

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 05/2024/KDTM-PT

Ngày: 08-3-2024

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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2023/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2023/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2023/QĐ-PT ngày 22/12/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH X

Địa chỉ trụ sở: Lô C đường số F, KCN T, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tấn T – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Hữu L, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

(Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023).

- Bị đơn: Công ty TNHH X1

Địa chỉ trụ sở: Số 236/3 Nguyễn Thị L1, ấp P, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hoàng C – Giám đốc.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/3/2023 của nguyên đơn và lời khai của người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án là ông Nguyễn Hữu L trình bày như sau:

Vào tháng 9/2019, Công ty TNHH một thành viên X (sau đây gọi tắt là Công ty X) thỏa thuận ký kết Hợp đồng cho thuê nhà xưởng với Công ty TNHH X1 (sau đây gọi tắt là Công ty X1) theo Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số: 01-2019/HĐ/LPL- NW ngày 30/9/2019. Nội dung hợp đồng thỏa thuận về việc Công ty X cho Công ty X1 thuê khu nhà xưởng có diện tích là 3.000m², tại thửa đất số 899, tờ bản đồ số 24, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, có thời hạn thuê 07(bảy) năm kể từ ngày: 01/10/2019 cho đến ngày 31/01/2026.

Các bên đã thống nhất về đơn giá thuê hàng tháng, thời hạn tăng giá thuê, nghĩa vụ nộp thuế, đặt cọc tiền để đảm bảo nghĩa vụ và thời hạn thanh toán tiền thuê hàng tháng tại Điều 2 của hợp đồng.

Trong thời gian 03 năm đầu từ tháng 10/2019 đến tháng 7/2022, Công ty X1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê hàng tháng có trễ hạn so với thỏa thuận nhưng Công ty X vẫn thông cảm sự khó khăn và chấp nhận. Nhưng kể tháng 8/2022, Công ty X1 bắt đầu xin gia hạn thanh toán tiền thuê, hiểu được tình hình kinh tế chung của toàn cầu bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid - 19 trong năm 2021, do đó Công ty X đã đồng ý giãn ngày thanh toán tiền thuê trong 02 tháng gồm tháng 8/2022 và tháng 9/2022. Qua thời gian đó, đại diện Công ty X đã nhiều lần gọi điện thoại nhắc nhở, yêu cầu thanh toán tiền thuê từ tháng 8/2022, nhưng Công ty X1 chỉ hứa hẹn và không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho Công ty X.

Đến tháng 02/2023, Công ty X đã gửi thông báo cho Công ty X1 về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 8/2022 cho đến tháng 02/2023 và chấm dứt hợp đồng thuê. Yêu cầu Công ty X1 bàn giao, trả lại nhà xưởng, công trình phụ trợ gắn liền nhà xưởng cho Công ty X, thời gian chậm nhất là cho đến ngày 07/3/2022. Tuy vậy, đại diện Công ty X1 vẫn cố ý né tránh mà không phản hồi.

Do đó, Công ty X khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-2019/HĐ/LPL-NW ngày 30/9/2019, yêu cầu Công ty X1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê chưa thanh toán theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-2019/HĐ/LPL-NW ngày 30/9/2019 từ tháng 08/2022 đến tháng 8/2023 là 1.582.350.000 đồng; yêu cầu phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng (8% giá trị hợp đồng) số tiền là 75.768.000 đồng; yêu cầu Công ty X1 bàn giao trả lại

nhà xưởng và công trình phụ trợ gắn với nhà xưởng theo hiện trạng đã bàn giao theo hợp đồng thuê cho Công ty X.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty X rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng (8% giá trị hợp đồng) số tiền là 75.768.000 đồng.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2023, hiện trạng hệ thống nhà xưởng thuộc thửa đất số 899, tờ bản đồ số 24, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An như sau: Khối nhà văn phòng có kết cấu 01 trệt, 01 lầu hiện đang bỏ trống; Khối nhà kho có kết cấu mái lợp tole, vách xây tường, nền lát xi măng. Bên trong nhà kho có dây chuyền chiết dầu nhớt tạm thời ngưng hoạt động, chi tiết dây chuyền theo Vi bằng số 391/2023 ngày 31/07/2023 do Văn phòng T1 lập.

