

Bản án số: 621/2024/DS-PT  
Ngày: 09/7/2024  
V/v tranh chấp hợp đồng thuê  
mặt bằng.

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 Huỳnh Thị Như Hà.

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Anh Minh.

Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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 Trần Thị Thúy Ái - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2024 và ngày 09 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Toà án  
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ  
lý số 408/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp  
đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2024  
của Tòa án nhân dân huyện I bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2781/2024/QĐPT-DS ngày 23  
tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 8217/2024/QĐ-PT ngày 14  
tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Công ty TNHH Thương Mại A

Địa chỉ: 311 H1 đường E, phường B, thành phố C, Thành phố Hồ Chí  
Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Minh D (Theo Văn bản ủy quyền số  
ngày 11/6/2024), (Có mặt).

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1960, (Có mặt);

Địa chỉ: 115/1B Tổ 1, Ấp 5, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Bùi Thị K, sinh năm 1966, (Có mặt).

Địa chỉ: 115/1B Tổ 1, Ấp 5, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 01/6/2021, giữa Công ty TNHH Thương Mại A (Công ty) và Ông Nguyễn Văn G có ký hợp đồng thuê nhà xưởng. Theo nội dung hợp đồng đã giao kết thì:

Công ty được quyền sử dụng 500m<sup>2</sup> nhà xưởng và sân đi chung tại địa chỉ 115/2B tổ 1, Ấp 5, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh để sản xuất và chứa hàng hóa. Thời hạn thuê là từ 01/6/2021 đến 01/6/2023. Ông G không được đơn phương chấm dứt hợp đồng trong suốt thời hạn thuê nếu không thống nhất được với bên thuê. Ông G có nghĩa vụ tạo mọi điều kiện cho bên thuê trong việc sử dụng nhà xưởng.

Tuy nhiên, ngày 15/8/2022 Ông G đã tự ý khóa cổng nhà, ngắt cầu dao điện và không cho công nhân vào nhà xưởng. Phía công ty đã yêu cầu Công an xã H hỗ trợ giải quyết và yêu cầu Ông G để Công ty tiếp tục làm việc nhưng không được. Để tránh không thất thoát tài sản, Công ty đã chủ động di dời các tài sản có giá trị trong xưởng ra ngoài.

Do Ông G tự ý ngắt cầu dao điện, không tạo điều kiện cho công ty sản xuất kinh doanh là đã vi phạm hợp đồng nên Công ty khởi kiện yêu cầu:

- Buộc Ông G trả cho Công ty số tiền cọc đã nhận là 44.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương đương giá trị tài sản đã đặt cọc là 44.000.000 đồng. Tổng cộng 88.000.000 đồng; chịu phạt vi phạm hợp đồng 02 tháng tiền cọc là 88.000.000 đồng; trả lại cho Công ty số tiền thuê nhà xưởng mà Công ty đã thanh toán tương đương số ngày thuê nhà xưởng Công ty đã thanh toán nhưng không được sử dụng xưởng là 45 ngày x 22.000.000 đồng/tháng = 33.000.000 đồng; thanh toán tiền lương 8 công nhân từ ngày 15/8/2022 đến 21/9/2022 là 96.019.915 đồng; bồi thường chi phí vận chuyển máy móc ra khỏi xưởng là 29.840.000 đồng; Bồi thường chi phí thừa phát lại lập vi bằng về việc vận chuyển đồ ra khỏi xưởng là 33.480.000 đồng; buộc bồi thường chi phí thuê bảo vệ đảm bảo an ninh cho việc di dời máy móc thiết bị ra khỏi nhà xưởng là 64.000.000 đồng;

Tổng số tiền Công ty yêu cầu Ông G bồi thường là 432.339.915 đồng, thi hành 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời yêu cầu Ông G bàn giao lại các tài sản của Công ty là 04 camera và 02 quạt hút trên trần xưởng, 02 quạt hút sau nhà xưởng, 01 thảm trải sàn, 01 vách nhôm kính.

