

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 36/2024/KDTM-PT
Ngày 07-8-2024
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 Nguyễn Đức Cường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;
Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: không tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 23/2024/TLPT-KDTM ngày 29/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại số 03/2024/KDTM-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2024/QĐ-PT ngày 10/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13/2024/QĐ-PT ngày 23/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần V (nay là Công ty TNHH MTV V), địa chỉ: số D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thúy P, sinh năm 1996; địa chỉ liên lạc: số A, đường số B, cư xá D, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 22/8/2023); có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH B, địa chỉ: số C, đường A, khu dân cư H, tổ A, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1983; địa chỉ liên lạc: số C, đường A, khu dân cư H, tổ A, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 04/10/2023); có mặt.

3. Người kháng cáo: Công ty TNHH MTV V là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 12/9/2022 của nguyên đơn Công ty TNHH MTV V (gọi tắt là Công ty V) và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/4/2021, Công ty TNHH MTV V với Công ty TNHH B (gọi tắt là Công ty B) ký kết Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2021/HĐTK-VTP. Theo hợp đồng, Công ty V cho Công ty B thuê quyền sử dụng đất, nhà xưởng và công trình phụ gắn liền với đất tại thửa đất số 508, 338, 467 tờ bản đồ C5, tọa lạc tại số D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; diện tích đất thuê là 7.719,6m², diện tích nhà xưởng và công trình phụ là 4.606,8m²; thời hạn thuê là 05 năm, tính từ ngày 30/4/2021 đến ngày 29/4/2026; giá thuê là 300.000.000 đồng/tháng, chưa bao gồm thuế VAT 10%, từ năm thứ 03 trở đi giá thuê sẽ tăng 10%/tháng cho đến hết thời gian thuê; thời gian thanh toán định kỳ mỗi tháng 01 lần, trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày Công ty B nhận được hóa đơn giá trị gia tăng; Công ty B đặt cọc cho Công ty V số tiền 900.000.000 đồng (cụ thể: đợt 01 ngày 22/3/2021 giao 100.000.000 đồng, đợt 02 ngay sau khi ký hợp đồng thuê giao 500.000.000 đồng, đợt 03 ngày 03/5/2021 giao 300.000.000 đồng). Hai bên thỏa thuận khi kết thúc thời hạn thuê và thanh lý hợp đồng, Công ty B thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và hoàn trả lại tài sản thuê như bàn giao ban đầu cho Công ty V Công ty V trả lại tiền cọc. Trường hợp Công ty B dứt hợp đồng phải báo trước ít nhất 03 tháng và mất tiền cọc. Ngày 27/4/2021, hai bên làm thủ tục bàn giao tài sản theo biên bản bàn giao tài sản ngày 27/4/2021.

Ngày 04/7/2022, Công ty Vn được công văn của Công ty B nội dung đề nghị chậm thanh toán tiền thuê với lý do dịch bệnh ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty B ghi chậm thanh toán tiền thuê từ tháng 6/2022 đến tháng 8/2022. Ngày 09/7/2022, Công ty V văn bản trả lời: nếu Công ty V1 trước ngày 31/7/2022 thì Công ty V miễn tiền lãi chậm thanh toán, nội dung công văn không thể hiện việc Công ty Vg ý cho Công ty B thanh toán tiền thuê theo đề nghị của Công ty B. Ngày 28/7/2022, Công ty Vn được công văn của Công ty B ghi trả lại nhà xưởng từ ngày 05/8/2022. Lý do Công ty B cầu trả lại nhà xưởng là do dịch Covid-19 và chiến tranh NI-Ukraina ảnh hưởng đến việc sản xuất kinh doanh của Công ty B.

Do Công ty B lại nhà xưởng nên Công ty V buộc phải thực hiện thủ tục kiểm tra và nhận lại nhà xưởng. Ngày 08/8/2022, hai bên đã phối hợp với nhau kiểm tra lại hiện trạng và lập biên bản giao nhận nhà xưởng. Theo các tài liệu chứng cứ mà Công ty B cấp thì trong quá trình thuê, Công ty B tiến hành sửa chữa nhà văn phòng, nhà ăn, nhà vệ sinh, lợp tôn sáng, vách nhà xưởng và lợp mái che văn phòng. Đối với các chi phí sửa chữa mà bị đơn Công ty Bra, nguyên đơn Công ty Vng có ý kiến và không đồng ý trả lại chi phí sửa chữa theo yêu cầu của Công ty Bông ty B dứt hợp đồng trước hạn trái quy định của pháp luật, việc Công ty Bchữa là nhằm phục vụ cho mục đích kinh doanh của mình.

