bà Biện Thị Hoa
Bà Hà Thanh Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Phượng– Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Tôn Mạnh Hùng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 02 và ngày 04 tháng 3 năm 2019 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 108/2018/TLPT-KDTM ngày 01 tháng 11 năm 2018 về tranh chấp Hợp đồng thuê nhà xưởng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 5 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5880/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 10466/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2018 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 615 /2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại TD

Địa chỉ: 65/3 đường T, phường T1, quận T2, TP.HCM (49 đường T, phường T1, quận T2, TP.HCM).

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mộng H - Giám đốc (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư: Nguyễn Quốc H thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Quốc H - Đoàn Luật sư TP.HCM (có mặt).

Bị đơn: Công ty Cổ Phần Nhựa và Thực Phẩm HK

Địa chỉ: Lầu 6, 353-355 đường A, Phường A1, Quận A2, Tp.HCM

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T - Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung H (Giấy ủy quyền ngày 23/12/2018) (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ C

Địa chỉ: 936 đường N, Phường N1, Quận N2, TP.HCM

Đại diện theo pháp luật: Ông Mai Văn N – Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Lê Trung H (có đơn xin vắng mặt)

2/ Ban Quản lý Các KCX và CN

Địa chỉ: 35 đường K, Phường K1, Quận K2, TP.HCM

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn H (có văn bản không tham gia tố tụng).

Người làm chứng:

1/ Ông **Hồ Văn T** - sinh năm: 1953 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Thị trấn H, huyện H1, tỉnh Long An

2/ Ông **Nguyễn Văn Đ** - sinh năm: 1941 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 130/3 ấp C, xã C1, huyện C2, tỉnh Long An.

3/ Ông **Khổng Đức N** sinh năm: 1971 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm 19 đường P, Thành phố P1, tỉnh Nghệ An

4/ Bà **Đỗ Thị Hồng L** sinh năm: 1983 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 212 đường G, phường G1, Quận G2, Tp.HCM

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 5, TP.Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại TD.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/12/2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/07/2013 các biên bản hoà giải đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền của Công ty TD trình bày:

Vào ngày 01/11/2010 Công ty Cổ Phần Nhựa và Thực Phẩm HK (sau đây gọi tắt là Công ty HK) ký với Công ty TNHH SX-TM TD (sau đây gọi tắt là Công ty TD) hợp đồng số 01/NX-TD-HK/2010 để cho thuê $\frac{1}{2}$ diện tích nhà xưởng số 2 là 2.500 m² và $\frac{1}{2}$ diện tích văn phòng là 320 m² thuộc nhà xưởng trong khu nhà xưởng tọa lạc tại địa chỉ: Lô F1-đường K1- giai đoạn 2- Khu công nghiệp Cát Lái, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, TP.HCM. Thỏa thuận: Thời hạn thuê 05 năm từ ngày 01/11/2010 đến ngày 01/11/2015. Giá thuê cụ thể:

Năm thứ nhất:

- Nhà xưởng: 50.000 đồng/m²/tháng tương đương 2,56 USD/m²/tháng.
Thành tiền 50.000 đồng x 2.500 m² = 125.000.000 đồng

- Văn phòng: 4 USD/m² x 320m² x 19.500 đồng/USD = 24.960.000 đồng

- Chi phí hạ tầng: 30% x 2.600 m² x 20.000 đồng/m² = 15.600.000 đồng.

- Ngoài ra Công ty HK còn phải chịu thêm phần chi phí hạ tầng chung khi chủ đầu tư Khu công nghiệp yêu cầu, chi phí này chia theo diện tích thuê. Tổng trị giá thuê là 165.560.000 đồng/tháng.

Tỷ giá quy đổi ngày 01/11/2010 là 19.500 đồng/USD

Năm thứ hai và năm thứ ba:

Đơn giá thuê nhà xưởng: $2,56 \text{ USD/m}^2/\text{tháng} + 10\% \text{ VAT} = 2,816 \text{ USD/m}^2/\text{tháng}$.

Đơn giá thuê văn phòng: $4 \text{ USD/m}^2/\text{tháng} + 10\% \text{ VAT} = 4,4 \text{ USD/m}^2/\text{tháng}$.

Chi phí hạ tầng giá thanh toán được tính thay đổi theo nhà văn phòng và nhà xưởng.

Năm thứ 4 kể từ ngày 01/11/2013 và năm thứ 5 sẽ thay đổi tăng 15% trên giá thuê hàng tháng, chưa bao gồm VAT 10%, cụ thể:

- Đơn giá thuê nhà xưởng: $2,56 \text{ USD/m}^2/\text{tháng} + 15\% = 2,944 \text{ USD/m}^2/\text{tháng}$

- Đơn giá thuê văn phòng: $4 \text{ USD/m}^2/\text{tháng} + 15\% = 4,6 \text{ USD/m}^2/\text{tháng}$

- Chi phí hạ tầng giá thanh toán được tính thay đổi theo nhà văn phòng và nhà xưởng tăng 15%

Phương thức thanh toán: Công ty HK thanh toán 03 tháng/lần từ ngày 01 đến ngày 10 tây của tháng phải thanh toán nhưng không được trễ quá 30 ngày, trường hợp trả tiền thuê trễ Công ty HK phải trả thêm tiền lãi phát sinh theo lãi suất của Ngân hàng và được tính bắt đầu từ 01 đến ngày Công ty HK thanh toán.

Sau khi ký hợp đồng thuê được khoảng 01 năm thì Công ty HK thường xuyên thanh toán trễ tiền thuê mặt bằng mặc dù Công ty TD đã nhiều lần nhắc nhở, gửi thông báo thanh toán tiền thuê.

