

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 32/2023/KDTM-PT

Ngày 14-7-2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

**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:

Ông Phan Trí Dũng

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 Trần Văn Bé - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 14 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2023/TLPT-KDTM ngày 12/5/2023 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2023/QĐXXPT-KDTM ngày 30/5/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần V; địa chỉ: số 48/13, khu phố B1, phường B2, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

Ủy quyền cho Công ty TNHH Luật M; địa chỉ: lầu 25, tòa nhà L, số 9-11, đường T3, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh;(văn bản ủy quyền ngày 08/6/2023).

Đại diện là ông Võ Hồng T4, chức vụ: Giám đốc ; có mặt.

Và Lê Thị Thúy P, sinh năm 1996; địa chỉ: Số 12, đường số 2, cư xá Đ, Phường G, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 12/6/2023); có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH Bao Bì V; địa chỉ: số 39, đường 12, khu dân cư Hiệp Thành 3, tổ 105, khu phố 7, phường H, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Trần Thị N; sinh năm 1983; địa chỉ: số 39, đường 12, khu dân cư H3, tổ 105, k7, phường H, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 25/5/2023); có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Công ty Cổ phần V.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 9 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/4/2021, Công ty Cổ phần V (gọi tắt là Công ty V) và Công ty TNHH Bao Bì V (gọi tắt là Công ty V) ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2021/HĐTK-VTP (gọi tắt là “Hợp đồng”), theo đó bên cho thuê là Công ty V và bên thuê Công ty V. Nội dung cơ bản của hợp đồng như sau:

Nhà xưởng và các công trình phụ diện tích 4.606,8m², quyền sử dụng đất gắn liền diện tích 7.719,6m², tại địa chỉ: số 48/13, khu phố B1, phường B2, thành phố T2; giá thuê là 300.000.000 đồng/tháng, thanh toán chuyển khoản theo định kỳ 01 tháng 01 lần cho đến khi kết thúc hợp đồng; số tiền thuê hàng tháng được thanh toán tong vòng 05 ngày kể từ ngày Công ty V nhận được hóa đơn giá trị gia tăng tiền thuê nhà xưởng; nếu chậm thanh toán phải chịu thêm lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay đối với những ngày thanh toán trễ hạn; thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 30/4/2021 đến hết ngày 29/4/2026; tiền đặt cọc 900.000.000 đồng, khi hết thời hạn thuê tiền cọc được trả lại cho bên thuê.

Ngoài ra, hợp đồng còn có quy định về điều kiện chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, điều khoản về trường hợp bất khả kháng và các quy định khác về quyền và nghĩa vụ giữa hai bên.

Hai bên bàn giao tài sản cho thuê ngày 27/4/2021 và tiền đặt cọc 900.000.000 đồng.

Công ty V sử dụng tài sản thuê, trả tiền thuê theo hợp đồng đến hết tháng 05/2022. Ngày 04/7/2022, bên thuê gửi văn bản cho Công ty V giải thích lý do chậm thanh toán tiền thuê là do dịch bệnh ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh, nội dung: “... kính đề nghị Quý công ty xem xét cho chúng tôi chậm thanh toán 3 tháng (từ tháng 6 đến tháng 8/2022) tiền thuê theo Hợp đồng 01/2021/HĐTK-VTP ký kết giữa Công ty V và Quý công ty. Sau thời gian trên chúng tôi sẽ sắp xếp thanh toán sớm cho Quý Công ty”.

Ngày 28/7/2022, Công ty V lại tiếp tục nhận được Công văn của Công ty V về việc đề nghị trả nhà xưởng từ ngày 05/8/2022 vì lý do bất khả kháng về kinh tế. Ngày 02/8/2022, Công ty V đã gửi Công văn số 03/2022/VP trả lời về

việc nhận bàn giao nhà xưởng và thực tế cũng đã nhận bàn giao lại nhà xưởng vào ngày 08/8/2022.