Tại Điều 2.4 của hợp đồng, hai bên thỏa thuận khi hợp đồng hết hạn thì Công ty B nhận lại trang thiết bị do mình mua sắm và lắp đặt. Ngày 17/8/2022, Công ty V Công văn số 04/2022/PV thông báo cho Công ty B sẽ không hoàn trả lại tiền cọc do Công ty Bhãm dứt hợp đồng trước thời hạn và yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà xưởng còn thiếu là 740.000.000 đồng, bao gồm tháng 6, tháng 7 năm 2022 và 08 ngày của tháng 8 năm 2022 (tính từ ngày 01/8/2022 đến ngày 08/8/2022); tiền lãi chậm thanh toán là 17.077.000 đồng; yêu cầu Công ty B thanh toán tiền trước ngày 25/8/2022. Đối với các tài sản mà Công ty Bchữa thêm thì theo biên bản bàn giao tài sản ngày

05/8/2022, Công ty V cầu Công ty B khắc phục để khôi phục nguyên trạng như bàn giao ban đầu, vì thực tế Công ty B hao dỡ và di dời các tài sản của Công ty B.

Ngày 08/8/2022, Công ty B giao tài sản, theo biên bản bàn giao tài sản có thể hiện một số lỗi chưa khắc phục nên sẽ chờ kết quả kiểm định của bên thứ ba. Đây chính là những yêu cầu bồi thường của Công ty V ng quá trình sơ thẩm trước đây và đã rút yêu cầu bồi thường. Đối với những tài sản mà Công ty B chữa và làm thêm chưa di dời, Công ty V ng có văn bản gì xử lý đối với những tài sản này. Sau khi hai bên bàn giao tài sản, Công ty V tiến hành sửa chữa, xây dựng lại và đã cho một Công ty khác thuê. Những vấn đề mà Công ty V cầu Tòa án giải quyết gồm:

1. Buộc Công ty V1 thuê nhà xưởng còn thiếu của các tháng 6 và 7 năm 2022 và 08 ngày của tháng 8 năm 2022 là 740.000.000 đồng. Trong đó, tháng 6/2022 là 330.000.000 đồng, tháng 7/2022 là 330.000.000 đồng và 08 ngày của tháng 8 là 80.000.000 đồng (tiền thuê mỗi tháng là 300.000.000 đồng + 10% thuế VAT là 30.000.000 đồng = 330.000.000 đồng/tháng.

2. Buộc Công ty V1 lãi chậm thanh toán là 130.894.521 đồng, cụ thể: lãi chậm thanh toán của tháng 6/2022 tạm tính từ ngày 06/6/2022 đến ngày 16/10/2023 x 330.000.000 đồng x 13,5% năm = 60.783.288 đồng; lãi chậm thanh toán của tháng 7/2022 tạm tính từ ngày 06/7/2022 đến ngày 16/10/2023 x 330.000.000 đồng x 13,5% năm = 57.121.644 đồng; lãi chậm thanh toán của tháng 8/2022 (từ ngày 01 đến ngày 08 tháng 8 năm 2022) tạm tính từ ngày 09/8/2022 đến ngày 16/10/2023 x 80.000.000 đồng x 13,5% năm = 12.989.589 đồng.

Đối với yêu cầu buộc Công ty B thường chi phí sửa chữa hư hại và tháo dỡ, khôi phục hiện trạng nhà xưởng số tiền 468.270.000 đồng, tại cấp sơ thẩm trước đây Công ty V rút và Tòa án cấp phúc thẩm đã đình chỉ nên không có yêu cầu và không có ý kiến.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty B, Công ty V ng đồng ý vì tài sản thuê theo hiện trạng, khi thuê Công ty B biết rõ hiện trạng tài sản và đồng ý thuê; ngay sau khi ký hợp đồng Công ty B thuê Công ty N2 chữa theo nhu cầu sản xuất kinh doanh; Công ty B bày thời gian mưa là ngày 18/8/2021, ngày 16/4/2022 và ngày 10/5/2022 nhưng tài liệu chứng cứ mà Công ty B cấp thì ngày thuê đơn vị sửa chữa là ngày 23/4/2021, trước thời điểm ký hợp đồng và bàn giao tài sản. Trong các hạng mục sửa chữa không thể hiện sửa chữa cống thoát nước, Công ty V ng nhận được bất kỳ thông báo nào của Công ty B về bị ngập nước hay yêu cầu sửa chữa. Công ty V ng đồng ý với lý do chấm dứt hợp đồng là do ảnh hưởng của dịch covid mà Công ty B ra, vì thời điểm ký hợp đồng đã có dịch Covid nên không có căn cứ áp dụng Điều 420 của Bộ luật Dân sự. Đối với chi phí sửa chữa là xuất phát từ nhu cầu mục đích kinh doanh và ngay từ khi tiếp nhận nhà xưởng bị đơn đã sửa chữa. Do bị đơn chấm dứt hợp đồng trái pháp luật nên nguyên đơn không có nghĩa vụ phải trả các khoản tiền theo yêu cầu của bị đơn.

