

Bản án số: 105/2022/KDTM-PT

Ngày: 15/3/2022

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 Vũ Thị Hương

Bà Trương Thị Quỳnh Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hân – 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: Bà Phùng Thị Lan - Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 3 năm 2022 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2021/TLPT-KDTM ngày 24 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp Hợp đồng thuê nhà xưởng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2065/2021/KDTM-ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 1215/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TL

Trụ sở: Số 64 đường T, phường T1, Thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1975

- Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Lầu 7, Tòa nhà số 178/8, Đường D, Phường D1, quận D2 Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH B (tên mới là Công ty TNHH AM).

Trụ sở cũ: Tầng 1, Số 8, Đường L, khu phố 4, phường L1, Thành phố L2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở mới: Số 201, Đường N, phường N1, Thành phố N2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh H, sinh năm 1995.

Thường trú: đường B, xã B1, Tỉnh B2, Ninh Thuận.

Địa chỉ liên lạc: Số 1/4D, đường A, ấp A1, xã A2, huyện A3, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Công ty TNHH B(tên mới là Công ty TNHH AM).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cũng như tại các bản tự khai của đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn Công ty TL do ông Nguyễn Ngọc S là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14/7/2017, Công ty TL (viết tắt là Công ty TL) có cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt May AM B.R.O Việt Nam, tên mới là Công ty TNHH AM (viết tắt là Công ty AM) thuê một phần nhà xưởng tại Số 8, Đường L, khu phố 4, phường L1, Thành phố L2, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích thuê là 7.331m², thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày 15/11/2017 đến ngày 14/11/2022, tiền thuê trung bình là 551.602.482 đồng/tháng (quy đổi theo tỷ giá USD tại thời điểm thanh toán) và tiền bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng là 1.703.010.750 đồng. Ngày 06/11/2017, hai bên ký Phụ lục số 01 tăng diện tích thuê thêm 265m², giá thuê tăng thêm 19.890.502 đồng/tháng và sau mỗi 02 năm được điều chỉnh tăng 10% so với giá thuê năm trước. Ngày 13/7/2019, hai bên ký Phụ lục số 02 thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty AM .

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty AM đã thực hiện đúng thỏa thuận đến tháng 9/2019. Từ tháng 10/2019, Công ty AM liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 3 của Hợp đồng và Công ty AM cũng không có bất kỳ biện pháp thanh toán khả thi nào. Căn cứ Điều 3, Điều 7 của Hợp đồng, nguyên đơn buộc phải chấm dứt hợp đồng, lấy lại nhà xưởng và yêu cầu bị đơn thanh toán khoản công nợ còn lại là 3.256.160.140 đồng (gồm tiền thuê nhà xưởng là 3.241.876.780 đồng và tiền nước là 14.283.360 đồng). Ngày 16/3/2020, Công ty AM đã trả lại nhà xưởng cho nguyên đơn và xác nhận số tiền công nợ trên và hẹn ngày 23/3/2020 sẽ cho nguyên đơn biết kế hoạch thanh toán. Ngày 24/3/2020, Công ty AM thanh toán được 500.000.000 đồng và không tiếp tục thanh toán số tiền còn lại. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Công ty AM thanh toán các khoản tiền sau:

- Thanh toán số tiền còn nợ là 2.756.160.140 đồng.
- Trả tiền lãi trên số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất 8,5%/năm, tính từ ngày 24/3/2020 đến ngày Tòa án xét xử, tạm tính đến ngày 15/12/2020, số tiền lãi là 170.730.906 đồng. Tổng cộng là 2.926.891.046 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH B do ông Nguyễn Đình H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Xác nhận việc ký các hợp đồng nêu trên đúng như nguyên đơn trình bày. Bị đơn xác nhận đã thanh toán tiền thuê nhà xưởng đến tháng 9/2019 và cũng đã trả lại nhà xưởng cho nguyên đơn vào ngày 16/3/2020. Từ tháng 10/2019, bị đơn chưa thanh toán tiếp tiền thuê nhà xưởng.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TL vì theo quy định Công ty TL phải có nghĩa vụ xuất hóa đơn VAT theo kỳ thanh toán trong hợp đồng, kể cả khi bị đơn chưa thanh toán. Nguyên đơn căn cứ Điều 4.6 của hợp đồng để không phát hành hóa đơn cho bị đơn là chưa đúng quy định của pháp luật. Khi chưa