*Bị đơn trình bày:*

Ngày 01/6/2021, giữa ông và Công ty TNHH Thương Mại A có ký hợp đồng thuê nhà xưởng. Theo đó, ông đồng ý cho Công ty thuê nhà xưởng diện tích 500m<sup>2</sup> tại địa chỉ 115/2B Tổ 1, Ấp 5, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh để sản xuất và chứa hàng hóa.

Ngày 02/8/2022, quản lý của Công ty có nói với ông là “nấu trâm ban đêm không có người trông coi” nên ông có nói lại với thông dịch của giám đốc Công ty yêu cầu Công ty cử người trông coi việc nấu trâm ban đêm vì trong xưởng để nhiều phi côn, bao gỗ phơi khô nên rất dễ xảy ra hỏa hoạn; xay gỗ hàng ngày là rất bụi gây ngứa cho những người xung quanh nên cần phải hạn chế; Công ty đã cắt tôn trên mái nhà để đặt quạt hút thì phải làm phụ lục hợp đồng, khi nào hết thời hạn thì phải khôi phục lại mái tôn cho ông.

Qua trao đổi thì giám đốc Công ty nói việc nấu trâm có camera giám sát. Ông không đồng ý nên có yêu cầu Công an khu vực và đại diện Công ty đến giải quyết. Trong quá trình đợi Công an khu vực đến thì vợ ông có đóng cổng sau đó, giữa Giám đốc Công ty với vợ ông có xảy ra xô xát, Giám đốc Công ty có hành vi đánh vợ ông nên ông đã ngắt cầu dao điện. Trước khi ngắt cầu dao điện ông có nói với thông dịch của giám đốc Công ty là “yêu cầu Giám đốc Công ty đến thương lượng nhưng Giám đốc Công ty không ngồi lại thương lượng mà lại có hành vi đánh vợ ông thì ông ngắt cầu dao điện, không cho Công ty sản xuất. Khi nào Công ty đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy thì ông mở cầu dao điện cho Công ty hoạt động”.

Sau khi ông ngắt cầu dao điện thì Công ty ngưng hoạt động. Ngày 22/9/2022 Công ty có đem tới gần 30 người để di dời toàn bộ máy móc, đồ đạc ra khỏi nhà xưởng. Hiện trong xưởng còn 02 quạt gió, 02 quạt hút, 04 camera, 01 vách nhôm kính và 01 thảm trải sàn. Công ty sau khi dọn đi thì không thanh toán tiền điện, nước cho ông mà còn khởi kiện yêu cầu ông bồi thường tổng số tiền 432.339.915 đồng thì ông không đồng ý vì theo như trong hợp đồng Công ty tự dọn đi là Công ty vi phạm hợp đồng nên không được bất kỳ quyền lợi gì.

Ngoài ra, ông có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét buộc Công ty có trách nhiệm thanh toán cho ông những khoản sau:

Công ty phải trả cho ông số tiền do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê từ tháng 10/2022 đến tháng 6/2023 là 9 tháng x 22.000.000 đồng/tháng = 198.000.000 đồng và tiếp tục thanh toán số tiền thuê từ tháng 7/2023 cho đến khi xét xử; Thanh toán chi phí dọn dẹp nhà xưởng và thiết kế lại đường dây điện trong xưởng là 22.000.000 đồng; Bồi thường số tiền đã phá bỏ vườn cây ăn trái để phơi trầm là 50.000.000 đồng; Thanh toán tiền thuê bãi sau nhà tháng 8, tháng 9 là 6.000.000 đồng (mỗi tháng 3.000.000 đồng); Thanh toán tiền nước là 2.000.000 đồng và tiền thu hồi cầu dao điện là 70.000 đồng.

Tổng số tiền ông yêu cầu Công ty thanh toán là 278.070.000 đồng và tiếp tục thanh toán số tiền thuê từ tháng 7/2023 cho đến khi xét xử, thi hành một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra Ông G còn yêu cầu Công ty có trách nhiệm đập bể nước xây trong xưởng và lợp lại mái tôn theo hiện trạng ban đầu cho ông.