Hiện nay toàn bộ tài sản mà Công ty B giao, Công ty V sửa chữa và xây dựng lại để cho Công ty khác thuê nên yêu cầu Tòa án không xem xét thẩm định tại chỗ hay định giá tài sản. Việc Công ty B chữa là để phục vụ cho mục đích kinh doanh của Công ty B phải chịu toàn bộ chi phí sửa chữa. Theo như hợp đồng, sau khi kết thúc Công ty B có trách nhiệm di dời tài sản làm thêm để trả lại hiện trạng ban đầu, nhưng Công ty Bg thực hiện.

* Theo đơn phản tố ngày 01/12/2022 của bị đơn Công ty TNHH B tất là Công ty B) và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Công ty B toàn thống nhất với lời trình bày của người đại diện Công ty V thời gian ký hợp đồng thuê nhà xưởng, số tiền thuê nhà xưởng chưa thanh toán là 740.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của Công ty V việc thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán và tiền sửa chữa, khôi phục thì Công ty B đồng ý. Sau khi ký kết Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2021/HĐKT-VTP ngày 02/4/2021, Công ty B bật cọc cho Công ty V tiền 900.000.000 đồng. Ngày 27/4/2021, Công ty V Công ty B hành bàn giao tài sản thuê. Sau khi nhận tài sản thuê một thời gian, Công ty B hiện hệ thống thoát nước không tốt dẫn đến toàn bộ nhà xưởng bị ngập nước nên đã yêu cầu Công ty V c phục, đồng thời phải xây dựng thêm văn phòng, nhà ăn, nhà vệ sinh, lắp đặt mái che..., nhưng Công ty V ng thực hiện nên buộc Công ty B thuê đơn vị khác để sửa chữa, khắc phục với chi phí là 641.161.400 đồng. Đến ngày 10/11/2021, Công ty B ông an thành phố T, tỉnh Bình Dương 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 B thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty V.

Qua yêu cầu khởi kiện của Công ty V Công ty B ý thanh toán số tiền 740.000.000 đồng (trong đó: tiền thuê mỗi tháng 300.000.000 đồng + 10% thuế VAT là 30.000.000 đồng = 330.000.000 đồng/tháng). Đối với lãi chậm thanh toán, Công ty B đồng ý trả số tiền 12.375.000 đồng theo đơn khởi kiện ban đầu của Công ty V. Công ty B cầu Công ty V i trả tổng số tiền 1.209.557.6 00 đồng, bao gồm: tiền cọc 900.000.000 đồng và chi phí xây dựng thêm và sửa khắc phục ngập nước là 309.557.600 đồng. Đối với số tiền 331.603.800 đồng, bao gồm: chi phí mái nổi 02 nhà xưởng là 35.256.100 đồng; nhà rác và mái che bồn lọc nước thải 33.352.000 đồng; lợp mái lớn 223.208.700 đồng; làm mái che sau và mắc điện 39.787.000 đồng, Công ty B út nên không có yêu cầu, vì Công ty B háo dỡ những tài sản này sau khi thanh lý hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tổng số tiền 921.410.411 đồng, bao gồm: tiền thuê tháng 6 và 7 năm 2022 và 08 ngày của tháng 8 năm 2022 là 740.000.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán từ ngày vi phạm đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/4/2024) là 181.410.411 đồng. Tính đến ngày 08/8/2022, bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà xưởng các tháng 6, 7 và 8 năm 2022 theo Hóa đơn số 000001 và 000002, tổng cộng 02 tháng 08 ngày là 740.000.000 đồng, bị đơn xác định còn nợ nguyên đơn số tiền này nên phải có nghĩa vụ thanh toán. Đối với lãi chậm thanh toán: tại mục 3.3 Điều 3 và điểm b mục 4.1 Điều 4 của hợp đồng, hai bên thoả thuận “Thanh toán chuyển khoản theo định kỳ 01 tháng 01 lần cho đến khi kết thúc hợp đồng. Số tiền thuê hàng tháng sẽ được thanh toán trong vòng 05 ngày kể từ ngày Bên B nhận được Hóa đơn GTGT tiền thuê xưởng” và “Trong trường hợp nếu quá 15 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà Bên B không thanh toán cho Bên A thì Bên A được tính tiền lãi do Bên B chậm thanh toán tiền thuê với mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay đối với những ngày thanh toán trễ hạn (lãi suất áp dụng tại thời điểm thanh toán của Ngân hàng thương mại cổ phần N3)”. Mặc dù ngày 04/7/2022, bị đơn có công văn đề nghị chậm thanh toán tiền thuê 03 tháng, từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2022, nhưng ngày 09/7/2022 nguyên đơn đã có thông báo đề nghị bị đơn thanh toán trước ngày 31/7/2022, cụ thể: “Hiện tại, ngoài giá trị tiền thuê còn thiếu, có phát sinh tiền lãi chậm thanh toán đối với Qg ty dựa trên Điều 4.1.b trên Hợp đồng thuê kho số 01/2021/HĐTK-VTP với giá trị hơn 17.077.000