phát hành hóa đơn VAT thì không có căn cứ cho rằng bị đơn nợ tiền thuê nhà xưởng và cũng không có căn cứ để nguyên đơn chấm dứt hợp đồng giữa hai bên.

Về số tiền đảm bảo hợp đồng là 1.703.010.750 đồng, thời điểm bị đơn chậm thanh toán là thời điểm xảy ra dịch Covid 19, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bị đơn. Bị đơn không có nguồn cung nguyên phụ liệu và hàng hóa xuất khẩu vào thị trường Trung Quốc, Hàn Quốc bị đình chỉ, bị đơn buộc phải cắt giảm chi phí sản xuất và nhân công. Đây là trường hợp bất khả kháng theo Điều d Điều 7.1 của hợp đồng. Do đó, bị đơn không vi phạm bất kỳ cam kết nào trong hợp đồng giữa hai bên tại thời điểm hai bên ký thanh lý hợp đồng dẫn đến việc hợp đồng bị chấm dứt. Vì vậy, bị đơn đề nghị nguyên đơn hoàn trả lại số tiền bảo đảm hợp đồng là 1.703.010.750 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn Công ty TL yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn các khoản sau:

+ Thanh toán số tiền còn nợ là 2.756.160.140 đồng (= 3.256.160.140 đồng – 500.000.000 đồng đã thanh toán ngày 24/3/2020). Số tiền 3.256.160.140 đồng bao gồm 05 tháng tiền thuê nhà xưởng còn nợ tháng 10/2019, 11/2019, 12/2019, 01/2020, 02/2020 là 2.982.771.916 đồng (tương đương 128,208.55 USD), tiền phạt do chậm thanh toán theo hợp đồng là 259.104.864 đồng (tương đương 11,137.11 USD), tiền nước là 14.283.360 đồng (theo biên bản làm việc ngày 16/3/2020 (tỷ giá 23.265 đồng/USD), ngày 19/3/2020 và ngày 24/3/2020). Sở dĩ nguyên đơn quy ra tiền USD là do có sự chênh lệch về tỷ giá ngoại tệ giữa thời điểm thanh toán và thời điểm ký hợp đồng, nguyên đơn căn cứ điểm b mục 3.2 Điều 3 của hợp đồng thuê nhà xưởng và phụ lục hợp đồng .

+ Trả tiền lãi trên số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất 8,5%/năm, tính từ ngày 24/3/2020 đến ngày Tòa án xét xử trên số tiền 2.756.160.140 đồng.

- Bị đơn Công ty TNHH B (tên mới là Công ty TNHH AM) do ông Bùi Thanh H đại diện trình bày: Bị đơn đồng ý trả tiền nước chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 14.283.360 đồng. Đối với các yêu cầu khác, bị đơn không đồng ý do chưa xác định số tiền nợ là tiền VNĐ hay USD, nguyên đơn chưa xuất hóa đơn giá trị gia tăng xác định số tiền bị đơn phải trả, từ đó chưa phát sinh nghĩa vụ trả nợ của bị đơn. Bị đơn xác định bị đơn vẫn thuê nhà xưởng của nguyên đơn từ tháng 10/2019 đến khi trả lại nhà xưởng. Bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với số tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng là 1.703.010.750 đồng. Trong trường hợp Hội đồng xét xử xác định bị đơn có nghĩa vụ trả tiền nợ thì đề nghị Hội đồng xét xử cản trừ số tiền bảo đảm vào nghĩa vụ của bị đơn.