Ngày 17/8/2022, Công ty V đã gửi Công văn số 04/2022/VP để thông báo về việc sẽ không hoàn trả lại tiền đặt cọc do Công ty V chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, đồng thời yêu cầu Công ty V phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng và tiền lãi chậm thanh toán còn thiếu trong thời hạn 01 tuần, chậm nhất là vào ngày 25/8/2022. Tuy nhiên, đến nay Công ty V vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ sau nhiều lần hứa hẹn và cố ý không muốn trả tiền thuê nhà xưởng còn thiếu cho Công ty V.

Tính đến ngày 08/8/2022 thì Công ty V còn thiếu tiền thuê nhà xưởng các tháng: 6, 7 và 8/2022 theo hóa đơn số 000001, hóa đơn số 000002; tổng cộng là 02 tháng 08 ngày với số tiền là 740.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán số tiền là 12.375.000 đồng.

Ngoài ra, theo quy định của hợp đồng thì bên thuê có nghĩa vụ phải bàn giao lại nhà xưởng như hiện trạng ban đầu và chịu trách nhiệm nếu nhà xưởng bị hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra. Hiện nay, bên cho thuê kiểm tra thực tế thì mặt nền bê tông nhà xưởng bị nứt, hư hại cần sửa chữa và có nhiều vị trí cần thay thế, cải tạo. Theo bảng báo giá chi phí sửa chữa khắc phục của công ty TNHH Xây dựng N thì chi phí dự kiến để sửa chữa khắc phục phần hư hỏng nhà xưởng là 468.270.000 đồng (có bảng báo giá kèm theo).

Công ty V yêu cầu:

- Buộc Công ty V thanh toán cho Công ty V tiền thuê nhà xưởng còn thiếu 740.000.000 đồng và lãi chậm thanh toán + chi phí sửa chữa, khôi phục hiện trạng nhà xưởng 468.270.000 đồng; tổng cộng là 1.220.645.000 đồng.

- Buộc Công ty V tiếp tục trả cho Công ty V tiền lãi do chậm trả phát sinh theo hợp đồng từ ngày 08/08/2022 đến ngày có quyết định hoặc bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

- Ngày 30/12/2022, Công ty V đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền là 468.270.000 đồng về chi phí sửa chữa, khôi phục hiện trạng nhà xưởng.

Tại đơn phản tố ngày 01 tháng 12 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty V do bà Trần Thị N đại diện trình bày:

Công ty V thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về Hợp đồng thuê nhà xưởng mà hai bên đã ký ngày 02/4/2021, và số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng, tiền thuê nhà xưởng chưa thanh toán là 740.000.000 đồng; Nhà xưởng đã được giao trả lại cho Công ty V ngày 08/8/2022.

Công ty V không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán là 12.375.000 đồng và tiền sửa chữa, khôi phục nhà xưởng là 468.270.000 đồng. Công ty V có yêu cầu phản tố và trình bày:

Sau khi nhận tài sản thuê một thời gian thì hệ thống thoát nước của nhà xưởng không tốt, mưa lớn dẫn đến toàn bộ nhà xưởng bị ngập nước. Công ty V có yêu cầu Công ty V khắc phục và đồng thời phải xây thêm Văn phòng, nhà ăn, nhà vệ sinh, lắp đặt mái che... nhưng Công ty V không thực hiện. Để bảo vệ tài sản của mình, Công ty V phải thuê đơn vị khác để sửa chữa, khắc phục, với chi phí là 641.161.400 đồng (có các chứng từ kèm theo). Đến ngày 10/11/2021, Công an thành phố T2 lập biên bản kiểm tra an toàn về phòng cháy chữa cháy, trong đó có rất nhiều hạng mục thiếu và không đảm bảo. Ngoài ra, tình hình dịch bệnh phức tạp, buộc Công ty V phải thanh lý hợp đồng thuê trước thời hạn với Công ty V.