VND tính đến ngày 31/7/2022. Dựa trên tinh thần hợp tác giữa hai bên, chúng tôi có thể hỗ trợ Quý Công ty bỏ qua phần lãi phạt chậm trả phát sinh của hai tháng 06 – 07/2022 này nếu Quý Công ty thanh toán các khoản nợ còn thiếu trước ngày 31/7/2022”. Đến ngày 18/8/2022, nguyên đơn tiếp tục có Thông báo số 04/2022/VP yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê chậm nhất ngày 25/8/2022 và nêu rõ: “Tính tới thời điểm này, tiền lãi chậm thanh toán là 13.475.000 đồng nhưng chúng tôi hỗ trợ Quý Công ty không phải thanh toán phần này, tuy nhiên sau ngày ra công văn này (18/8/2022) Quý Công ty chưa thanh toán thì chúng tôi tiếp tục tính lãi phạt chậm thanh toán”. Do bị đơn không thanh toán tiền thuê nên nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ thời điểm phát sinh nghĩa vụ theo điểm b mục 4.1 Điều 4 của Hợp đồng, cụ thể: tiền lãi tháng 6/2022: Công ty B Hóa đơn số 00000001 ngày 01/6/2022 nên tiền lãi được tính từ ngày 07/6/2022 đến ngày 19/4/2024 là $(330.000.000 \text{ đồng} \times 13,5\%) : 365 \text{ ngày} \times 683 \text{ ngày} = 83.363.425 \text{ đồng}$; tiền lãi tháng 7/2022: Công ty B Hóa đơn số 00000002 ngày 01/7/2022 nên tiền lãi được tính từ ngày 07/7/2022 đến ngày 19/4/2024 là $(330.000.000 \text{ đồng} \times 13,5\%) : 365 \text{ ngày} \times 653 \text{ ngày} = 79.701.781 \text{ đồng}$; tiền lãi 08 ngày của tháng 8/2022 (08 ngày từ 01/8/2022 đến ngày 08/8/2022): tính từ ngày 09/8/2022 đến ngày 19/4/2024 là $(80.000.000 \text{ đồng} \times 13,5\%) : 365 \text{ ngày} \times 620 \text{ ngày} = 18.345.205 \text{ đồng}$. Tổng số tiền lãi bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 181.410.411 đồng. Yêu cầu Công ty B tục trả lãi chậm thanh toán phát sinh theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2021/HĐTK-VTP ngày 02/4/2021, tính từ ngày 20/4/2024 đến khi trả hết số tiền thuê. Đối với yêu cầu buộc Công ty B thường chi phí sửa chữa hư hại và tháo dỡ, khôi phục hiện trạng nhà xưởng 468.270.000 đồng, nguyên đơn đã rút nên không có yêu cầu. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê còn nợ 740.000.000 đồng. Về tiền lãi: bị đơn chỉ đồng ý trả lãi chậm thanh toán cho nguyên đơn kể từ ngày 09/8/2022 đến khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm lần 1 (ngày 16/3/2023) theo mức lãi suất và số tiền do Hội đồng xét xử quyết định. Công ty B cầu Công ty V trả số tiền 1.116.691.000 đồng, bao gồm: tiền cọc 900.000.000 đồng và 70% chi phí xây dựng thêm và sửa chữa, khắc phục việc ngập nước tương đương với số tiền 216.690.000 đồng. Đối với số tiền 331.603.800 đồng, bao gồm: chi phí mái nổi 02 nhà xưởng 35.256.100 đồng; nhà rác và mái che bồn lọc nước thải 33.352.000 đồng; lợp mái lớn 223.208.700 đồng; làm mái che sau và mắc điện 39.787.000 đồng, bị đơn đã rút nên không có yêu cầu.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại số 03/2024/KDTM-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 92, 96, 147, 227, 244, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 120, 284, 357, 385, 401, 420, 422, 468, 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 4, 306 của Luật Thương mại; các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 118, 119, 120, 121, 122 của Luật Nhà ở năm 2014; 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; Án lệ số 09/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Vy là Công ty TNHH MTV V) về việc buộc Công ty TNHH B trả số tiền sửa chữa hư hại và tháo dỡ, khôi phục hiện trạng nhà xưởng là 468.270.000 đồng;

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Biệc buộc Công ty Cổ phần Vy là Công ty TNHH MTV V) phải trả số tiền 331.603.800 đồng là các khoản mà Công ty TNHH Bàu tư gồm: 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.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV V việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” với bị đơn Công ty TNHH B.

Buộc Công ty TNHH V Công ty TNHH MTV V tiền 917.180.000 đồng, bao gồm: tiền thuê của tháng 6, tháng 7 và 08 ngày của tháng 8 năm 2022 là 740.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán phát sinh tính đến ngày 19/4/2024 là 177.180.000 đồng.