Với nội dung trên, Tại Bản án sơ thẩm số 2065/2021/KDTM-ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 846/2022/QĐ-SCBSBA ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 186, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 11, Điều 269, Điều 270, Điều 271 và Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;

Căn cứ Điều 1 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005, được sửa đổi bổ sung năm 2013;

Căn cứ Điều 4 Thông tư số 32/2013/TT-NHNN ngày 26/12/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 khởi kiện của nguyên đơn Công ty TL

Buộc Công ty TNHH B (tên mới là Công ty TNHH AM) có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TL số tiền tổng cộng là 2.763.194.550 (Hai tỷ bảy trăm sáu mươi ba triệu một trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm năm mươi) đồng, trong đó gồm: số tiền thuê nhà xưởng còn nợ là 2.410.546.403 (Hai tỷ bốn trăm mười triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn bốn trăm lẻ ba) đồng, tiền nước chưa thanh toán là 14.283.360 (Mười bốn triệu hai trăm tám mươi ba nghìn ba trăm sáu mươi) đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 338.364.787 (Ba trăm ba mươi tám triệu ba trăm sáu mươi bốn nghìn bảy trăm tám mươi bảy) đồng.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có qui định khác.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TL về việc yêu cầu Công ty TNHH B (tên mới là Công ty TNHH AM) phải trả tiền phạt vi phạm là 259.104.864 (Hai trăm năm mươi chín triệu một trăm lẻ bốn nghìn tám trăm sáu mươi bốn) đồng; quy đổi tiền thuê nhà xưởng sang tỷ giá USD và phần vượt quá nghĩa vụ của Công ty TNHH B (tên mới là Công ty TNHH AM) là 72.225.513 (Bảy mươi hai triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm mười ba) đồng.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH B (tên mới là Công ty TNHH AM) phải chịu là 87.263.891 (Tám mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn tám trăm chín mươi một) đồng.

Công ty TL phải chịu là 16.566.519 (Mười sáu triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm mười chín) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.873.966 (Bốn mươi ba triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi sáu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0056991 ngày 15 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TL được nhận lại 27.307.447 (Hai mươi bảy triệu ba trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm bốn mươi bảy) đồng.

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 29 tháng 11 năm 2021, bị đơn có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 2065/2021/KDTM-ST ngày 16/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, đưa ra phán quyết không công bằng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- *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. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe các đương sự trình bày, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa hôm nay các bên không tự hòa giải với nhau được về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và các đương sự kháng cáo không rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1] Xét hợp đồng thuê nhà xưởng giữa các bên là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn có địa chỉ cư trú, làm việc tại Thành phố Thủ Đức, do đó Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức xét xử sơ thẩm là phù hợp quy định về thẩm quyền giải quyết theo qui định tại Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015; Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn pháp luật quy định, nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng qui định tại Điểm b Khoản 3 Điều 38 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét ông Bùi Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Công ty TNHH B (tên mới là Công ty TNHH AM) là người kháng cáo đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có đơn ngày 14/03/2022 đề nghị tòa xét xử vắng mặt, do đó căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đều thừa nhận tiền thuê nhà xưởng mà Công ty AM chưa thanh toán cho Công ty TL là 05 tháng (từ ngày 15/10/2019 đến ngày 14/03/2020) theo giá thuê hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà xưởng số 35/2017/HĐ-TL ngày 14/7/2017 với giá thuê từ ngày 15/10/2019 đến ngày 14/11/2019 là 518.939.025 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Từ ngày 15/11/2019 đến ngày 14/03/2020 với giá thuê nhà xưởng mỗi tháng là 571.049.667 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Tiền thuê đối với phần diện tích tăng thêm theo phụ lục số 01 ngày 06/11/2017: Từ ngày 15/10/2019 đến ngày 14/11/2019 là 19.890.502 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Từ ngày 15/11/2019 đến ngày 14/03/2020: mỗi tháng là 21.879.552 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Tổng cộng tiền thuê nhà xưởng mà Công ty AM chưa thanh toán cho Công ty TL trong 05 tháng từ ngày 15/10/2019 đến ngày 14/03/2020 là 2.910.546.403 đồng. Ngày 24/3/2020, Công ty AM đã trả 500.000.000 đồng, do đó số tiền thuê bị đơn còn nợ chưa thanh toán cho nguyên đơn là 2.410.546.403 đồng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc Công ty AM thanh toán tiền thuê nhà 05 tháng còn nợ với số tiền là 2.410.546.403 đồng và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm thanh toán là 338.364.787 đồng, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn thanh toán phần tiền nước sử dụng còn nợ chưa thanh toán là 14.283.360 đồng là đúng qui định tại khoản 4 Điều 271 Luật thương mại và đúng với thỏa thuận của các bên tại Điều 5.1 của Hợp đồng thuê nhà xưởng số 35/2017/HĐ-TL ngày 14/7/2017. Bị đơn - Công ty AM kháng cáo cho rằng do Công ty TL chưa xuất hóa đơn GTGT cho bị đơn nên bị đơn chưa phát sinh nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng còn nợ cho Công ty TL là không có cơ sở vì việc chưa xuất hóa đơn cũng không làm mất đi nghĩa vụ trả tiền thuê nhà xưởng của bị đơn và tại Điều 4.6 của Hợp đồng thuê nhà xưởng số 35/2017/HĐ-TL ngày 14/7/2017 cũng quy định trách nhiệm của bên cho thuê là Công ty TL sẽ phát hành hóa đơn VAT cho bên thuê sau khi bên thuê thanh toán. Người kháng cáo cũng không xuất trình thêm được chứng cứ nào để chứng minh do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên.