Công ty V yêu cầu Tòa án buộc Công ty V phải trả lại tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng và bồi thường chi phí xây dựng (phần làm thêm), sửa chữa, khắc phục việc ngập nước là: 641.161.400 đồng; tổng cộng là: 1.541.161.400 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty V rút một phần yêu cầu phản tố về tiền sửa chữa nhà xưởng; chỉ còn yêu cầu tiền bồi thường phần sửa chữa là 216.690.000 đồng và tiền đặt cọc là 900.000.000 đồng.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần V về việc buộc Công ty TNHH Bao Bì V phải trả số tiền để sửa chữa hư hại và tháo dỡ, khôi phục hiện trạng nhà xưởng là 468.270.000 (bốn trăm sáu mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi ngàn) đồng và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Bao Bì V về việc buộc Công ty Cổ phần V phải trả số tiền 331.603.800 (ba trăm ba mươi một triệu, sáu trăm lẻ ba ngàn, tám trăm) đồng là các khoản mà Công ty TNHH Bao Bì V đã đầu tư như: Chi phí làm mái nổi 02 nhà xưởng là 35.256.100 đồng; làm Nhà rác và mái che bồn lọc nước thải là 33.352.000 đồng; lợp mái lớn: 223.208.700 đồng và làm mái che sau + mắc điện: 39.787.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần V về việc “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” với bị đơn là Công ty TNHH Bao Bì V: Buộc Công ty TNHH Bao Bì V phải trả cho Công ty Cổ phần V số tiền thuê nhà xưởng tháng 6, tháng 7 và 08 ngày của tháng 8/2022 và tiền lãi phát sinh, tổng cộng là 795.777.500 (bảy trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, năm trăm) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần V về việc buộc bị đơn Công ty TNHH Bao Bì V phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày vi phạm (tháng 6/2022) đến hết ngày 25/8/2022 với số tiền là: 26.527.500 (hai mươi sáu triệu, năm trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm đồng) (số tiền yêu cầu là 12.375.000 đồng + 69.930.000 đồng, nhưng chỉ được chấp nhận là 55.777.500 đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Bao Bì V: Buộc Công ty Cổ phần V phải trả cho Công ty TNHH Bao Bì V số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng và tiền sửa chữa, khắc phục, xây dựng thêm trên phần diện tích đất thuê là 216.690.000 (hai trăm mười sáu triệu, sáu trăm chín mươi ngàn) đồng; tổng cộng là: 1.116.690.000 (một tỷ, một trăm mười sáu triệu, sáu trăm chín mươi ngàn) đồng.

5. Cân đối giá trị được trả và phải trả, buộc Công ty Cổ phần V phải trả cho Công ty TNHH Bao Bì V số tiền là: 320.912.500 (ba trăm hai mươi triệu, chín trăm mười hai nghìn, năm trăm) đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm mà hai bên phải nộp và tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án của người phải thi hành án.

Ngày 23/3/2023, nguyên đơn Công ty V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 30/3/2023, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1 có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 17/QĐ-VKS-KDTM kháng nghị một phần bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm về phần tiền lãi chậm thanh toán.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn trình bày chỉ kháng cáo duy nhất phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Về tiền lãi thì nguyên đơn thống nhất theo kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1. Đồng thời nguyên đơn xác nhận ở Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn chỉ duy nhất có một văn bản (hợp đồng) ủy quyền ngày 12/9/2022 cho ông Trần Đình T5 và bà Huỳnh Thủy Sơn Đ; thời điểm này bị đơn chưa có yêu cầu phản tố nên văn bản ủy quyền không có phần về yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Hai bên không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án;