Đến ngày 27/02/2012, Công ty HK gửi công văn số 04/CV/CTN HK – 2012 đến Công ty TD để trả lại văn phòng và một phần nhà xưởng tại Cát Lái. Cùng ngày hai Công ty thống nhất ký biên bản giao nhà xưởng số 40/TD/2012 thay đổi diện tích thuê còn lại là 1.250 m^2 nhà xưởng. Công ty HK trả lại 1.250 m^2 nhà xưởng và 320 m^2 văn phòng. Hai bên thỏa thuận lại giá thuê là 77.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm VAT) từ tháng 3/2012 theo biên bản làm việc số 06/BB-TD/2012 ngày 09/11/2012.

Tuy nhiên, Công ty HK vẫn tiếp tục không hoàn thành nghĩa vụ trả tiền thuê của mình mặc dù Công ty TD gửi nhiều thông báo nhắc nhở nhưng đến nay Công ty HK vẫn không chịu thanh toán.

Tại đơn khởi kiện ngày 05/12/2012 Công ty TD yêu cầu buộc Công ty HK phải thanh toán cho Công ty TD toàn bộ tiền thuê nhà xưởng còn nợ tạm tính đến tháng 12/2012 là 1.497.138.000 đồng và khoản tiền phạt, tiền lãi suất quá hạn theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Ngày 09/07/2013, Công ty TD có đơn xin thay đổi và bổ sung yêu cầu đơn khởi kiện như sau:

- Buộc Công ty HK phải trả cho Công ty TD tiền thuê nhà xưởng còn thiếu là 1.497.138.000 đồng và khoản tiền lãi tính theo lãi suất quá hạn của ngân hàng kể từ ngày 01/03/2013.

- Yêu cầu Công ty HK giao trả cho Công ty TD diện tích 500 m² mà Công ty HK đang chiếm dụng của Công ty Thanh Danh.

- Thanh toán tiền chiếm dụng nhà xưởng thời gian từ 01/2013 đến tháng 06/2013 mỗi tháng 25.000.000 đồng. Tổng cộng 150.000.000 đồng (tạm tính). Nếu Công ty HK chậm trả thì phải thanh toán thêm phí chiếm dụng theo thời gian chậm trả và lãi suất tương ứng.

Ngày 27/01/2015, Công ty TD xác định lại yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Công ty HK thanh toán tiền thuê nhà xưởng tạm tính đến tháng 12/2012 là 1.497.138.000 đồng, lãi suất quá hạn 18%/năm = 1,5%/tháng theo ngân hàng Eximbank tại thời điểm hiện tại từ 01/2013 đến 06/2014: 1.497.138.000 đồng x 1,5%/tháng x 18 tháng = 404.227.000 đồng (làm tròn số)

Tổng số tiền là 1.497.138.000 đồng + 404.227.000 đồng = 1.901.365.000 đồng.

Đồng thời Công ty HK phải thanh toán tiền thuê diện tích 479 m² do Công ty HK chiếm dụng thời gian từ 01/2013 đến 06/2013 là 169.566.000 đồng.

Như vậy Công ty TD yêu cầu Công ty HK phải trả tổng số tiền là 1.901.365.000 đồng + 169.566.000 đồng = 2.070.931.000 đồng.

- Giao trả cho Công ty TD diện tích 479 m² nhà xưởng mà Công ty HK đang chiếm dụng từ 01/2013 đến tháng 06/2013

Tại bản tự khai, đơn phản tố ngày 22 tháng 04 năm 2013 và các biên bản hòa giải đại diện Công ty HK trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của Công ty TD về việc ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/NX-TD-HK/2010 ngày 01/11/2010.

Theo Công ty HK thì sau khi ký kết hợp đồng công ty tập trung đầu tư nhà máy sản xuất. Trong thời gian đầu công ty vẫn thực hiện thanh toán tiền đặt cọc ký quỹ, trả tiền thuê nhà xưởng hàng tháng cho đến khi những sự cố phát sinh. Giai đoạn hoàn thành tiêu chuẩn ISO và tiêu chuẩn SUBWAY do Công ty Silliker kiểm định thì gặp phải trở ngại lớn, nhà xưởng bị lún sụt, hư hại nền và vách tường bị nghiêng, nóc nhà bị dột nước mưa, đồng thời Công ty HK phát hiện thêm hồ sơ pháp lý nhà xưởng không đầy đủ: Không có giấy chứng nhận đủ điều kiện PC&CC, không có giấy phép xây dựng nhà xưởng, không có giấy chứng nhận chủ quyền nhà đất, Công ty TD không có chức năng cho thuê nhà xưởng, do đó dẫn đến hậu quả là Công ty HK không xin được giấy phép sản xuất ngành nhựa và phải tạm dừng triển khai hoạt động sản xuất. Đồng thời, thoả thuận với Công ty TD giảm lại diện tích thuê nhà xưởng để tìm biện pháp giải quyết.

Nhưng vào ngày 05/01/2012 Công ty TD đã chủ động đuổi nhân viên Công ty HK, thu lại nhà xưởng, thu lại chìa khoá, và không cho bất cứ ai vào trong nhà xưởng. Do đó, kể từ tháng 05/2012 đến nay Công ty HK không tiếp tục trả tiền thuê nhà xưởng, vì nhà xưởng không đủ điều kiện kinh doanh. Tuy vậy, Công ty HK vẫn thương lượng với Công ty TD để được giảm giá thuê để

trả tiền mặt bằng cho 3 dàn máy ép nhựa còn đặt tại xưởng với diện tích 300m², nhưng không được Công ty TD chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại đơn phản tố ngày 18/2/2014, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và ngược lại có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 01/NX-TD-HK/2010 ký giữa Công ty TD và Công ty HK ngày 01/11/2010.