Đối với yêu cầu ông bàn giao lại các tài sản của công ty là 04 camera, 02 quạt hút trên trần xưởng, 02 quạt hút sau nhà xưởng, thảm trải sàn, vách nhôm kính thì ông đồng ý bàn giao lại Công ty vì đây là tài sản của Công ty, ông không có ý kiến gì.

*Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đại diện nguyên đơn Ông Võ Minh D trình bày ý kiến như sau:*

Công ty không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn do những yêu cầu bồi thường mà bị đơn đưa ra là không có căn cứ, đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/7/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Bùi Thị K trình bày:*

Bà là vợ Ông Nguyễn Văn G. Bà có biết việc Công ty TNHH TM A có ký hợp thuê mặt bằng tại địa chỉ 115/2B Ấp 5, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh để làm nhà xưởng. Nhưng do Công ty không tuân thủ quy định về phòng cháy nên hai bên xảy ra tranh chấp và khởi kiện tại tòa án. Trong vụ kiện giữa Công ty TNHH TM A và Ông G, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Bà thống nhất với ý kiến của Ông G, mọi vấn đề liên quan sẽ cho Ông G quyết định. Do bận nhiều việc nên bà xin phép được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa xét xử. Bà cam kết không thắc mắc hay khiếu nại gì về sau.

Bản án sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 20/3/2024 đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A về việc yêu cầu bị đơn Ông Nguyễn Văn G thanh toán số tiền

cọc đã nhận là 44.000.000 đồng; chịu phạt vi phạm hợp đồng 02 tháng tiền cọc là 88.000.000 đồng; trả lại cho Công ty số tiền thuê nhà xưởng mà Công ty đã thanh toán tương đương số ngày thuê nhà xưởng Công ty đã thanh toán nhưng không được sử dụng xưởng là 45 ngày x 22.000.000 đồng/tháng = 33.000.000 đồng; bồi thường số tiền trả lương cho 07 công nhân là 94.870.226 đồng.

Tổng số tiền bị đơn Ông Nguyễn Văn G có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A là 259.870.226 đồng. Thi hành 01 lần ngày sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty TNHH Thương Mại A có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu Ông Nguyễn Văn G chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng Ông G còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A về việc yêu cầu bị đơn Ông Nguyễn Văn G thanh toán số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 44.000.000 đồng; tiền lương công nhân 10.968.483 đồng; chi phí vận chuyển máy móc ra khỏi xưởng là 29.840.000 đồng; chi phí lập vi bằng về việc vận chuyển máy móc ra khỏi xưởng là 33.480.000 đồng; chi phí thuê bảo vệ đảm bảo an ninh cho việc di dời máy móc 64.000.000 đồng. Tổng số tiền Công ty không được chấp nhận yêu cầu là 182.288.483 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn G về việc yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 10/2022 đến tháng 06/2023 là 9 tháng x 22.000.000 đồng/tháng = 198.000.000 đồng; chi phí dọn dẹp nhà xưởng và thiết kế lại đường dây điện trong xưởng là 22.000.000 đồng; Bồi thường số tiền đã phá bỏ vườn cây ăn trái để phơi trầm là 50.000.000 đồng; thanh toán tiền thuê bãi sau nhà tháng 8, tháng 9 là 6.000.000 đồng (mỗi tháng 3.000.000 đồng) với tổng số tiền 276.000.000 đồng.

