

Bản án số: 07/2024/KDTM-PT
Ngày 07-3-2024
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Luật.

Các Thẩm phán thành viên: Ông Phan Trí Dũng;

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Trần Văn Bé – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 48/2023/TLPT-KDTM ngày 06/11/2023 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2023/KDTM-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2024/QĐXXPT-KDTM ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Hộ kinh doanh L; địa chỉ: số E B, tổ B, ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lý Thanh T (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Một thành viên S; địa chỉ trụ sở: F, tổ H, ấp F, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T1 (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Hoàng N, sinh năm 1982 (có yêu cầu vắng mặt);

2. Bà Đinh Huỳnh N1, sinh năm 1988 (có yêu cầu vắng mặt);

Cùng địa chỉ thường trú: ấp G, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Cùng địa chỉ tạm trú: khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1969; địa chỉ: Số E, khu dân cư D khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn Hộ kinh doanh Lý Thanh T và bị đơn Công ty TNHH Một thành viên S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lý Thanh T trình bày:

Ông Lý Thanh T đại diện cho Hộ kinh doanh L (bên A) và Công ty TNHH MTV S (bên B) có ký kết Hợp đồng mua bán vào ngày 01/11/2017. Nội dung hợp đồng quy định rõ tại Điều 1 là Hộ kinh doanh Lý Thanh T (bên A) cung cấp cho Công ty S sản phẩm mùn cưa CD, dăm gỗ băm, đảm bảo với chất lượng xuất khẩu độ ẩm dưới 18% để sản xuất viên nén. Các thỏa thuận đều được ghi trong Điều 1 của Hợp đồng, đó là :

- Đơn giá 1.530.000 đồng/tấn thời điểm hiện tại và căn cứ vào giá cả thị trường từng thời điểm (ví dụ: tại thời điểm viên nén 2.200.000 đồng/tấn thì giá nguyên liệu là 1.530.000 đồng/tấn).

- Đơn đặt hàng 30 đến 50 tấn/ngày, 1.000 đến 1.500 tấn/tháng.

- Tiền mặt bằng là 15.000.000 đồng/tháng.

- Sau khi ký hợp đồng bên B sẽ chuyển bên A số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) để bên A lắp trạm điện và mua nguyên liệu cho bên B sản xuất viên nén.

- Số tiền trên được trừ vào tiền mua hàng là 50.000.000 đồng/tháng khi nào hết thì thôi.

- Địa điểm đặt máy tại xưởng của bên A.

- Số lượng là 03 máy viên nén.

Theo Điều 2 của Hợp đồng thì tiền thuê nhà xưởng được thanh toán vào ngày 05 tây hàng tháng.

Nhà xưởng này tọa lạc tại ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Sản xuất được 01 tháng thì ông T1 – giám đốc của Công ty S kêu là mặt bằng chật hẹp nên muốn thuê thêm 01 phần nhà xưởng. Do đó ông T và ông T1 mới tiến hành thỏa thuận là ông T1 – giám đốc thuê thêm 01 phần nhà xưởng giá là 8.000.000 đồng. Việc thỏa thuận thuê này chỉ bằng lời nói không ký kết hợp đồng hay văn bản gì. Giá thuê là 23.000.000 đồng/01 tháng kể từ ngày 01/11/2017.

Đến đầu tháng 9/2018 (ngày không nhớ rõ) thì ông T1 đại diện cho Công ty S không nhận nguyên vật liệu (mùn cưa CD, dăm bào...) do ông T cung cấp. Ông T được ông T1 cho biết là không sản xuất nữa mà bán máy móc, thiết bị cho vợ chồng ông Huỳnh Hoàng N, bà Đinh Huỳnh N1. Tuy nhiên giữa ông T và Công ty S không làm văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp tác làm ăn hoặc chấm dứt hợp đồng mua bán ngày 01/11/2017 vì ông T nghĩ Công ty S không nhận nguyên liệu của ông T là do lỗi của Công ty S. Tiền thuê nhà xưởng thì Công ty S vẫn phải trả

cho ông T vì ông T đã nhận 600.000.000 đồng của Công ty S để trừ vào tiền nguyên liệu và tiền nhà xưởng.