Kể từ ngày 20/4/2024 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV V việc buộc bị đơn Công ty TNHH B tiền lãi chậm thanh toán là 4.230.411 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH B với nguyên đơn Công ty TNHH MTV V.

Buộc Công ty TNHH MTV V trả cho Công ty TNHH B tiền cọc 900.000.000 đồng và chi phí sửa chữa, khắc phục, xây dựng thêm trên phần diện tích đất thuê là 216.690.000 đồng. Tổng cộng là 1.116.690.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự.

6. Cân đối giá trị được trả và phải trả, buộc Công ty TNHH MTV V trả cho Công ty TNHH B tiền là: 199.510.000 đồng.

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

7.1. Công ty TNHH MTV V chịu 48.500.700 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.309.500 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002065 ngày 17/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Công ty TNHH MTV V phải nộp số tiền 24.191.200 đồng.

7.2. Công ty TNHH B chịu 39.515.400 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.118.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002160 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Công ty TNHH B phải nộp số tiền 10.397.400 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về việc thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 27/4/2024, nguyên đơn Công ty TNHH MTV V đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo

hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH B buộc nguyên đơn Công ty TNHH MTV V lại số tiền cọc 900.000.000 đồng và chi phí sửa chữa, khắc phục, xây dựng thêm trên phần diện tích đất thuê là 216.690.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty B. Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty B giữ nguyên quan điểm của mình, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty V.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: đây là vụ án kinh doanh thương mại về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục: xét đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV V (tất là Công ty V) được thực hiện trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án, Viện Kiểm sát nhân dân không có kháng nghị và trong các ngày 12/7/2024 và 26/7/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2024/QĐ-PT ngày 10/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13/2024/QĐ-PT ngày 23/7/2024 cho đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương biết thời gian mở phiên tòa, nhưng Kiểm sát viên được phân công tham gia phiên tòa phúc thẩm vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định: ngày 02/4/2021, bên cho thuê Công ty TNHH MTV V (n A) và bên thuê nhà xưởng Công ty TNHH B (B) thỏa thuận ký kết Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2021/HĐTK-VTP với nội dung: “*Bên A đồng ý cho thuê và bên B đồng ý thuê khu đất, nhà xưởng và công trình phụ thuộc quyền sở hữu của bên A tại số thửa 508, 338, 467 tờ bản đồ C5, địa chỉ 48/13, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Cụ thể như sau: diện tích đất của khu nhà xưởng 7.719,6m²; diện tích nhà xưởng và công trình phụ 4.606,8m²; mục đích thuê thành lập Công ty B1; thời hạn thuê nhà xưởng là 05 năm được tính từ ngày giao xưởng 30 tháng 4 năm 2021 cho đến ngày 29 tháng 4 năm 2026. Khi hết hạn hợp đồng, tùy theo tình hình thực tế hai bên có thể thỏa thuận gia hạn. Trường hợp một trong hai bên ngưng hợp đồng trước thời hạn đã thỏa thuận thì phải thông báo trước cho bên kia biết trước ít nhất 3 tháng và phải bồi thường tương đương số tiền đặt cọc (3 tháng tiền thuê kho). Khi hợp đồng hết thời hạn thì bên B được nhận lại trang thiết bị do mình mua sắm và lắp đặt; giá thuê nhà xưởng là 300.000.000 VNĐ trên mỗi tháng thuê chưa bao gồm VAT, giá trên sẽ tăng 10% bắt đầu vào từ đầu năm thứ 3 và tăng 1 lần trong kỳ hạn 5 năm từ ngày 30 tháng 3 năm 2023 đến hết năm thứ 5; bên B sẽ đặt cọc cho bên A 03 tháng số tiền là 900.000.000 VNĐ...; mức tiền đặt cọc này không tính lãi trong suốt thời gian thuê, bên A sẽ trả lại cho bên B số tiền cọc 900.000.000 VNĐ kể từ ngày kết thúc và thanh lý hợp đồng sau*