Ghi nhận sự nguyện thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A đồng ý thanh toán cho bị đơn Nguyễn Văn G hóa đơn tiền nước tháng 9/2022 và tiền thu hồi cầu dao điện với tổng số tiền là 2.070.000 đồng. Thi hành 01 lần ngay sau bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Nguyễn Văn G tự nguyện bàn giao lại cho nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A 02 quạt hút trên trần nhà xưởng, 02 quạt hút tường phía sau xưởng, 04 camera, 01 vách nhôm kính, 01 thảm trải sàn, đồng thời nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A có trách nhiệm lợp lại mái tôn ở vị trí 02 quạt hút trên trần

nhà xưởng cho bị đơn Nguyễn Văn G ngay sau khi tháo 02 quạt hút ra. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn G về việc đề nghị nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A phá bỏ bể nước diện tích 2m x 3m bên trong xưởng và yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 07/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/3/2024, Ông Nguyễn Văn G kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Đồng ý điều chỉnh lại mức bồi thường thực tế tiền lương cho 7 lao động theo mức lương thực tế, với tổng số tiền là 86.962.438 đồng, về các nội dung khác của Bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

Bị đơn Ông G yêu cầu hủy án sơ thẩm vì án xử sai hoàn toàn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà K trình bày:* Thông nhất ý kiến và yêu cầu của Ông G.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:*

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử: Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thu tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo là còn thời gian pháp luật quy định.

Về nội dung kháng cáo: Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định pháp luật; về số tiền yêu cầu bồi thường cho 7 lao động mà nguyên đơn vẫn thanh toán lương và đóng bảo hiểm xã hội trong thời gian bị ngưng hoạt động, nguyên đơn đã điều chỉnh lại theo mức lương thực tế là đúng quy định. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung trên, giữ nguyên các nội dung còn lại của bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn Ông G nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Xét:

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 01/6/2024 giữa Ông G và Công ty TNHH TM A cho thuê nhà xưởng và sân đi chung tại địa chỉ số 115/2B Tổ 1, Ấp 5, xã H, huyện I, Thành phố Hồ Chí Minh để sản xuất và chứa hàng hóa, thời hạn thuê từ ngày 01/6/2021 đến 01/6/2023 với giá 22 triệu đồng/ tháng, hình thức trả tiền mỗi quý một lần.

Căn cứ Điều 117, Điều 472 Bộ luật Dân sự 2015 hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và trái với đạo đức xã hội phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Buộc bị đơn trả cho Công ty số tiền cọc đã nhận là 44.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương đương giá trị tài sản đã đặt cọc là 44.000.000 đồng; chịu phạt vi phạm hợp đồng 02 tháng tiền đặt cọc là 88.000.000 đồng, xét:

Bị đơn cho rằng Công ty không đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy nên đã ngắt cầu dao điện, không cho Công ty tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong quá trình giao kết thực hiện hợp đồng phía bị đơn không đăng ký các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy đối với cơ quan chức năng để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 6 của Hợp đồng. Bị đơn không có văn bản thông báo về việc cho rằng nguyên đơn vi phạm hợp đồng để bị đơn khắc phục theo nội dung đã thỏa thuận tại khoản 3 Điều 9 của Hợp đồng; không chứng minh được nguyên đơn có hành vi vi phạm về an toàn phòng cháy, chữa cháy; đồng thời địa phương cũng chưa có văn bản nào xác định nguyên đơn khi hoạt động sản xuất kinh doanh không đảm bảo về tiêu chuẩn phòng cháy, chữa cháy, do vậy bị đơn đã vi phạm các quy định về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Căn cứ điểm a, khoản 4 Điều 9 của Hợp đồng thuê có quy định: "... nếu bên cho thuê lấy nhà nhà xưởng trước thời hạn thì bên cho thuê trả lại tiền cọc và thanh toán tiền phạt cho bên thuê số tiền gấp 2 lần số tiền cọc." Do đó, cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tiền cọc

44.000.000 đồng và thanh toán khoản tiền phạt gấp 02 lần số tiền cọc là 88.000.000 đồng là có cơ sở.