Đến ngày 26/9/2018 ông T1 cho vợ chồng ông N, bà N1 thuê lại nhà xưởng đã thuê của ông T nhưng không báo và cũng có sự đồng ý của ông T. Ông T1 cho vợ chồng ông N1, bà N thuê nhà xưởng giá 23.000.000 đồng/tháng thể hiện rõ tại Đơn tố cáo ngày 24/10/2019 của ông T1 gửi Công an xã A, thị xã B. Đồng thời việc cho thuê này thể hiện bằng việc ông N chồng bà N1 chuyển khoản từ tài khoản của ông N cho tài khoản của ông T1 vào ngày 11/3/2019 số tiền 23.000.000 đồng và chuyển khoản ngày 18/3/2019 số tiền 27.000.000 đồng có ghi rõ là tiền thanh toán mặt bằng.

Ông T nghĩ là ông T1 thuê mặt bằng nhà xưởng của T nên có thể ông T1 hợp tác với người khác hoặc cho người khác thuê lại nên ông T cũng không có ý kiến gì. Đồng thời do ông T1 đã ứng cho ông T 600.000.000 đồng làm bình điện, số tiền làm bình điện vẫn còn nên ông T không đòi tiền thuê mặt bằng của ông T1 mà nghĩ anh em làm chung thì số tiền làm bình điện còn thừa thì ông T sẽ trừ vào tiền thuê nhà xưởng (mặt bằng) hàng tháng của ông T1.

Đến ngày 01/10/2019 ông T có thông báo cho vợ chồng ông N, bà N1 là đến ngày 01/11/2019 là hết hạn hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông T với Công ty S, ông T sẽ lấy lại nhà xưởng. Do đó vợ chồng ông N, bà N1 đã đem máy móc ra khỏi nhà xưởng và trả lại mặt bằng nhà xưởng cho ông T.

Đến tháng 11/2019 Công ty S đã khởi kiện H kinh doanh Lý Thanh T về việc tranh chấp Hợp đồng kinh tế ngày 01/11/2017 và được Tòa án nhân dân thị xã B thụ lý bằng vụ án số 35/2019/TLST-KDTM. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ông T có yêu cầu phản tố yêu cầu Công ty S phải trả tiền thuê mặt bằng, nhà xưởng cho ông T nhưng sau đó ông T đã rút đơn phản tố. Tòa án đã tiến hành xét xử bằng Bản án số 08/2020/KDTM-ST ngày 28/10/2020. Bản án này do Tòa án cố ý giao bản án chậm trễ dẫn đến ông T kháng cáo quá hạn và bị bác kháng cáo quá hạn.

Ông T1 không trả tiền thuê nhà xưởng cho ông T.

Về các giấy xác nhận do ông T1 cung cấp, thì ông T có ý kiến như sau :

Về giấy ghi ngày 18/8/2018 : Giấy này tự ông T1 viết, ông T không ký tên nên ông T không có trách nhiệm về giấy này và ông T cũng chưa nhận một đồng nào của ông T1.

Về giấy ghi ngày 24/6/2018 : Giấy này ông T không viết, ông T có ký tên nhưng ký xác nhận nội dung là ông T cung cấp cho bên B (tức Công ty S) 38.230 kg dăm gỗ xay x giá 01 kg là 1.700 đồng = 64.991.000 đồng – tiền 50.000.000 đồng bên B ứng trước cho ông T (bên B ứng trước cho ông T 600.000.000 đồng để ông T lắp bình điện 3 pha và trừ dần vào tiền ông T cung ứng nguyên liệu là dăm bào xay cho bên B) = 14.991.000 đồng. Chữ viết đã thanh toán tiền xưởng không phải của ông T mà của ông T1. Ông T1 tự viết thanh toán tiền xưởng,

không ghi rõ là thanh toán bao nhiêu nên với giấy này ông T không chấp nhận Công ty S đã thanh toán tiền xưởng.