- Buộc Công ty TD phải hoàn trả lại cho Công ty HK tiền đặt cọc là 496.680.000 đồng (1)

- Thanh toán cho công ty HK tiền đã bỏ ra sửa chữa bao gồm:

- + Tiền phủ Epoxy nền nhà xưởng theo giá thẩm định là 130.000.000 đồng (2).

- + Tiền xây dựng nhà vệ sinh theo giá thẩm định là 62.976.000 đồng (3).

Tổng cộng 3 khoản (1) + (2) + (3) là 689.656.000 đồng.

- Buộc Công ty TD phải trả lại cho Công ty HK các tài sản và các hạng mục công trình (những hạng mục có thể tháo dỡ) được liệt kê theo bảng phụ lục kèm theo đơn phản tố ngày 18/12/2014 bao gồm: nhà xưởng sạch: trần thạch cao và vách, hệ thống điều hoà 20HP, hệ thống làm sạch bụi; khung lưới chống muỗi; cầu thanh sắt, 04 bình chữa cháy; 02 cửa sổ nhôm lú ở sảnh lối đi 01 và 02; hệ thống lọc nước gồm có cột lọc và máy bơm; 02 bồn chứa inox loại 3m³; 02 bồn chứa inox loại 1m³; 20 bộ đèn chiếu sáng nhà xưởng; 02 quạt công nghiệp Super Max; 03 ghế tròn inox; 01 bàn xếp inox; xe nâng tay loại 2.000 kg; xe vận chuyển hàng; vật tư điện cáp điện, tủ điện và toàn bộ máy móc thiết bị của Công ty HK gồm 03 dàn máy đóng gói, 03 dây chuyền sản xuất, 03 máy cấp liệu, 03 máy làm lạnh, 03 máy nén khí Puma.

Người làm chứng ông Không Đức N trình bày:

Ông là nhân viên của Công ty HK. Vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 05/01/2012 ông đang ở văn phòng xưởng nhựa tại địa chỉ Lô F1 – Đường K1-Khu công Nghiệp Cát Lái, Quận 2, Tp.HCM của Công ty HK thuê lại mặt bằng Công ty TD. Trong lúc đó bà Giám đốc Nguyễn Thị Mộng H và Kế toán tên L của công ty TD qua đuổi ông ra khỏi xưởng với lý do Công ty HK trễ hạn thanh toán tiền thuê nhà xưởng. Ông có xin bà H để về trình báo lại với Công ty HK nhưng bà H không cho đồng thời gọi 02 bảo vệ của Công ty TD tên là T và chú Ba (tên là Đ) tới. 04 người là bà H, cô L, anh T và chú Đ đóng cửa xưởng, niêm phong cửa và đuổi ông ra khỏi xưởng, không cho ông ở lại để trông coi tài sản của Công ty HK.

Do hiện nay ông không làm việc cho công ty HK nữa mà đang làm việc cho Công ty Phát triển MB ở xã P, Tp.P1, Nghệ An. Do điều kiện bận công việc cũng như ở xa nên ông xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử sau này.

Người làm chứng ông Hồ Văn T trình bày:

Trước đây ông có làm bảo vệ cho Công ty TD giữ cổng chính và được biết sự việc như sau:

Vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 05/01/2012 Cô giám đốc Nguyễn Thị Mộng H có sai bảo ông khóa cửa kho xưởng HK, niêm phong cửa và không cho anh N và những nhân viên khác của Công ty HK vào xưởng. Chìa khóa xưởng cô L giữ. Đến tháng 06/2012 ông nghỉ làm tại Công ty Thanh Danh.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông vào làm bảo vệ giám sát cho Công ty TD từ tháng 01/2012. Ông trình bày sự việc như sau: Ngày 05/01/2012 thì được cô Giám đốc Nguyễn Thị Mộng H chỉ thị cho hai bảo vệ:

1. Kể từ ngày 05/01/2012 về sau từ chối không được cho kỹ sư N vào Công ty TD.

2. Giám đốc H chỉ thị cho bảo vệ T và thư ký L đóng cửa công ty HK và niêm phong cửa lại không cho ông N vào công ty HK.

Vào khoảng tháng 03/2012 gia đình ông gặp phải khó khăn nên ông xin nghỉ việc ở Công ty TD. Từ đó về sau ông không hay biết về chuyện của Công ty TD nữa.

Người làm chứng bà Đỗ Thị Hồng L trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/12/2013 bà L xác nhận Vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 05/01/2012 bà L, bà H cùng 02 bảo vệ là ông T và ông Đ có qua gặp ông Khổng Đức N có trao đổi gì đó lâu quá không nhớ. Nhưng bà xác nhận là không đuổi hay niêm phong tài sản gì của Công ty HK.

Tuy nhiên, ngày hôm sau tại bản tự khai ngày 18/12/2013 bà L có khai lại là từ trước tới nay không có sự việc bà, bà H cùng 02 bảo vệ là ông T và ông Đ chưa bao giờ gặp ông N cũng như không có hành vi đuổi ông N ra khỏi xưởng và niêm phong tài sản của Công ty HK.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Đại diện nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày và xác định yêu cầu đối với bị đơn như sau:

- Buộc Công ty HK thanh toán cho Công ty TD tổng số tiền nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 31/7/2018 là 4.444.151.130 đồng, cùng với tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ trong đó bao gồm:

+ Tiền thuê nhà xưởng diện tích 2.500m² và 320 m² văn phòng (từ tháng 11/2010 đến tháng 02/2012) còn nợ lại là 530.732.090 đồng (1)

+ Tiền thuê nhà xưởng diện tích 1.250m² còn lại (từ tháng 03/2012 đến tháng 12/2012 còn nợ lại là 700.000.000 đồng) (2)

+ Tiền diện tích chiếm dụng 479m² nhà xưởng (từ tháng 01/2013 đến tháng 7/2018) là 1.797.208 đồng (3).