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Theo thỏa thuận tại Điều 9 của hợp đồng thì các thông báo, yêu cầu hay trao đổi thông tin giữa hai bên trong hợp đồng phải thể hiện bằng văn bản ... và được giao nhận trực tiếp giữa hai bên hoặc chuyển bằng thư bảo đảm. Bản án sơ thẩm xác định bị đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh đã thông báo cho nguyên đơn biết về tình trạng nhà xưởng bị ngập không thể hoạt động được, không đảm bảo về Phòng cháy chữa cháy là có thật để xác định nguyên đơn có lỗi, vi phạm Điều 4, Điều 6 của Hợp đồng và buộc nguyên đơn phải trả lại tiền đặt cọc 900.000.000 đồng là hoàn toàn mang tính chủ quan, áp đặt vì thực tế nhà xưởng có ngập nước, không đảm bảo phòng cháy, chữa cháy thì bị đơn phải thông báo cho nguyên đơn biết theo thỏa thuận.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm nhận định tại thời điểm ký kết Hợp đồng thuê nhà xưởng, dịch Covid-19 đã xuất hiện tại Việt Nam và lây lan nhanh trên diện rộng nên Thủ tướng Chính phủ đã ban hành nhiều Chỉ thị về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid-19, trong đó có biện pháp cách ly toàn xã hội. Đến khi thực hiện hợp đồng, ngày 21/6/2021 trên địa bàn đã áp dụng Chỉ thị 15/CT-TTg; và đến ngày 18/7/2021, Ủy ban nhân dân thành phố T2 ban hành Công văn số 2080/UBND-VX về việc thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16/CT-TTg kể từ 00 giờ ngày 19/7/2021. Trước tình hình dịch bệnh Covid-19, bị đơn ban hành Thông báo về việc trả nhà xưởng từ ngày 05/8/2022 là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại Điều 420 của Bộ luật Dân sự quy định thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản các bên không thể lường trước được mà việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không có sự thay đổi nội dung hợp đồng sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng cho một bên. Việc bị đơn Thông báo về việc trả nhà xưởng từ ngày 05/8/2022 là hình thức đàm phán lại hợp đồng trong một thời hạn hợp lý. Mặt khác, tại Công văn số 03 ngày 02/8/2022, nguyên đơn đồng ý nhận lại nhà xưởng nhưng nguyên đơn không có ý kiến về việc mất cọc của bị đơn do vi phạm thời hạn báo trước 03 tháng nên được xem là việc “đàm phán” hay “hủy bỏ” hợp đồng hai bên đã ký theo thỏa thuận được quy định tại khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự. Bản án sơ thẩm chấp nhận phản tố và buộc nguyên đơn trả lại bị đơn 900.000.000 đồng đặt cọc là phù hợp quy định nêu trên.

Đối với yêu cầu phản tố về việc nguyên đơn trả 70% số tiền đã đầu tư gồm: Tiền sửa chữa văn phòng (xây mới), sửa chữa nhà ăn và làm ram dốc, sửa chữa nhà vệ sinh, lợp tôn sáng vách nhà xưởng và lợp mái che văn phòng với tổng số tiền là 216.690.000 đồng. Xét thấy: Bản án sơ thẩm nhận định từ ngày 26/4/2021 đến ngày 17/6/2021, Công ty TNHH Xây dựng N đã tiến hành sửa chữa theo yêu cầu của bị đơn các hạng mục với tổng số tiền đầu tư là 641.161.400 đồng. Sau khi có thông báo về việc trả lại nhà xưởng ngày 28/7/2022, bị đơn đã tháo dỡ một số hạng mục đã sửa chữa có giá trị là 309.557.600 đồng. Nguyên đơn đã sơn sửa lại toàn bộ nhà xưởng nhận lại từ bị đơn ngày 08/8/2022 và đã cho Công ty Cổ phần Bao Bì Giấy T6 thuê lại để kinh doanh (trong đó có các hạng mục còn lại mà bị đơn đã đầu tư sửa chữa, xây dựng thêm). Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu thẩm định tại chỗ các hạng mục mà bị đơn đã đầu tư là phù hợp tại văn bản ngày 16/02/2023 nguyên đơn xác định *“Đối với giá sửa chữa, khắc phục mà bị đơn đã cung cấp có xuất hóa đơn của đơn vị thi công xây dựng nên không có ý kiến gì”*. Bản án sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn thanh toán 70% giá trị tài sản đã đầu tư với số tiền $(309.557.600 \text{ đồng} \times 70\%) = 216.690.000 \text{ đồng}$ là có cơ sở.

Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng cộng số tiền 836.457.500 đồng gồm: số tiền thuê nhà xưởng tháng 6, tháng 7 năm 2022 là 740.000.000 đồng + tiền lãi chậm thanh toán của số tiền 740.000.000 đồng từ ngày vi phạm tháng 6/2022 đến hết ngày 25/8/2022 là 26.527.500 đồng và tiền lãi chậm thanh

toán của số tiền 740.000.000 đồng từ ngày 26/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 16/3/2023) với số tiền 69.930.000 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] Bản án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn rút kháng cáo đối với phần đình chỉ của bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn theo quy định tại Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngày 12/9/2022, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn của nguyên đơn Công ty V về việc khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty V trả tiền thuê nhà xưởng 740.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán, đồng thời bồi thường thiệt hại do làm hư hỏng nhà xưởng là 468.270.000 đồng.

Cùng ngày 12/9/2022, nguyên đơn lập văn bản ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án cho ông Trần Đình T5, bà Huỳnh Thủy Sơn Đ trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Ngày 07/12/2022, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn phản tố của bị đơn Công ty V, đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn Công ty V phải trả lại tiền cọc 900.000.000 đồng và bồi thường số tiền 641.161.400 đồng, tổng cộng là: 1.541.161.400 đồng; yêu cầu phản tố có giá trị lớn hơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét thấy, tại văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022, nguyên đơn Công ty V chỉ ủy quyền cho ông Trần Đình T5, bà Huỳnh Thủy Sơn Đ tham gia tố tụng và được quyền quyết định lợi ích của nguyên đơn trong phạm vi đơn khởi kiện ban đầu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho ông Trần Đình Tri tham gia tố tụng và quyết định quyền lợi của nguyên đơn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là vượt quá phạm vi ủy quyền, vi phạm quy định tại Điều 141 của Bộ luật dân sự và các Điều 85, 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, văn bản ủy quyền ký ngày 12/9/2022 giữa Công ty V với ông Trần Đình T5 hoặc bà Huỳnh Thủy Sơn Đ không rõ trong trường hợp hai người có ý kiến khác nhau thì ý kiến của người nào là quyết định; Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung trên mà chấp nhận sự tham gia tố tụng của cá nhân một người ông Trần Đình T5 trong khi bà Huỳnh Thủy Sơn Đ vắng mặt suốt quá trình tố tụng là chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật về phạm vi ủy quyền.

[5] Xét cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không khắc phục được nên phải hủy một phần bản án sơ thẩm xét xử về “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” giữa nguyên đơn Công ty V và bị đơn Công ty V để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát về việc sửa bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, Điều 293, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần V.

2. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 17/QĐ-VKS-KDTM ngày 30/3/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

3. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2023/KDTM-ST ngày 16/3/2023 (điều 2, 3, 4 và 5 của phần quyết định) của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương về việc “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” giữa nguyên đơn Công ty Cổ phần V với bị đơn là Công ty TNHH Bao Bì V.

4. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần bản án sơ thẩm (điều 1 của phần quyết định) về việc “Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần V về việc buộc Công ty TNHH Bao Bì V phải trả số tiền để sửa chữa hư hại và tháo dỡ, khôi phục hiện trạng Nhà xưởng là 468.270.000 (bốn trăm sáu mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi ngàn) đồng và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Bao Bì V về việc buộc Công ty Cổ phần V phải trả số tiền 331.603.800 (ba trăm ba mươi một triệu, sáu trăm lẻ ba ngàn, tám trăm) đồng là các khoản mà Công ty TNHH Bao Bì V đã đầu tư như: Chi phí làm mái nổi 02 nhà xưởng là 35.256.100 đồng; làm Nhà rác và mái che bồn lọc nước thải là 33.352.000 đồng; lợp mái lớn: 223.208.700 đồng và làm mái che sau + mắc điện: 39.787.000 đồng”.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

5. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần V không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 trả lại cho Công ty Cổ phần V 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0002678 ngày 03/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố TDM;
- TAND thành phố TDM;;
- 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