Đối với yêu cầu bồi thường số tiền tương đương giá trị tài sản đã đặt cọc, yêu cầu này không có thỏa thuận trong hợp đồng; đồng thời căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về việc đặt cọc, thì mục đích của việc đặt cọc để thực hiện hợp đồng, có hành vi vi phạm hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu này của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu bồi thường số tiền tương đương giá trị tài sản đã đặt cọc, yêu cầu này không có thỏa thuận trong hợp đồng; đồng thời căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về việc đặt cọc, thì mục đích của việc đặt cọc là để đảm bảo thực hiện hợp đồng, bị đơn không có hành vi vi phạm hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu này của nguyên đơn là không có căn cứ được chấp nhận.

[4.2] Về yêu cầu buộc bị đơn trả cho Công ty số tiền thuê nhà xưởng mà công ty đã thanh toán tương đương số ngày thuê nhà xưởng công ty đã thanh toán nhưng không được sử dụng xưởng là 45 ngày x 22.000.000 đồng/tháng = 33.000.000 đồng:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và bị đơn, Công ty đã thanh toán tiền thuê mặt bằng đến tháng 9/2022. Từ ngày 15/8/2022, bị đơn đã đóng cổng không cho nguyên đơn tiếp tục làm việc, bị đơn là bên có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng nên yêu cầu bị đơn phải trả cho Công ty số tiền thuê nhà xưởng mà công ty đã thanh toán nhưng không được sử dụng xưởng từ ngày 15/8/2022 đến ngày 30/9/2022 là 45 ngày x 22.000.000 đồng/tháng = 33.000.000 đồng.

[4.3] Về yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền lương 08 công nhân từ ngày 15/8/2022 đến ngày 21/9/2022 số tiền là 105.388.709 đồng:

Xét bị đơn vi phạm về thời hạn báo trước, cũng như không cho nguyên đơn hoạt động sản xuất; mà không có chứng cứ chứng minh bị đơn vi phạm hợp đồng, không có văn bản thông báo theo thỏa thuận trong Hợp đồng, xét:

Căn cứ vào các hợp đồng lao động, chứng từ giao dịch chi lương, phiếu kết quả đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bản tự khai bổ sung ngày 14/3/2024 của đại diện nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp có căn cứ xác định khi Công ty ngưng hoạt động nhưng vẫn phải thanh toán tiền lương từ ngày 15/8/2022 đến 21/9/2022 cho 07 người lao động, đây là thiệt hại thực tế Công ty phải chịu; Căn cứ Điều 360 Bộ luật Dân sự 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền trả lương cho 07 người lao động có tên trên.



Theo hợp đồng lao động ký kết ngày 01/02/2022 với ông Phan Thanh Hùng thì mức lương chính thanh toán cho ông Hùng là 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 01/7/2022, Công ty và ông Hùng đã ký kết Phụ lục hợp đồng lao động số 005/PLHĐLĐ, theo đó mức lương chính chi trả cho ông Hùng là 5.010.000 đồng. Do đó xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền lương chi trả cho ông Hùng theo mức lương 5.010.000 đồng.

Đối với trường hợp của ông Phạm Gia Khang thì ngày 05/7/2022 Công ty ký hợp đồng thực tập sinh không lương với thời hạn 02 tháng từ 05/7/2022 đến 05/9/2022. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu bị đơn bồi thường tiền lương của công nhân Phạm Gia Khang.

Xét cấp sơ thẩm chấp nhận số tiền lương bồi thường cho 07 người lao động, số tiền là 94.870.226 đồng và tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn đã điều chỉnh yêu cầu bồi thường cho 7 lao động theo mức lương thực tế với tổng số tiền 86.962.438 đồng là phù hợp tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xét việc điều chỉnh này là đúng quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[4.4] Buộc bị đơn bồi thường chi phí vận chuyển máy móc ra khỏi xưởng số tiền là 29.840.000 đồng; chi phí lập vi bằng về việc vận chuyển máy móc ra khỏi xưởng là 33.480.000 đồng; chi phí thuê bảo vệ đảm bảo an ninh cho việc di dời máy móc 64.000.000 đồng:

Xét hợp đồng thuê không có thỏa thuận nội dung trên; nguyên đơn không có căn cứ chứng minh bị đơn có hành vi ngăn cản việc nguyên đơn di dời máy móc ra khỏi xưởng; việc di dời có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân và bên nguyên đơn thuê Thừa phát lại lập vi bằng và thuê Công ty bảo vệ để bảo vệ an ninh cho việc di dời máy móc là sự tự lựa chọn của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở.