khi bên B đã thực hiện việc hoàn trả theo đúng hiện trạng ban đầu như khi bàn giao”. Quyền sử dụng đất, nhà xưởng và công trình phụ nêu trên Công ty V được Ủy ban nhân dân tỉnh Biấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 17 QSDĐ/2003 ngày 27/01/2003 và Giấy chứng nhận chủ sở hữu công trình xây dựng số 245/CN-SHCT ngày 20/12/2007 (bút lục 05-18). Ngày 27/4/2021, hai bên tiến hành bàn giao tài sản thuê. Đến ngày 28/7/2022, Công ty B bản gửi Công ty V nghị được trả nhà xưởng từ ngày 05/8/2022 vì lý do kinh tế và dịch bệnh Covid-19. Ngày 02/8/2022, Công ty V Văn bản số 03/2022/VP thống nhất 09 giờ ngày 05/8/2022 sẽ xuống kho để nhận bàn giao tài sản. Vào các ngày 05/8/2022 và ngày 08/8/2022, hai bên đã tiến hành bàn giao tài sản thuê nên theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây được xem là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[4] Xét Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2021/HĐTK-VTP ngày 02/4/2021 giữa Công ty V Công ty B, nhận thấy: tại thời điểm hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng thì Công ty V được Ủy ban nhân dân tỉnh Biấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận chủ sở hữu công trình xây dựng; các chủ thể tham gia giao dịch và nội dung thỏa thuận ký kết là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại các Điều 472 đến 482 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 118, 119, 120, 121, 122 của Luật Nhà ở năm 2014 nên phát sinh hiệu lực ràng buộc quyền và nghĩa vụ của hai bên.

[5] Xét thấy, tại đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 30/12/2022 và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Công ty V một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu Công ty V1 chi phí dự kiến sửa chữa, khôi phục hiện trạng nhà xưởng như ban đầu số tiền 468.270.000 đồng. Tại biên bản làm việc ngày 03/01/2023 và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Công ty B một phần yêu cầu phản tố về việc không yêu cầu Công ty V số tiền 331.603.800 đồng, bao gồm: chi phí mái nổi 02 nhà xưởng 35.256.100 đồng; nhà rác và mái che bồn lọc nước thải 33.352.000 đồng; lợp mái lớn 223.208.700 đồng; làm mái che sau và mắc điện 39.787.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn và bị đơn không kháng cáo về phần này nên đã phát sinh hiệu lực.

[6] Xét các yêu cầu khởi kiện còn lại và yêu cầu kháng cáo của Công ty V, nhận thấy: quá trình giải quyết vụ án, Công ty B nguyện thừa nhận còn nợ Công ty V tiền thuê nhà xưởng của tháng 6, tháng 7 và 08 ngày của tháng 8 năm 2022 là 740.000.000 đồng và đồng ý thanh toán số tiền này cho Công ty V không phải chứng minh. Đối với yêu cầu của Công ty V việc buộc Công ty B lãi suất do chậm thanh toán tính đến ngày 19/4/2024 với số tiền 181.410.411 đồng, Công ty Bg đồng ý mà chỉ chấp nhận thanh toán tiền lãi từ ngày 09/8/2022 đến ngày 16/3/2023 theo đơn khởi kiện ban đầu của Công ty V số tiền 12.375.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3, điểm b mục 4.1 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà xưởng là “Trong trường hợp nếu quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà bên B không thanh toán cho bên A thì bên A được tính tiền lãi do bên B chậm thanh toán tiền thuê với mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay đối với những ngày thanh toán trễ hạn (lãi suất áp dụng tại thời điểm thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3)” để buộc Công ty B trách nhiệm thanh toán tiền lãi do chậm trả cho Công ty Vg số tiền 177.180.000 đồng. Tổng cộng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn Công ty B thanh toán cho nguyên đơn Công ty V tiền 917.180.000 đồng, bao gồm: tiền thuê 740.000.000

đồng và tiền lãi do chậm thanh toán tính đến ngày 19/4/2024 là 177.180.000 đồng; đồng thời, buộc Công ty B tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự kể từ ngày 20/4/2024 cho đến khi thi hành án xong là có căn cứ. Nguyên đơn Công ty V bị đơn Công ty Bg kháng cáo về phần này nên phát sinh hiệu lực.