Về giấy ngày 26/4/2018 : Giấy này ông T không viết mà do ông T1 viết, ông T có ký tên nhưng ký xác nhận nội dung là ông T cung cấp cho bên B (tức Công ty S) 62.400 kg dăm gỗ xay x giá 01 kg là 1.700 đồng = 106.080.000 đồng. Nội dung tiền xưởng 5 tháng x 15tr = 75tr – 65tr = 10tr = 116.080.000 đồng là do ông T1 tự viết vào. Ông T chưa nhận tiền xưởng do Công ty S thanh toán.

Về giấy ngày 25/8/2018 : Giấy này ông T không viết mà do ông T1 viết, ông T có ký tên nhưng ký xác nhận nội dung là ông T cung cấp cho bên B (tức Công ty S) 133.640 kg dăm gỗ xay – 59.250 kg trọng lượng xe chở còn lại là 74.390 kg x 1.600 đồng/01 kg = 119.240.000 đồng. Dòng chữ viết tiền nhà xưởng 04 tháng x 15tr = 60tr = 179.024.000 đồng là ông T1 tự ghi thêm vào. Nhìn vào mắt thường cũng nhận thấy là ông T1 tự ghi thêm vào. Ông T chưa nhận tiền thuê nhà xưởng do Công ty S thanh toán.

Thời gian thuê mặt bằng, nhà xưởng là 24 tháng nhưng ông T trừ cho Công ty S tháng đầu tiên nên chỉ tính 23 tháng.

Do đó ông T có đơn kiện khởi kiện Công ty TNHH MTV S với yêu cầu sau :

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S trả cho H kinh doanh Lý Thanh T do ông Lý Thanh T đại diện số tiền thuê nhà xưởng từ ngày 01/11/2017 đến ngày 01/11/2019 là 23 tháng x 23.000.000 đồng/tháng = 529.000.000 đồng cộng với lãi suất chậm trả là 1%/tháng tạm tính từ ngày 01/11/2019 đến ngày Tòa án xét xử ngày 24/7/2023 là 44 tháng 24 ngày = 236.992.000 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên S do ông Trần Văn T1 đại diện hợp pháp, đồng thời ông T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Ông Lý Thanh T đại diện cho Hộ kinh doanh L (bên A) và Công ty TNHH MTV S (bên B) có ký kết Hợp đồng mua bán vào ngày 01/11/2017. Nội dung hợp đồng quy định rõ tại Điều 1 là Hộ kinh doanh Lý Thanh T (bên A) cung cấp cho Công ty S sản phẩm mùn cưa CD, dăm gỗ băm, đảm bảo với chất lượng xuất khẩu độ ẩm dưới 18% để sản xuất viên nén. Các thỏa thuận đều được ghi trong Điều 1 của Hợp đồng, đó là :

- Đơn giá 1.530.000 đồng/tấn thời điểm hiện tại và căn cứ vào giá cả thị trường từng thời điểm (ví dụ: tại thời điểm viên nén 2.200.000 đồng/tấn thì giá nguyên liệu là 1.530.000 đồng/tấn).

- Đơn đặt hàng 30 đến 50 tấn/ngày, 1.000 đến 1.500 tấn/tháng.

- Tiền mặt bằng là 15.000.000 đồng/tháng.

- Sau khi ký hợp đồng bên B sẽ chuyển bên A số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) để bên A lắp trạm điện và mua nguyên liệu cho bên B sản xuất viên nén.

- Số tiền trên được trừ vào tiền mua hàng là 50.000.000 đồng/tháng khi nào hết thì thôi.

- Địa điểm đặt máy tại xưởng của bên A

- Số lượng là 03 máy viên nén.

Theo Điều 2 của Hợp đồng thì tiền thuê nhà xưởng được thanh toán vào ngày 05 tây hàng tháng.

Tuy trong hợp đồng ghi tiền thuê mặt bằng nhưng thực tế không phải là thuê là sự hợp tác làm ăn, bên B tức Công ty S hỗ trợ tiền nhà xưởng cho bên A chứ không phải là tiền thuê.