[4.5] Buộc bị đơn trả lại 02 quạt hút trên trần nhà, 02 quạt hút sau nhà, 04 camera, 01 vách nhôm kính, 01 thảm trải sàn.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2023, xác định trong nhà xưởng còn 02 quạt hút trên trần nhà, 02 quạt hút sau nhà, 04 camera, 01 vách nhôm kính, 01 thảm trải sàn. Đối với yêu cầu này, bị đơn đã chấp nhận nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Văn G.

[5.1] Buộc nguyên đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 10/2022 đến tháng 6/2023 là 9 tháng x 22.000.000 đồng/tháng = 198.000.000 đồng:

Căn cứ vào phân tích tại mục [3], bị đơn là bên có lỗi do đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng vào ngày 15/8/2022, đồng thời nguyên đơn đã vận chuyển

các máy móc, trang thiết bị khởi nơi thuê từ ngày 21/9/2022, do đó, yêu cầu trả tiền thuê từ tháng 10/2022 đến tháng 6/2023 của bị đơn không có căn cứ để được chấp nhận.

[5.2] Buộc nguyên đơn thanh toán chi phí dọn dẹp nhà xưởng và thiết kế lại đường dây điện trong xưởng là 22.000.000 đồng:

Căn cứ vào Hợp đồng, không có điều khoản giao kết thể hiện nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán phần chi phí nêu trên, và bị đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh nên yêu cầu này không có cơ sở để được chấp nhận.

[5.3] Buộc nguyên đơn bồi thường số tiền đã phá bỏ vườn cây ăn trái để phơi tràm là 50.000.000 đồng; thanh toán tiền thuê bãi sau nhà tháng 8, tháng 9 là 6.000.000 đồng (mỗi tháng 3.000.000 đồng):

Căn cứ vào Hợp đồng, không có điều khoản giao kết thể hiện nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán phần chi phí nêu trên, và bị đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh nên yêu cầu này không có cơ sở để được chấp nhận.

[5.4] Đối với yêu cầu đóng tiền nước tháng 9/2022 là 2.000.000 đồng và tiền thu hồi cầu dao điện 70.000 đồng, tổng cộng 2.070.000 đồng và yêu cầu lợp lại mái tôn trên trần nhà vị trí 02 quạt hút được nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn toàn bộ số tiền này. Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5.5] Đối với yêu cầu đập bể nước trong nhà xưởng và yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 7/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa, bị đơn rút lại yêu cầu này nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này là đúng quy định.

Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá vụ án toàn diện, xét tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn điều chỉnh mức bồi thường thiệt hại cho 7 lao động theo mức lương thực tế là đúng quy định nên yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn G được chấp nhận một phần đối với nội dung trên.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí trên yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Bị đơn Ông G phải chịu án phí trên yêu cầu phản tố không được chấp nhận, do Ông G là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên được miễn án phí theo quy định Luật người cao tuổi.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Ông Nguyễn Văn G là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên được miễn án phí Tòa án theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 272, Điều 273 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 328; Điều 360; Điều 361; Điều 419; Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Người cao tuổi;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn G.
2. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 101/2024/DS- ST ngày 20/3/2024.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A về việc yêu cầu bị đơn Ông Nguyễn Văn G thanh toán số tiền cọc đã nhận là 44.000.000 (Bốn mươi bốn triệu) đồng; chịu phạt vi phạm hợp đồng 02 tháng tiền cọc là 88.000.000 (Tám mươi tám triệu) đồng; trả lại cho Công ty số tiền thuê nhà xưởng mà Công ty đã thanh toán tương đương số ngày thuê nhà xưởng Công ty đã thanh toán nhưng không được sử dụng xưởng là 45 ngày x 22.000.000 đồng/tháng = 33.000.000 (Ba mươi ba triệu) đồng;