[7] Xét yêu cầu phản tố của Công ty Biệt buộc Công ty V lại số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng và yêu cầu kháng cáo của Công ty V việc buộc Công ty B mất số tiền cọc 900.000.000 đồng do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, nhận thấy: quá trình giải quyết vụ án, Công ty Va nhận Công ty B đặt cọc số tiền 900.000.000 đồng. Xét thấy, tại Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà xưởng, hai bên thỏa thuận: “*Nếu bên B muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê kho xưởng trước thời hạn thì phải thông báo cho bên A biết trước ít nhất 03 (ba) tháng và bị mất tiền đặt cọc cho bên A. Nếu bên A muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê kho xưởng trước thời hạn thì phải thông báo cho bên B biết trước ít nhất 03 (ba) tháng và phải đền bù cho bên B tương ứng với số tiền đặt cọc (3 tháng tiền thuê kho) cho bên B*”; tại khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng thuê nhà xưởng, hai bên thỏa thuận: “*Các thông báo, yêu cầu hay thông tin trao đổi giữa hai bên trong hợp đồng này phải được thể hiện bằng văn bản, được ký bởi hoặc thay mặt bên gửi thông báo và bắt buộc 01 (một) bản chính thức phải được soạn thảo bằng Tiếng Việt*”. Ngày 01/6/2022, Công ty B được Hóa đơn tiền thuê tháng 6 số 00000001 của Công ty V; đến ngày 01/7/2022, Công ty B được Hóa đơn tiền thuê tháng 7 số 00000002 của Công ty V, nhưng Công ty Bg thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Đến ngày 28/7/2022, Công ty B vẫn bản đề nghị được trả nhà xưởng cho Công ty V ngày 05/8/2022 vì lý do kinh tế và dịch bệnh Covid-19 là vi phạm thời hạn báo trước theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà xưởng, vì trước đó Công ty Bg gửi bất kỳ thông báo nào cho Công ty V về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Công văn số 03/2022/VP ngày 02/8/2022 của Công ty V thông báo cho Công ty B thời gian hai bên gặp nhau để tiến hành bàn giao tài sản là “*đúng 09 giờ sáng ngày 05/8/2022*”, không đồng nghĩa với việc chấp nhận chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn (bút lục 22). Sau khi hai bên bàn giao tài sản xong, Công ty Vp tục có Công văn số 04/2022/VP ngày 18/8/2022 xác định Công ty Bi phạm Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà xưởng, “*phải bồi thường tương ứng 3 tháng tiền cọc*” và phải thanh toán tiền thuê còn nợ với tổng số tiền 740.000.000 đồng (bút lục 23). Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: “*ngày 28/7/2022, Công ty Bông vẫn gửi cho Công ty V thông báo trả lại nhà xưởng từ ngày 05/8/2022. Việc Công ty Bg báo chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn và trả lại tài sản thuê vào ngày 05/8/2022 là một hình thức thương lượng lại việc thực hiện hợp đồng*”; Công ty V vẫn bản đồng ý nhận lại tài sản, không có ý kiến gì về việc Công ty Bham thời hạn báo trước 03 tháng và không đồng ý trả cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng nên đây được xem là thỏa thuận sửa đổi hợp đồng của các bên để chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 401, khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự” để buộc Công ty Vi trả lại số tiền cọc 900.000.000 đồng cho Công ty Bông có căn cứ. Do đó, Công ty Vng cáo về phần này là có cơ sở chấp nhận.

[8] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Biệt buộc Công ty Vi trả 70% chi phí đầu tư xây mới văn phòng, sửa chữa nhà ăn, làm ram dốc, nhà vệ sinh, lợp tôn sáng vách nhà xưởng và lợp mái che văn phòng với tổng số tiền 216.690.000 đồng và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty V, nhận thấy: tại điểm b mục 4.2 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà xưởng, hai bên thỏa thuận: Bên A phải có nghĩa vụ “*Bảo đảm cho bên B sử dụng ổn định nhà xưởng, kho trong thời hạn thuê không bị hư hỏng*” và điểm

a mục 6.2 Điều 6 của Hợp đồng, Bên B có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng, kho khi bên A có một trong các hành vi sau đây “*Không sửa chữa nhà xưởng, kho khi nhà xưởng, kho bãi không đảm bảo an toàn để sử dụng*”. Theo các hình ảnh mà phía Công ty B cấp, sau khi nhận bàn giao tài sản và sử dụng thì nhà xưởng xảy ra tình trạng ngập nước; Công ty B có Công văn số 07.21/CV-VTP ngày 28/5/2021 và Công văn số 10.21/CV-VTP ngày 20/8/2021 yêu cầu Công ty V phục tình trạng ngập nước (bút lục 74-75), nhưng Công ty V không thực hiện là vi phạm thỏa thuận tại điểm b mục 4.2 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà xưởng. Do đó, Công ty B hải ký hợp đồng kinh tế với Công ty TNHH N2 tiến hành sửa chữa, khắc phục tình trạng ngập nước với tổng giá trị của hợp đồng là 641.161.400 đồng (bút lục 85-87). Tuy nhiên, sau khi thông báo về việc trả lại nhà xưởng, Công ty B báo dỡ một số hạng mục công trình đã sửa chữa gồm: vật tư làm mái nổi 02 xưởng, vật tư làm nhà rác + mái che bồn lọc nước thải, lợp mái lớn và làm mái che sau + mắc điện. Các hạng mục còn lại gồm: xây mới văn phòng, sửa chữa nhà ăn, làm ram dốc, nhà vệ sinh, lợp tôn sáng vách nhà xưởng và mái che văn phòng thì Công ty B giao lại cho Công ty V các ngày 05/8/2022 và 08/8/2022 (bút lục 141-147). Sau khi nhận bàn giao nhà xưởng được 03 đến 04 tháng, Công ty V cho Công ty Cổ phần B2 thuê lại toàn bộ nhà xưởng, trong đó có những phần mà Công ty B đầu tư xây dựng mới và sửa chữa lại (bút lục 183). Quá trình giải quyết vụ án, Công ty V Công ty B từ chối việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần tài sản mà Công ty B xây mới và sửa chữa (bút lục 139, 149) nên việc Công ty B cầu Công ty V có nghĩa vụ thanh toán lại 70% chi phí đầu tư xây mới và sửa chữa với tổng số tiền 216.690.000 đồng là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố này của Công ty B buộc Công ty V thanh toán số tiền 216.690.000 đồng là hoàn toàn phù hợp nên Công ty V không cáo về phần này là không có căn cứ.