Nhà xưởng này tọa lạc tại ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Theo thỏa thuận bằng lời nói không được ghi vào trong hợp đồng kinh tế thì bên B không hỗ trợ tiền nhà xưởng cho bên A tháng 11/2017 vì mới đặt máy móc sản xuất chưa ổn định. Đến tháng thứ 2 tức tháng 12/2017 mới bắt đầu tính tiền hỗ trợ nhà xưởng.

Trong thời gian từ khi ký hợp đồng đến ngày 30/8/2018 bên B đã thanh toán tiền hỗ trợ nhà xưởng mỗi tháng là 15.000.000 đồng cho bên A và bên A đã ký nhận đầy đủ và các giấy nhận tiền ngày 26/4/2018 là 75.000.000 đồng. Theo giấy ngày 26/4/2018 thì bên B phải thanh toán cho bên A tiền hàng là 106.080.000 đồng cộng tiền hỗ trợ nhà xưởng là 75.000.000 đồng (tháng 12/2017 và các tháng 01, 02, 03, 04/2018) tổng là 181.080.000 đồng trừ đi số tiền 65.000.000 đồng nên A (ông T) đã nhận còn lại là 116.080.000 đồng. Ông T đã ký và nhận đầy đủ số tiền này.

Theo giấy ngày 25/8/2018 thì bên B phải thanh toán cho bên A tiền hàng là 119.024.000 đồng cộng tiền hỗ trợ nhà xưởng là 60.000.000 đồng (tháng 5, 6, 7, 8/2018), tổng là 179.024.000 đồng. Ông T đã ký và nhận đầy đủ số tiền này.

Tổng số tiền hỗ trợ nhà xưởng bên A đã nhận của bên B là 135.000.000 đồng gồm 09 tháng từ tháng 12/2017 đến hết tháng 8/2018.

Tại Điều 3 của Hợp đồng ghi rõ: Nếu bên A không giao hàng đúng theo số lượng và chất lượng như đã ký mà bên B không sản xuất ra được viên nén thì bên A phải chịu mọi chi phí trong ngày như tiền nhân công, mặt bằng cho bên B.

Do bên A đã không giao đủ hàng cho bên B theo hợp đồng nên ngày 18/8/2018 bên B đã ngừng sản xuất và ngừng hợp tác với nhau, nên bên B không có trách nhiệm phải hỗ trợ tiền nhà xưởng cho bên A nữa và hợp đồng ngày 01/11/2017 giữa các bên cũng chấm dứt.

Tháng 11/2019 bên B đã khởi kiện bên A về việc tranh chấp Hợp đồng kinh tế ngày 01/11/2017 và được Tòa án nhân dân thị xã B thụ lý bằng vụ án số 35/2019/TLST-KDTM ngày 10/12/2019 và được xét xử Bản án số 08/2020/KDTM-ST ngày 28/10/2020. Bản án này đã ghi rất rõ bên A thừa nhận không giao đủ hàng cho bên B trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên A là bên có lỗi và Tòa án nhân dân thị xã B đã tuyên buộc bên A phải trả cho bên B số tiền

583.138.241 đồng (gồm tiền gốc 482.500.000 đồng và 100.638.241 đồng tiền lãi chậm thanh toán). Bản án này đã có hiệu lực pháp luật.

Về tiền hỗ trợ nhà xưởng 23.000.000 đồng/tháng là không đúng, bên B chưa bao giờ thỏa thuận hay ký giấy tờ gì với bên A về việc hỗ trợ nhà xưởng 23.000.000 đồng/tháng.

Do kết thúc làm ăn vào tháng 8/2018 giữa bên A và bên B đã có bất đồng về việc bên A cung ứng nguyên vật liệu nên hai bên không thể làm thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ký ngày 01/11/2017.