+ Tiền lãi trên tiền số tiền gốc 3.027.940.090 đồng của 02 khoản nợ tiền thuê nhà xưởng (1) và (2) nêu trên là 1.416.211.000 đồng.

+ Giao trả lại phần diện tích 479 m² nhà xưởng mà Công ty HK hiện đang chiếm dụng.

* Đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa có yêu cầu đối với nguyên đơn như sau:

- Không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- Yêu cầu Tòa tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 01/NX-TD-HK/2010 ký giữa Công ty TD và Công ty HK ngày 01/11/2010 vì trái pháp luật.

- Buộc Công ty TD phải hoàn trả lại cho Công ty HK các khoản tiền sau:

+ Tiền đặt cọc 3 tháng thuê nhà xưởng là 496.680.000 đồng

+ Tiền phủ Epoxy nền nhà xưởng theo kết quả thẩm định giá là 130.000.000 đồng

+ Tiền xây dựng dãy nhà vệ sinh theo kết quả thẩm định giá là 62.976.000 đồng

Tổng cộng số tiền là 689.656.000 đồng.

- Buộc Công ty TD phải trả lại toàn bộ tài sản, máy móc và các hạng mục công trình (có thể tháo dỡ được) mà Công ty HK đã đầu tư vào nhà xưởng theo bảng phụ lục kèm theo đơn phản tố ngày 18/12/2014 bao gồm: nhà xưởng sạch: trần thạch cao và vách, hệ thống điều hoà 20HP, hệ thống làm sạch bụi; khung lưới chống muỗi; cầu thanh sắt, 04 bình chữa cháy; 02 cửa sổ nhôm lú ở sảnh lối đi 01 và 02; hệ thống lọc nước gồm có cột lọc và máy bơm; 02 bồn chứa inox loại 3m³; 02 bồn chứa inox loại 1m³; 20 bộ đèn chiếu sáng nhà xưởng; 02 quạt công nghiệp Super Max; 03 ghế tròn inox; 01 bàn xếp inox; xe nâng tay loại 2.000 kg; xe vận chuyển hàng; vật tư điện cáp điện, tủ điện và toàn bộ máy móc thiết bị của Công ty HK gồm 03 dàn máy đóng gói, 03 dây chuyền sản xuất, 03 máy cấp liệu, 03 máy làm lạnh, 03 máy nén khí Puma.

- Về các khoản tiền thuê nhà xưởng mà Công ty HK đã thanh toán cho Công ty TD thì Công ty HK không yêu cầu Công ty TD phải trả lại nên không yêu cầu Tòa xem xét.

- Về các chi phí định giá và chi phí thẩm định tại chỗ thì phía Công ty HK sẽ tự nguyện chịu và không yêu cầu tòa án xem xét.

* Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 01/NX-TD-HK/2010 ký giữa Công ty TD và Công ty HK ngày 01/11/2010 được xác lập dựa trên sự thỏa thuận và ý chí tự nguyện của các bên, Công ty TD có đầy đủ điều kiện pháp lý để cho thuê, nội dung hợp đồng cho thuê nhà xưởng phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bị đơn,

chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Với nội dung trên, Tại Bản án sơ thẩm số 46/2018/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 171, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2011;

- Căn cứ vào Điều 122, 124, 127, 128, 134, 136, 137, 389, 401, 410, khoản 2 Điều 487 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 28, Điều 67 Luật kinh doanh Bất động sản năm 2006;

- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội 12 quy định về án phí, lệ phí tòa án;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án;

- Căn cứ thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19-06-1997 của Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp, Bộ tài chính hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản ;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 01/NX-TD-HK/2010 xác lập ngày 01/11/2010 giữa Công ty TNHH SX-TM TD và Công ty TNHH Cổ phần nhựa và thực phẩm HK đối với 2500m² diện tích nhà xưởng số 02 và 320m² diện tích văn phòng tại Lô 1-đường K1- giai đoạn 2- khu Công Nghiệp Cát Lái, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, Tp.HCM vô hiệu toàn bộ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH SX- TM TD yêu cầu Công ty TNHH Cổ phần nhựa và thực phẩm HK thanh toán tiền thuê nhà xưởng diện tích 2.500m² nhà xưởng và 320m² văn phòng tạm tính đến tháng 12/2012 là 1.230.732.090 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH SX- TM TD yêu cầu Công ty TNHH Cổ phần nhựa và thực phẩm HK thanh toán tiền thuê diện tích 479 m² do Công ty TNHH Cổ phần nhựa HK chiếm dụng thời gian từ 01/2013 đến tháng 07/2018 là 1.797.208.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH SX- TM TD yêu cầu Công ty TNHH Cổ phần nhựa và thực phẩm HK thanh toán tiền lãi phát sinh của diện tích 2500m² và 320m² diện tích từ tháng 11/2010 đến tháng 12/2012 còn nợ là 463.844.157 đồng, tiền lãi phát sinh của diện tích 1250m² từ 03/2012 đến tháng 12/2012 là 182.700.000 đồng; tiền lãi phát sinh của diện tích chiếm dụng 479 m² từ tháng 1/2013 đến 31/7/2018 là 769.666.893 đồng. Tổng cộng là 1.416.211.050 đồng.