[9] Về vấn đề dịch bệnh Covid-19 mà bị đơn Công ty B nhận thấy: thời điểm hai bên ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng là ngày 02/4/2021, thời điểm này Thủ tướng Chính P2 ban hành Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 và Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 về phòng chống dịch bệnh Covid-19. Việc Ủy ban nhân dân thành phố Tn hành Công văn số 2080/UBND-VX ngày 18/7/2021 về việc thực hiện giãn cách xã hội kể từ 00 giờ ngày 19/7/2021 là để cụ thể hóa việc thực hiện các Chỉ thị nêu trên. Do đó, việc Công ty B lý do dịch bệnh để chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn do hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo Điều 420 của Bộ luật Dân sự là không có căn cứ, vì thời điểm chấm dứt hợp đồng là ngày 05/8/2022.

[10] Bên cạnh đó, khoản tiền 917.180.000 đồng mà Công ty B có trách nhiệm thanh toán cho Công ty V (gồm: 740.000.000 đồng tiền thuê nhà xưởng chưa thanh toán và 177.180.000 đồng tiền lãi do chậm thanh toán tính đến ngày 19/4/2024) là khoản tiền Công ty B tiếp tục trả lãi kể từ ngày 20/4/2024 cho đến khi thi hành án xong, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại cân đối khấu trừ vào khoản tiền mà Công ty V có trách nhiệm thanh toán cho Công ty B không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty V.

[11] Từ những phân tích và lập luận nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty V, sửa một phần Bản án số 03/2024/KDTM-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, buộc Công ty B mất số tiền cọc 900.000.000 đồng theo như đã nêu tại mục [7] và sửa án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm để buộc các bên phải chịu theo quy định của pháp luật.

[12] Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên Công ty V không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Vy là Công ty TNHH MTV V), sửa một phần Bản án số 03/2024/KDTM-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 92, 96, 147, 227, 244, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 120, 284, 357, 385, 468, 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482 của Bộ luật Dân sự; các Điều 4, 306 của Luật Thương mại; các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 118, 119, 120, 121, 122 của Luật Nhà ở năm 2014; 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; Án lệ số 09/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

1.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Vy là Công ty TNHH MTV V) về việc buộc Công ty TNHH B trả số tiền sửa chữa hư hại và tháo dỡ, khôi phục hiện trạng nhà xưởng là 468.270.000 đồng.

1.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phân tố của Công ty TNHH Biệc buộc Công ty Cổ phần Vy là Công ty TNHH MTV V) phải trả số tiền 331.603.800 đồng là các khoản Công ty TNHH Bàu tư gồm: 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.

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV V bị đơn Công ty TNHH Biệc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”. Buộc Công ty TNHH V1 Công ty TNHH MTV V g số tiền 917.180.000 đồng, bao gồm: tiền thuê của tháng 6, tháng 7 và 08 ngày của tháng 8 năm 2022 là 740.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán phát sinh tính đến ngày 19/4/2024 là 177.180.000 đồng.

Kể từ ngày 20/4/2024 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 quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV V với buộc bị đơn Công ty TNHH Biệc trả lãi chậm thanh toán số tiền 4.230.411 đồng.

1.5. Chấp nhận một phần yêu cầu phân tố của bị đơn Công ty TNHH B với nguyên đơn Công ty TNHH MTV V. Buộc Công ty TNHH MTV V trả cho Công ty TNHH Biệc chi phí sửa chữa, khắc phục, xây dựng thêm trên phần diện tích đất thuê là 216.690.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468

của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH B bị buộc nguyên đơn Công ty TNHH MTV V trả lại số tiền cọc 900.000.000 đồng. Công ty TNHH MTV V quyền sở hữu số tiền cọc 900.000.000 đồng.

1.7. Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH MTV V chịu 3.000.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 10.834.500 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận; tổng cộng là 13.834.500 đồng, được khấu trừ vào số tiền 24.309.500 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002065 ngày 17/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH MTV V tiền 10.475.000 đồng theo biên lai trên.

Công ty TNHH B chịu 39.515.400 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 39.000.000 đồng đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận; tổng cộng là 78.515.400 đồng, được khấu trừ vào số tiền 29.118.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002160 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một. Công ty TNHH B phải nộp số tiền 49.397.400 đồng.

2. Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm:

Công ty TNHH MTV V phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương trả lại cho Công ty TNHH MTV V tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002587 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Tòa KT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đức Cường