Ngày 26/9/2018 ông T1 với tư cách cá nhân đã bán các máy móc thiết bị để tại xưởng của bên A: gồm 02 máy nén, 02 xe nâng, 01 máy phun công cho bà Đinh Huỳnh N1 với giá là 680.000.000 đồng. Việc mua bán này có làm giấy mua bán hai bên có ký tên. Ông T biết rõ việc ông T1 bán các máy móc thiết bị cho bà N1 và không có ý kiến gì. Bà N1 có đề nghị được chạy thử máy móc từ 01 đến 02 tháng nên ông T1 đã để máy móc, thiết bị tại nhà xưởng của ông T cho bà N1 sử dụng thử. Ông T1 với tư cách cá nhân chưa bao giờ cho vợ chồng ông N thuê lại nhà xưởng của ông T.

Do bà N1 không chịu trả đủ tiền mua máy móc cho ông T1 nên đến ngày 01/11/2019 hết hạn hợp đồng thì ông T1 đã đến nhà xưởng của ông T và chở hết máy móc đi.

Tại Đơn tố cáo ngày 24/10/2019 của ông T1 với tư cách cá nhân gửi cho Công an xã A, thị xã B thì ông T1 tố cáo bà N1 mua máy móc, thiết bị của ông T1 không trả tiền nhưng cố ý đem tài sản đi. Theo đơn tố cáo này thì ông T1 nói rõ là cho ông T1 giao lại máy móc thiết bị cho bà N1 thuê chứ không có nội dung là ông T1 cho bà N1 thuê lại xưởng của ông T.

Về lần chuyển khoản ngày 11/3/2019 số tiền 23.000.000 đồng và chuyển khoản ngày 18/3/2019 số tiền 27.000.000 đồng từ tài khoản của ông N chồng bà N1 đến tài khoản của ông T1 ghi chú là thanh toán tiền mặt bằng là không đúng. Vì giữa ông T1 và bà N1 vợ ông N có thỏa thuận mua bán máy móc, thiết bị nên có thể là ông N chuyển khoản trả tiền máy không phải tiền thuê mặt bằng vì 01 tháng thì không thể trả 02 lần tiền thuê mặt bằng lúc thì 23.000.000 đồng, lúc thì 27.000.000 đồng.

Từ ngày 01/9/2018, do bên A vi phạm hợp đồng trong việc cung ứng nguyên vật liệu cho bên B và Bản án kinh doanh thương mại số 08/2020/KDTM-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B cũng đã nêu rõ lỗi của bên A.

Do đó từ tháng 9/2018 đến ngày hết hạn hợp đồng 01/11/2019 bên B không phải hỗ trợ tiền nhà xưởng cho bên A nữa. Bên B được toàn quyền để các thiết bị máy móc tại nhà xưởng này cũng như được quyền sử dụng nhà xưởng này từ ngày 01/9/2018 đến ngày 01/11/2019 mà không có nghĩa vụ phải hỗ trợ tiền nhà xưởng mỗi tháng 15.000.000 đồng cho bên A.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của bên A là không có căn cứ, bị đơn không chấp nhận, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hoàng N và bà Đinh Huỳnh N1 có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Do từng có quan hệ quen biết nên ngày 26/9/2018 vợ chồng ông N, bà N1 có thỏa thuận và mua lại của ông Trần Văn T1 02 máy nén, 02 xe nâng, 01 máy phun công để sản xuất viên nén chất đốt. Ngày 26/9/2018 vợ chồng ông N có đến tại nơi đặt máy móc tại nhà xưởng mà ông T1 của ông Lý Thanh T tại xã A, thị xã B để xem máy móc và có làm giấy viết tay mua bán máy móc nhưng giấy mua bán đó hiện ông T1 giữ, vợ chồng ông N không giữ. Khi thỏa thuận mua bán với ông T1 thì cả hai vợ chồng ông N đều đứng ra thỏa thuận nhưng do ông N học thấp, chữ nghĩa không rành nên trong giấy mua bán bà N1 đứng tên người mua. Giá mua máy móc của ông T1 là 680.000.000 đồng, vợ chồng ông N đã trả cho ông T1 248.000.000 đồng. Khi vợ chồng ông N và ông T1 thỏa thuận mua bán máy móc, thiết bị thì ông T không biết. Vợ chồng ông N và ông T1 cũng không gặp ông T để bàn bạc lại việc thuê mặt bằng (nhà xưởng) của ông T. Ông T1 nói với vợ chồng ông N là không phải thỏa thuận thuê mặt bằng (nhà xưởng) gì với ông T mà cứ việc để máy móc, thiết bị tiếp tục làm tại nhà xưởng của ông T và mỗi tháng trả tiền mặt bằng cho ông T1 là 23.000.000 đồng. Đến ngày 01/10/2018 vợ chồng ông N tiến hành sản xuất tại nhà xưởng của ông T và hàng tháng đều trả cho ông T1 23.000.000 đồng và đã trả được 12 tháng gồm tháng 10, 11, 12/2018 và tháng 01, 02, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/2019. Đến đầu tháng 10/2019 ông Thông b là đến ngày 01/11/2019 là hết hạn hợp đồng thuê mặt bằng (nhà xưởng) giữa ông T và ông T1, ông T sẽ lấy lại mặt bằng (nhà xưởng) nên vợ chồng ông N đã dời máy móc, thiết bị lên D thì ông T1 đã gửi đơn tố cáo vợ chồng ông N đến Công an xã A, thị xã B. Công an xã A, thị xã B có mời làm việc nên vợ chồng ông N đã đem máy móc, thiết bị trả lại cho ông T1 và ông T1 còn nợ lại vợ chồng ông N 248.000.000 đồng. Vợ chồng ông N đã khởi kiện ông T1 để đòi lại số tiền này. Việc kiện này do Thẩm phán Nguyễn Văn T2 của TAND thị xã B giải quyết. Tiền thuê mặt bằng (nhà xưởng) thì vợ chồng ông N trả cho ông T1.