5. Buộc Công ty TNHH SX- TM TD phải có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty TNHH cổ phần nhựa và thực phẩm HK tổng số tiền là 609.656.000 đồng trong đó bao gồm: tiền cọc 03 tháng tiền thuê nhà là 496.680.000 đồng, tiền phủ Epoxy nền nhà theo giá thẩm định là 130.000.000 đồng, tiền xây dựng nhà vệ sinh theo giá thẩm định là 62.976.000 đồng.

6. Buộc Công ty TNHH SX- TM TD mở cửa nhà xưởng để Công ty nhựa và thực phẩm HK tiến hành tháo dỡ, di dời các hạng mục công trình có thể tháo dỡ đã xây dựng sau khi thuê nhà xưởng của Công ty TNHH SX- TM TD bao gồm nhà xưởng sạch: trần thạch cao và vách, hệ thống điều hoà 20HP, hệ thống làm sạch bụi; khung lưới chống muỗi; cầu thanh sắt, 04 bình chữa cháy; 02 cửa sổ nhôm lú ở sảnh lối đi 01 và 02; hệ thống lọc nước gồm có cột lọc và máy bơm; 02 bồn chứa inox loại 3m³; 02 bồn chứa inox loại 1m³; 20 bộ đèn chiếu sáng nhà xưởng; 02 quạt công nghiệp Super Max; 03 ghế tròn inox; 01 bàn xếp inox; xe nâng tay loại 2.000 kg; xe vận chuyển hàng; vật tư điện cáp điện, tủ điện và toàn bộ máy móc thiết bị của Công ty nhựa và thực phẩm HK gồm 03 dàn máy đóng gói, 03 dây chuyền sản xuất, 03 máy cấp liệu, 03 máy làm lạnh, 03 máy nén khí Puma, để Công ty nhựa và thực phẩm HK trả lại toàn bộ diện tích nhà xưởng đã thuê còn lại cho Công ty TNHH SX- TM TD.

Các bên thực hiện việc thanh toán tiền, mở cửa nhà xưởng và di dời tài sản ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH cổ phần nhựa và thực phẩm HK về việc tự chịu tiền chi phí thẩm định là 8.000.000 đồng theo hợp đồng tư vấn dịch vụ thẩm định giá số 108/14/HĐ-TĐG ngày 07/10/2014 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng và chi phí thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2018 là 700.000 đồng mà Công ty TNHH cổ phần nhựa HK đã bỏ ra tạm ứng trước đây.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

8. Về án phí: Công ty TNHH SX- TM TD phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 113.133.807 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH SX - TM TD đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 01775 ngày 27/12/2012 là 28.458.000 đồng, Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07813 ngày 26/07/2013 là 3.950.000 đồng và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 09201 ngày 27/03/2015 là 646.650 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự quận 5. Buộc Công ty TNHH SX- TM TD phải nộp bổ sung số tiền án phí còn lại là 80.079.807 đồng.

Hoàn lại cho Công ty TNHH Cổ phần nhựa và thực phẩm HK số tiền án phí đã nộp là 15.793.120 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 09037 ngày 30/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 5.

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08 tháng 10 năm 2018 nguyên đơn đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận 5 đã có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01 /QĐKNPT- VKS-KDTM ngày 08 tháng 10 năm 2018 kháng nghị một phần bản án sơ thẩm số 46/2018/KDTM-ST ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận 5 đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của công ty TD về việc buộc công ty HK phải trả tiền thuê xưởng còn thiếu đến tháng 12/2012 theo giá đã thỏa thuận theo hợp đồng ; chấp nhận $\frac{1}{2}$ yêu cầu của bị đơn đối với số tiền mà HK đã bỏ ra sửa chữa nhà xưởng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo pháp luật của nguyên đơn – Công ty TD trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không đúng pháp luật khi tuyên xử Hợp đồng cho thuê nhà xưởng là vô hiệu. Số tiền nguyên đơn yêu cầu Công ty HK phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng diện tích 2.500m² nhà xưởng và 320m² văn phòng tạm tính đến tháng 12/2012 đã được hai bên đối chiếu công nợ là 1.497.138.000 đồng chứ không phải là 1.230.732.090 đồng như quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn đã có bản giải trình cụ thể ngày 25/02/2019 kèm theo các chứng từ gửi cho bị đơn và tòa án để chứng minh rõ số tiền bị đơn còn nợ tiền thuê nhà xưởng sau khi đã căn trừ các khoản tiền bị đơn đã thanh toán là 1.497.138.000 đồng . Để tạo điều kiện cho bị đơn thanh toán thì nguyên đơn đồng ý tính lãi suất theo mức lãi suất ngân hàng là 8%/năm từ thời điểm ngày 25/2/2013 (vì ngày 25/01/2013 công ty HK có thông báo số 05/2013-NHK với nội dung là chấm dứt Hợp đồng thuê xưởng giữa Hai Bên) đến ngày xét xử sơ thẩm là 67 tháng với số tiền lãi là 668.721.000 đồng. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm , chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Công ty HK trình bày: Kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của viện kiểm sát quận 5 là không có cơ sở, đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Vào ngày 04/01/2019 theo yêu cầu của công ty HK thì văn phòng thừa phát lại quận Bình Tân đã lập vi bằng dưới sự chứng kiến của TD và HK và đã lập Biên bản kiểm đếm lại toàn bộ máy móc, thiết bị tài sản của HK đang để tại nhà xưởng của công ty TD, do đó tại tòa bị đơn đề nghị buộc công ty TD phải giao trả lại các tài sản theo biên bản kiểm đếm ngày 04/1/2019 cho công ty HK theo vi bằng số 108/2019/VB-TPL do thừa phát lại quận Bình Tân lập ngày 04/01/2019.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Việc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện viện kiểm sát vẫn giữ nguyên quan điểm như kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát quận 5. Đề nghị hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng nghị để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe lời trình bày của đương sự kháng cáo và các đương sự liên quan đến kháng cáo, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 5 vẫn giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị; các đương sự không tự thoả thuận với nhau được về việc giải quyết vụ án, do vậy Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty TD cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng số 01/NX-TD-HK/2010 ngày 01/11/2010 vô hiệu là không đúng và nội dung Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 8-10-2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 5 cho rằng cấp sơ thẩm buộc Công ty HK trả cho Công ty TD số tiền thuê nhà còn thiếu theo giá thuê đất mà Công ty TD đã thuê của Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Công ích Quận 2, TP HCM là không phù hợp; cần xác định hai bên đều có lỗi như nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên số tiền Công ty HK chi phí sửa chữa, xây dựng cần chia đều cho mỗi bên phải chịu thiệt hại.