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

I/ Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Công ty TNHH B (tên mới là Công ty TNHH AM). Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm số 2065/2021/KDTM-ST ngày 16/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 266, Điều 271, Điều 273 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 11, Điều 269, Điều 270, Điều 271 và Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;

- Căn cứ Điều 1 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005, được sửa đổi bổ sung năm 2013;

- Căn cứ Điều 4 Thông tư số 32/2013/TT-NHNN ngày 26/12/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 khởi kiện của nguyên đơn Công ty TL

Buộc Công ty TNHH B (tên mới là Công ty TNHH AM) có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TL số tiền tổng cộng là 2.763.194.550 (Hai tỷ bảy trăm sáu mươi ba triệu một trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm năm mươi) đồng, trong đó gồm: số tiền thuê nhà xưởng còn nợ là 2.410.546.403 (Hai tỷ bốn trăm mười triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn bốn trăm lẻ ba) đồng, tiền nước chưa thanh toán là 14.283.360 (Mười bốn triệu hai trăm tám mươi ba nghìn ba trăm sáu mươi) đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 338.364.787 (Ba trăm ba mươi tám triệu ba trăm sáu mươi bốn nghìn bảy trăm tám mươi bảy) đồng.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TL về việc yêu cầu Công ty TNHH B (tên mới là Công ty TNHH AM) phải trả tiền phạt vi phạm là 259.104.864 (Hai trăm năm mươi chín triệu một trăm lẻ bốn nghìn tám trăm sáu mươi bốn) đồng; quy đổi tiền thuê nhà xưởng sang tỷ giá USD và phần vượt quá nghĩa vụ của Công ty TNHH B (tên mới là Công ty TNHH AM) là 72.225.513 (Bảy mươi hai triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm mười ba) đồng.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có qui định khác.

4. Về án phí:

- Công ty TNHH B (tên mới là Công ty TNHH AM) phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 87.263.891 (Tám mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn tám trăm chín mươi một) đồng.

- Công ty TL phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 16.566.519 (Mười sáu triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm mười chín) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.873.966 (Bốn mươi ba triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi sáu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0056991 ngày 15 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TL được nhận lại số tiền tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 27.307.447 (Hai mươi bảy triệu ba trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm bốn mươi bảy) đồng.

- Công ty TNHH B (tên mới là Công ty TNHH AM) phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Được trừ vào số tiền 2.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0024904 ngày 06/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, 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.

Bản án 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;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND TP.Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Chinh