Nay ông T và Công ty S khởi kiện tranh chấp thuê nhà xưởng với nhau không liên quan gì đến vợ chồng ông N, vợ chồng ông N không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ông N và bà N1 có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 09/2023/KDTM-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hộ Kinh doanh Lý Thanh T đối với bị đơn Công ty TNHH Một thành viên S về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, nhà xưởng.

Buộc Công ty TNHH Một thành viên S có nghĩa vụ thanh toán cho H Kinh doanh Lý Thanh Thông số tiền thuê mặt bằng, nhà xưởng là 150.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 24/7/2023 là 56.000.000 đồng. Tổng số tiền là 206.000.000 đồng (hai trăm lẻ sáu triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hộ Kinh doanh Lý Thanh T đối với bị đơn Công ty TNHH Một thành viên S về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê mặt bằng, nhà xưởng và tiền lãi chậm thanh toán là 559.992.000 (năm trăm năm mươi chín triệu, chín trăm chín mươi hai nghìn) đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, tuyên về nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả thêm tiền gốc và tiền lãi với tổng số tiền 559.992.000 đồng.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn trả là 206.000.000 đồng (hai trăm lẻ sáu triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý đơn kiện là đúng thẩm quyền.

- Về nội dung vụ án: Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 08 tháng 8 năm 2023, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lý Thanh T kháng cáo một phần Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn T1 kháng cáo một phần Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm: Hình thức đơn và thời hạn gửi đơn đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về Hợp đồng mà hai bên đã ký kết: Theo Hợp đồng mua bán ngày 01/11/2017 được ký kết giữa nguyên đơn Hộ kinh doanh Lý Thanh T (gọi tắt là Lý Thanh T) và bị đơn Công ty TNHH Một thành viên S (gọi tắt là Công ty S) thể hiện Công ty S có thuê mặt bằng (nhà xưởng) của Lý Thanh T. Mặt bằng (nhà xưởng) tọa lạc tại ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Giá thuê là 15.000.000 đồng/01 tháng, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ đúng quy định tại Điều 116, 119, 430 của Bộ luật Dân sự; các Điều 24, 25 của Luật Thương mại nên phát sinh hiệu lực.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn:

[3.1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng giá thuê mặt bằng (nhà xưởng) tăng thêm 8.000.000 đồng thành 23.000.000 đồng/01 tháng bắt đầu từ tháng 12/2017 là do hai bên thỏa thuận vì bị đơn thuê thêm 01 phần diện tích nhà xưởng.