Ghi nhận sự tự nguyện điều chỉnh của nguyên đơn về yêu cầu buộc bị đơn bồi thường số tiền trả lương cho 07 công nhân là 86.962.438 (Tám mươi sáu triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăm ba mươi tám) đồng;

Tổng số tiền bị đơn Nguyễn Văn G có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A là 251.962.438 (Hai trăm năm mươi một triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăm ba mươi tám) đồng. Thi hành 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty TNHH Thương Mại A có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu Ông Nguyễn Văn G chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng Ông G còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải

thi hành án theo mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A về việc yêu cầu bị đơn Ông Nguyễn Văn G thanh toán số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 44.000.000 (Bốn mươi bốn triệu) đồng; chi phí vận chuyển máy móc ra khỏi xưởng là 29.840.000 (Hai mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi nghìn) đồng; chi phí lập vi bằng về việc vận chuyển máy móc ra khỏi xưởng là 33.480.000 (Ba mươi ba triệu, bốn trăm tám mươi nghìn) đồng; chi phí thuê bảo vệ đảm bảo an ninh cho việc di dời máy móc 64.000.000 (Sáu mươi bốn triệu) đồng. Tổng số tiền công ty không được chấp nhận yêu cầu là 171.320.000 (Một trăm bảy mươi một triệu, ba trăm hai mươi nghìn) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn G về việc yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 10/2022 đến tháng 06/2023 là 9 tháng x 22.000.000 đồng/tháng = 198.000.000 (Một trăm chín mươi tám triệu) đồng; chi phí dọn dẹp nhà xưởng và thiết kế lại đường dây điện trong xưởng là 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng; Bồi thường số tiền đã phá bỏ vườn cây ăn trái để phơi trầm là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng; thanh toán tiền thuê bãi sau nhà tháng 8, tháng 9 là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng (mỗi tháng 3.000.000 (Ba triệu đồng)). Tổng số tiền là 276.000.000 (Hai trăm bảy mươi sáu triệu) đồng.

Ghi nhận sự nguyện thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A đồng ý thanh toán cho bị đơn Nguyễn Văn G hóa đơn tiền nước tháng 9/2022 và tiền thu hồi cầu dao điện với tổng số tiền là 2.070.000 (Hai triệu, không trăm bảy mươi nghìn) đồng. Thi hành 01 lần ngay sau bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Nguyễn Văn G tự nguyện bàn giao lại cho nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A 02 quạt hút trên trần nhà xưởng, 02 quạt hút tường phía sau xưởng, 04 camera, 01 vách nhôm kính, 01 thảm trải sàn, đồng thời nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A có trách nhiệm lợp lại mái tôn ở vị trí 02 quạt hút trên trần nhà xưởng cho bị đơn Nguyễn Văn G ngay sau khi tháo 02 quạt hút ra. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn G về việc đề nghị nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A phá bỏ bể nước diện tích 2m x 3m bên trong xưởng và yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 07/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Ông Nguyễn Văn G miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Công ty TNHH Thương Mại A phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận là 8.566.000 (Tám triệu, năm trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng, và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.225.000 (Năm triệu, hai trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo Biên lai số 0015266 ngày 09/11/2022; số tiền 3.146.498 (Ba triệu, một trăm bốn mươi sáu nghìn, bốn trăm chín mươi tám) đồng theo Biên lai số 0016414 ngày 30/5/2023; số tiền 2.437.000 (Hai triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn) đồng theo Biên lai số 0016804 ngày 17/8/2023. Công ty được hoàn trả lại số tiền 1.942.498 (Một triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm chín mươi tám) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Ông Nguyễn Văn G được miễn án phí.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a và 9 Luật Thi hành án dân sự 2008; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện I;
- Tòa án nhân dân huyện I;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Thị Như Hà**