[1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng số 01/NX-TD-HK/2010 ngày 01/11/2010 giữa Công ty HK với Công ty TD về việc Công ty HK thuê $\frac{1}{2}$ diện tích nhà xưởng số 2 là 2.500 m² và $\frac{1}{2}$ diện tích văn phòng là 320 m² thuộc nhà xưởng của Công ty TD trong khu nhà xưởng tọa lạc tại địa chỉ Lô F1-đường K1-giai đoạn 2- Khu công nghiệp Cát Lái, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, TP.HCM với thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/11/2010 đến ngày 01/11/2015. Hội đồng xét xử nhận thấy căn cứ Hợp đồng nguyên tắc ngày 26-8-2004 giữa Công ty TD và Công ty QL và PTNQ2 Khu Công nghiệp Cát Lái-2; Giấy phép xây dựng số 144/GPXD ngày 30-12-2018; Giấy chứng nhận đầu tư số 41221000102 ngày 31-03-2008 do Ban Quản lý Các KCX và CN cấp cho Công ty TD, có căn cứ xác định Công ty TD được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tại địa chỉ Lô F1 - đường K1 - giai đoạn 2 - Khu công nghiệp Cát Lái, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, TP.HCM trong thời hạn 49 năm, vì mục đích sản xuất kinh doanh nên các tài sản là nhà xưởng được Công ty TD đầu tư chi phí xây dựng trên thửa đất này là thuộc quyền sở hữu của Công ty TD.

[2] Thực hiện kế hoạch sản xuất của mình, Công ty HK đã thuê của Công ty TD một phần nhà xưởng trong tổng diện tích nhà xưởng do Công ty TD đang sở hữu thông qua hợp đồng số 01/NX-TD-HK/2010 ngày 01/11/2010 mà hai bên đã ký kết. Xét về chủ thể hợp đồng, các bên đều đầy đủ tư cách pháp nhân theo quy định pháp luật, nội dung của hợp đồng phù hợp ý chí tự nguyện mỗi bên, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Về hình thức, hợp đồng thuê nhà xưởng này được hai bên lập thành văn bản là thực hiện đúng quy định tại Khoản 3 Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và các bên không có thỏa thuận về công chứng hợp đồng này. Xét Thông tư liên tịch số

04/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13-6-2006 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên Môi trường có nội dung hướng dẫn việc bắt buộc công chứng, chứng thực đối với giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất theo Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27-01-2006 của Chính phủ, do vậy hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/NX-TD-HK/2010 ngày 01/11/2010 giữa Công ty TD với Công ty HK không có thỏa thuận phải có công chứng, chứng thực là phù hợp với sự tự nguyện của các bên và phù hợp với quy định pháp luật. Tại Thông báo số 740/BQL-KCN-HCM ngày 7-4-2006 của Ban Quản lý Các KCX và CN về việc cho thuê lại kho, nhà xưởng của doanh nghiệp trong Khu chế xuất, Khu công nghiệp và Thông báo số 1755/TB-BQL-KCN-HCM-QLDN ngày 10-8-2012 Ban Quản lý Các KCX và CN về việc hướng dẫn thực hiện hoạt động cho thuê và thuê lại nhà xưởng dư thừa, đều có nội dung thể hiện đồng ý chủ trương cho phép các doanh nghiệp đầu tư trong Khu công nghiệp được quyền cho thuê lại nhà xưởng đã đầu tư xây dựng để tiết giảm chi phí, duy trì sản xuất lao động, việc điều chỉnh, bổ sung ngành nghề cho thuê nhà xưởng để được cấp Giấy phép đầu tư chỉ là lộ trình hành chính không quy định thời hạn nhất định trong nội bộ của Khu công nghiệp, do đó, thực tế đến nay Công ty TD cũng không bị đình chỉ hoạt động hoặc rút Giấy phép đầu tư, việc Công ty TD không báo cáo việc cho thuê lại nhà xưởng với Ban Quản lý Các KCX và CN, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia ký kết hợp đồng số 01/NX-TD-HK/2010 ngày 01/11/2010.