Xét thấy: Tại Điều 1 Hợp đồng mua bán ngày 01/11/2017 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn có thể hiện nội dung “*Tiền mặt bằng 15 triệu/tháng*”. Nguyên đơn cho rằng giá thuê mặt bằng (nhà xưởng) tăng thêm 8.000.000 đồng do bị đơn có thuê thêm một phần diện tích, tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ và cũng không chứng minh được giá thuê nhà xưởng tăng lên 23.000.000 đồng/01 tháng và bị đơn cũng không chấp nhận giá thuê này. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá thuê mặt bằng (nhà xưởng) là 15.000.000 đồng/01 tháng là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà xưởng từ ngày 01/11/2017 đến ngày 01/11/2019 là 23 tháng, do nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất tháng đầu tiên tức tháng 11/2017 bị đơn không phải trả tiền thuê mặt bằng (nhà xưởng) cho nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn cho rằng đã thanh toán tiền mặt bằng (nhà xưởng) cho nguyên đơn 09 tháng (tháng 12/2017 và tháng 01, 02, 3, 4, 5, 6, 7, 8/2018) thể hiện tại giấy thanh toán ngày 26/4/2018 và giấy thanh toán ngày 25/8/2018. Đến tháng 8/2019 phía nguyên đơn đã không cung cấp nguyên vật liệu cho bị đơn sản xuất dẫn đến bị đơn phải ngừng sản xuất và hai bên đã chấm dứt việc mua bán theo Hợp đồng mua bán đã ký kết.

Xét thấy:

Thứ nhất, tại Điều 3 của Hợp đồng về trách nhiệm của hai bên trong Hợp đồng mua bán ngày 01/11/2017 quy định đối với Bên A: Nếu bên A (Hộ kinh doanh L) không giao hàng đúng theo số lượng và chất lượng như đã ký mà bên B (Công ty TNHH MTV S) sản xuất không ra được viên nén thì bên A phải chịu mọi chi phí trong ngày như tiền nhân công, mặt bằng cho bên B.

Thứ hai, theo Bản án kinh doanh thương mại số 08/2020/KDTM-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B đã giải quyết việc tranh chấp hợp đồng mua bán, yêu cầu bồi thường tiền thuê nhà xưởng và tiền nhân công giữa nguyên

đơn Công ty TNHH Một thành viên S và bị đơn Hộ kinh doanh Lý Thanh T. Bản án này đã có hiệu lực pháp luật vào ngày 18/01/2021. Bản án này đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty S đối với bị đơn H kinh doanh Lý Thanh T về tranh chấp tiền thuê nhà xưởng 300.000.000 đồng. Bản án cũng đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn hộ kinh doanh Lý Thanh T đối với Công ty TNHH Một thành viên S về tranh chấp tiền thuê mặt bằng nhà xưởng 90.000.000 đồng. Ngày 12/11/2021 nguyên đơn Hộ kinh doanh Lý Thanh T có đơn khởi kiện bị đơn Công ty TNHH Một thành viên S1 Q tranh chấp tiền thuê mặt bằng (nhà xưởng) theo Hợp đồng mua bán ngày 01/11/2017.

Tại Bản án kinh doanh thương mại số 08/2020/KDTM-ST ngày 28/10/2020 thể hiện Công ty TNHH Một thành viên S1 suất Tuyệt Q thừa nhận H kinh doanh Lý Thanh T chỉ giao hàng đến hết ngày 26/9/2018 và không tiếp tục giao hàng nên đến ngày 27/9/2018 Công ty S đã không còn sản xuất. Hộ kinh doanh Lý Thanh T cũng thừa nhận không giao đủ hàng cho Công ty S trong quá trình thực hiện hợp đồng, đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, từ tháng 10/2018 đến ngày 01/11/2019 Công ty S đã không còn sản xuất do lỗi của H kinh doanh Lý Thanh T không cung cấp hàng hóa cho Công ty S. Do vậy, tiền thuê mặt bằng (nhà xưởng) Công ty S không phải thanh toán cho nguyên đơn trong thời gian này.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời gian phía bị đơn Công ty S phải trả tiền thuê mặt bằng nhà xưởng cho nguyên đơn H kinh doanh Lý Thanh T chỉ là 10 tháng gồm tháng 12 năm 2017 và tháng 01, 02, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 năm 2018 là có cơ sở chấp nhận.