Bị đơn Công ty TNHH X1 đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhưng không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án gửi cho Tòa án.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2023/KDTM-ST ngày 25-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, đã xử:

“Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 483, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 428, 472, 481, 482, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV X đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn X1 về việc phạt vi phạm hợp đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV X đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn X1 về việc tranh chấp “Hợp đồng cho thuê nhà xưởng”:

- Hủy “Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-2019/HĐ/LPL-NW ngày 30/9/2019 giữa Công ty TNHH MTV X và Công ty trách nhiệm hữu hạn X1.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X1 có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH MTV X khu nhà xưởng 3.000m², trong đó đã xây dựng hoàn chỉnh nhà xưởng và kết hợp nhà văn phòng diện tích là 1.865,5m² thuộc thửa đất số 899, tờ bản đồ số 24; tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, trong đó bao gồm các công trình phụ hoàn chỉnh như sau:

- Văn phòng dùng để làm việc hành chính;

- Văn phòng trực bảo vệ nhà xưởng

- Hệ thống trạm điện với công suất 320KV
- Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động tại nhà xưởng

Công ty trách nhiệm hữu hạn X1 có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ dây chuyền chiết dầu nhớt và các tài sản có trong kho xưởng theo Vi bằng số 391/2023 ngày 31/07/2023 do Văn phòng T1 lập để trả lại hiện trạng tài sản thuê theo “Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-2019/HĐ/LPL-NW ngày 30/9/2019” cho Công ty TNHH MTV X.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X1 có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH MTV X số tiền 1.282.350.000 đồng – Một tỷ hai trăm tám mươi hai triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 Luật Thương mại, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH MTV X tự nguyện chịu 5.000.000 đồng, đã tạm nộp và đã chi phí xong

5. Về án phí: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X1 nộp 300.000 đồng và 50.471.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước.

H lại cho Công ty TNHH MTV X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0005733 ngày 25/9/2023 và 20.206.500 đồng theo biên lai số 0008314 ngày 27/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 170/QĐK-VKS-KDTM ngày 24/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

Về nội dung kháng nghị: Kiểm sát viên giữ nguyên kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An thực hiện đúng theo quy định tại Điều 278, Điều 279 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty TNHH X1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Các đương sự không có kháng cáo. Kiểm sát viên giữ nguyên kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về phần án phí. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét lại phần nội dung này của bản án sơ thẩm bị kháng nghị.

[4] Xét nội dung kháng nghị về án phí sơ thẩm: Xét thấy, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên về án phí như sau: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X1 nộp 300.000 đồng và 50.471.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước. Tuy nhiên, căn cứ Điều 6, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; điểm 1.2 khoản 1 phần II mục A. Danh mục án phí của Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, quy định án phí đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại không có giá ngạch là 3.000.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm xác định án phí với mức 300.000 đồng là không đúng. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa là có căn cứ, được chấp nhận toàn bộ, cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2023/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An về án phí.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 483, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 428, Điều 472, Điều 481, Điều 482, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV X đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn X1 về việc phạt vi phạm hợp đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV X đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn X1 về việc tranh chấp “Hợp đồng cho thuê nhà xưởng”:

- Hủy “Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-2019/HĐ/LPL-NW ngày 30/9/2019 giữa Công ty TNHH MTV X và Công ty trách nhiệm hữu hạn X1.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X1 có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH MTV X khu nhà xưởng 3.000m², trong đó đã xây dựng hoàn chỉnh nhà xưởng và kết hợp nhà văn phòng diện tích là 1.865,5m² thuộc thửa đất số 899, tờ bản đồ số 24; tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, trong đó bao gồm các công trình phụ hoàn chỉnh như sau:

- Văn phòng dùng để làm việc hành chính;
- Văn phòng trực bảo vệ nhà xưởng
- Hệ thống trạm điện với công suất 320KV
- Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động tại nhà xưởng

Công ty trách nhiệm hữu hạn X1 có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ dây chuyền chiết dầu nhớt và các tài sản có trong kho xưởng theo Vi bằng số 391/2023 ngày 31/07/2023 do Văn phòng T1 lập để trả lại hiện trạng tài sản thuê theo “Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-2019/HĐ/LPL-NW ngày 30/9/2019” cho Công ty TNHH MTV X.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X1 có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH MTV X số tiền 1.282.350.000 đồng – Một tỷ hai trăm tám mươi hai triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 Luật Thương mại, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH MTV X tự nguyện chịu 5.000.000 đồng, đã tạm nộp và đã chi phí xong

5. Về án phí: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X1 nộp 3.000.000 đồng và 50.471.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước.

H lại cho Công ty TNHH MTV X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0005733 ngày 25/9/2023 và 20.206.500 đồng theo biên lai số 0008314 ngày 27/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

6. Về quyền yêu cầu thi hành án: 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 08-3-2024.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Trần Thị Thanh Thúy