[3] Đối với việc hợp đồng số 01/NX-TD-HK/2010 ngày 01/11/2010 phải được thông qua sàn giao dịch bất động sản là nguyên tắc được quy định tại khoản 2 Điều 28 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006, Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch dân sự thông qua sàn giao dịch bất động sản có mục đích là để đảm bảo tính công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên, Công ty TD và Công ty HK khi ký kết hợp đồng không bị lừa dối ép buộc, được thực hiện công khai tại trụ sở của Công ty TD, quá trình thực hiện hợp đồng các bên không có phát sinh về mâu thuẫn của hợp đồng, chỉ tranh chấp khi Công ty HK không tiếp tục trả tiền thuê nhà xưởng, do vậy vận dụng xu hướng tích cực của pháp luật về vấn đề bảo vệ quyền lợi đương sự, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 đã hủy bỏ nguyên tắc này, nên không nhất thiết phải xem xét việc hợp đồng số 01/NX-TD-HK/2010 ngày 01/11/2010 không thông qua sàn giao dịch bất động sản là vi phạm nguyên tắc khi các bên ký kết hợp đồng. Với phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/NX-TD-HK/2010 ngày 01/11/2010 không thực hiện các thủ tục xác nhận hợp đồng, không có công chứng chứng thực, không thông qua sàn giao dịch bất động sản nên quyết định chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố hợp đồng nói trên vô hiệu toàn bộ, quyết định buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng theo giá thuê đất mà Công ty TD đã thuê của Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ C là không phù hợp với các quy định pháp luật, không phù hợp ý chí tự nguyện của các bên trong quá trình thực tế thực hiện hợp đồng và bản chất vụ án, do vậy cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty Thanh Danh, tuyên bố hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/NX-TD-HK/2010 ngày 01/11/2010 giữa Công ty TD với Công ty HK là hợp pháp và cần phải xem xét

cụ thể yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn để bảo đảm quyền, lợi ích chính đáng của các đương sự.

[4] Đối với yêu cầu của Công ty TD về việc buộc Công ty HK tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà xưởng diện tích 2.500m² và văn phòng diện tích 320m² còn thiếu đến tháng 12-2012 là 1.497.138.000 đồng, sau khi kiểm tra đối chiếu với các tài liệu chứng cứ và xem xét bản giải trình công nợ do nguyên đơn xuất trình ngày 25/02/2019 có cơ sở chứng minh công ty HK còn nợ công ty TD số tiền thuê nhà xưởng là 1.497.138.000 đồng (bản án sơ thẩm ghi 1.230.732.090 đồng là không chính xác), Hội đồng xét xử xét thấy nghĩa vụ trả tiền thuê nhà xưởng là nghĩa vụ của Công ty HK được quy định tại Điều III của hợp đồng, do vậy Công ty HK phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ khi đã tự nguyện thỏa thuận tại hợp đồng ký kết. Mặc dù tại nội dung Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 5 vẫn có quan điểm hợp đồng số 01/NX-TD-HK/2010 ngày 01/11/2010 là vô hiệu, tuy nhiên vẫn có nội dung đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc Công ty HK phải trả số tiền thuê nhà còn thiếu cho Công ty TD theo giá thỏa thuận của hợp đồng đã ký là phù hợp với nghĩa vụ các bên khi thực hiện hợp đồng, do đó cần chấp nhận một phần kháng nghị, một phần kháng cáo của Công ty TD, buộc Công ty HK phải trả số tiền thuê nhà còn thiếu là 1.497.138.000 đồng cho nguyên đơn. Đồng thời do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, nên Công ty HK còn phải thanh toán số tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm thanh toán tính từ sau một tháng kể từ ngày bị đơn thông báo trả lại nhà xưởng đến ngày xét xử sơ thẩm (67 tháng) theo mức lãi suất 8%/năm là thấp hơn mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường theo Điều 306 Luật Thương mại là đã có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận. Cụ thể tiền lãi là $1.497.138.000đ \times 8\%/năm/12 \text{ tháng} \times 67 \text{ tháng} = 668.721.640 \text{ đồng}$.

[5] Đối với yêu cầu buộc Công ty HK phải thanh toán tiền thuê diện tích 497m² từ tháng 01-2013 đến tháng 7-2018 và tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm thanh toán, Hội đồng xét xử xét thấy sau khi các bên phát sinh tranh chấp, thực tế Công ty HK đã không còn sử dụng diện tích đất nói trên để hoạt động sản xuất kinh doanh, nhiều lần Công ty HK đề nghị cho tháo dỡ, di dời những máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất..., nhưng Công ty TD không đồng ý và các thiết bị nói trên vẫn được để nguyên hiện trạng tại diện tích nhà xưởng này có khóa do Công ty quản lý, nắm giữ. Tại phiên tòa nguyên đơn xác nhận có sự việc này, phù hợp với nội dung đơn kháng cáo đề nghị kê biên tài sản trong kho, thể hiện ý chí của nguyên đơn muốn quản lý số tài sản này của Công ty HK để đảm bảo số tiền thuê nhà còn thiếu chưa trả, vấn đề này không do lỗi chiếm dụng của bị đơn, do vậy yêu cầu của nguyên đơn về việc trả tiền thuê nhà kho diện tích 497m² là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty HK, Hội đồng xét xử xét thấy những lý do bị đơn cho rằng Công ty TD không đầy đủ hồ sơ pháp lý đã được Hội đồng xét xử phân tích tại phần [1], [2] và [3] nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/NX-TD-HK/2010 ngày 01/11/2010 vô hiệu toàn bộ là không có căn cứ chấp nhận. Do vậy, việc bị đơn không tiếp tục trả tiền thuê nhà xưởng là vi phạm Điều III của hợp đồng, nhưng lại yêu cầu buộc Công ty

TD trả lại số tiền cọc của hợp đồng 469.680.000 đồng là không có cơ sở. Cũng tương tự như trên, Công ty HK bỏ ra chi phí sửa chữa, xây dựng thêm 192.976.000 đồng là để phục vụ nhu cầu sản xuất, kinh doanh của Công ty, do vậy theo Điều IV của hợp đồng quy định đơn vị phải tự chi trả, Công ty TD là bên cho thuê không có trách nhiệm về chi phí này. Đối với tài sản là những thiết bị, máy móc, dây chuyền sản xuất hiện do Công ty TD đang lưu giữ là tài sản hợp pháp của Công ty HK, do đó yêu cầu của bị đơn đề nghị buộc Công ty TD trả lại các tài sản nêu trên là chính đáng cần được chấp nhận. Vào ngày 04/01/2019 tại kho xưởng của công ty TD, theo yêu cầu của công ty HK thì văn phòng thừa phát lại quận Bình Tân đã lập vi bằng dưới sự chứng kiến của TD và HK và đã lập Biên bản kiểm đếm lại toàn bộ máy móc, thiết bị tài sản của HK đang để tại nhà xưởng của công ty TD, do đó buộc công ty TD phải giao trả lại các tài sản theo biên bản kiểm đếm ngày 04/1/2019 cho công ty HK theo vi bằng số 108/2019/VB-TPL do thừa phát lại quận Bình Tân lập ngày 04/01/2019.

Như phân tích trên, hội đồng xét xử xét thấy cần phải sửa bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng cho các đương sự. Do sửa án sơ thẩm, nên phải sửa lại phần án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm để phù hợp với các quy định pháp luật.

Nguyên đơn phải chịu án phí KDTM sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí KDTMST tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được tòa án chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí KDTMST đối với phần yêu cầu phản tố không được tòa án chấp nhận theo qui định tại Điều 26 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 171, Khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 122, 124, 127, 128, 134, 136, 137, 389, 401, 410, khoản 2 Điều 487 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 28, Điều 67 Luật kinh doanh Bất động sản năm 2006;

- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội 12 quy định về án phí, lệ phí tòa án;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án;

- Căn cứ thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/06/1997 của Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp, Bộ tài chính hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản ;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 8-10-2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 5 và một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 46/2018/KDTM-ST ngày 25-9-2018 của Tòa án nhân dân Quận 5.

1. Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 01/NX-TD-HK/2010 xác lập ngày 01/11/2010 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại TD và Công ty TNHH Cổ phần nhựa và thực phẩm HK đối với 2500m² diện tích nhà xưởng số 02 và 320m² diện tích văn phòng tại Lô 1 - đường K1 - giai đoạn 2 - khu Công Nghiệp Cát Lái, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP.HCM là hợp pháp.

2. Chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH SX- TM TD yêu cầu Công ty TNHH Cổ phần nhựa và thực phẩm HK thanh toán tiền thuê nhà xưởng diện tích 2.500m² nhà xưởng và 320m² văn phòng tính đến tháng 12/2012 là **1.497.138.000 đồng** (một tỷ bốn trăm chín bảy ngàn một trăm ba mươi tám triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH SX- TM TD yêu cầu Công ty TNHH Cổ phần nhựa và thực phẩm HK thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền thuê chưa thanh toán là 668.721.640 đồng (sáu trăm sáu tám triệu bảy trăm hai một ngàn sáu trăm bốn mươi đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH SX- TM TD yêu cầu Công ty TNHH Cổ phần nhựa và thực phẩm HK thanh toán tiền thuê diện tích 479 m² do Công ty TNHH Cổ phần nhựa HK chiếm dụng thời gian từ 01/2013 đến tháng 07/2018 là 1.797.208.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH cổ phần nhựa và thực phẩm HK về việc Buộc Công ty TNHH SX- TM TD phải có trách nhiệm hoàn trả tổng số tiền là 609.656.000 đồng trong đó bao gồm: tiền cọc 03 tháng tiền thuê nhà là 496.680.000 đồng, tiền phủ Epoxy nền nhà theo giá thẩm định là 130.000.000 đồng, tiền xây dựng nhà vệ sinh theo giá thẩm định là 62.976.000 đồng.

6. Buộc Công ty TNHH SX- TM TD phải giao trả lại cho Công ty nhựa và thực phẩm HK toàn bộ các máy móc , thiết bị nhà xưởng , tài sản được liệt kê theo Biên bản kiểm đếm máy móc thiết bị nhà xưởng công ty HK tại bộ vi bằng số 108/2019/VB-TPL do văn phòng thừa phát lại quận Bình Tân lập ngày 04/01/2019.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH cổ phần nhựa và thực phẩm HK về việc tự chịu tiền chi phí thẩm định là 8.000.000 đồng theo hợp đồng tư vấn dịch vụ thẩm định giá số 108/14/HĐ-TĐG ngày 07/10/2014 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng và chi phí thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2018 là 700.000 đồng mà Công ty TNHH cổ phần nhựa HK đã bỏ ra tạm ứng trước đây.

Các bên thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

8. Về án phí:

- Công ty TNHH SX- TM TD phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 65.916.240 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH SX - TM TD đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 01775 ngày 27/12/2012 là 28.458.000 đồng, Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07813 ngày 26/07/2013 là 3.950.000 đồng và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 09201 ngày 27/03/2015 là 646.650 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự quận 5. Công ty TNHH SX- TM TD còn phải nộp số tiền án phí KDTMST là **32.861.590 (ba mươi hai triệu tám trăm sáu một ngàn năm trăm chín mươi) đồng.**

- Công ty TNHH Cổ phần nhựa và thực phẩm HK phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 103.703.433 đồng , được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH Cổ phần nhựa và thực phẩm HK đã nộp là 15.793.120 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 09037 ngày 30/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 5 . Công ty TNHH Cổ phần nhựa và thực phẩm HK còn phải nộp số tiền án phí KDTMST là **87.910.313 đồng** (tám mươi triệu chín trăm mười ba triệu ba trăm mười ba đồng)

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm Công ty TNHH SX- TM TD không phải chịu. Hoàn trả cho Công ty TNHH SX- TM TD số tiền **2.000.000 đồng** (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AG/2014/0006639 ngày 08/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 5;
- Chi cục THADS Quận 5;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thu Chinh