Xét, giấy thanh toán ngày 25/8/2018 phía Công ty S cung cấp có dấu hiệu ghi thêm hàng chữ "*Tiền nhà xưởng 04 tháng $4 \times 15^{\text{tr}} = 60^{\text{tr}} = 179.024.000^{\text{đ}}$* " vào giấy thanh toán và tại giấy thanh toán ngày 26/4/2018 do bị đơn Công ty S cung cấp thì hàng chữ "*tiền xưởng 5 tháng $= 5 \times 15^{\text{tr}} = 75^{\text{tr}} - 65^{\text{tr}} = 10^{\text{tr}} = 116.080.000^{\text{đ}}$* " trong giấy có dấu hiệu ghi thêm vào giấy thanh toán. Ngoài ra, Kết luận giám định số 2788/KL-KTHS ngày 31/5/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh cũng không xác định được 02 hàng chữ ghi trên giấy thanh toán ngày 25/8/2018 và giấy thanh toán ngày 26/4/2018 có được viết cùng thời điểm hay không. Tuy nhiên, ông T1 đại diện cho Công ty S thừa nhận chữ viết là của ông, ông T chỉ ký tên và ông T không thừa nhận có nhận số tiền cho thuê nhà xưởng là 135.000.000 đồng này bên phía bị đơn Công ty S, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã trả cho nguyên đơn 135.000.000 đồng tiền thuê nhà xưởng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà xưởng gồm tháng 12 năm 2017 và tháng 01, 02, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 năm 2018 tổng cộng là 10 tháng $\times 15.000.000$ đồng/tháng = 150.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Về mức lãi chậm trả: Nguyên đơn yêu cầu lãi suất chậm trả là 1%/tháng tạm tính từ ngày 01/11/2019 đến ngày 24/7/2023. Xét thấy, tại Hợp đồng mua bán ký giữa nguyên đơn, bị đơn không thỏa thuận lãi suất chậm trả, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả từ ngày 01/11/2019 đến ngày 24/7/2023 là 44 tháng 24 ngày với lãi suất là 10%/01 năm là 56.000.000 đồng theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự là không đúng vì đây là tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng, việc xác định tiền lãi phải căn cứ theo Luật Thương mại năm 2005 để giải quyết vụ án.

Theo Điều 306 Luật Thương mại năm 2005 quy định: *“Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp lý khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*.

Căn cứ vào mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của 03 ngân hàng thương mại (Ngân hàng TMCP S2; Ngân hàng TMCP Đ; Ngân hàng TMCP N2) thì mức lãi suất trung bình là 13.5%/năm, tương đương 1,13%/tháng, việc nguyên đơn yêu cầu 01%/tháng là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi suất với mức lãi 01%/tháng là tự nguyện và thấp hơn quy định pháp luật nên có căn cứ chấp nhận.

Do đó, tiền lãi chậm thanh toán mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tính từ ngày 01/11/2019 đến ngày 24/7/2023 là 44 tháng 24 ngày với lãi suất là 01%/tháng là 67.200.000 đồng

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp.

Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu, bị đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 68, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 272, Điều 273 khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 351, 357, 468, 472, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;

- 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên S.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Hộ Kinh doanh Lý Thanh T.

3. Sửa Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 09/2023/KDTM-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hộ Kinh doanh Lý Thanh T đối với bị đơn Công ty TNHH Một thành viên S về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, nhà xưởng.

Buộc Công ty TNHH Một thành viên S có nghĩa vụ thanh toán cho H Kinh doanh Lý Thanh Thông số tiền thuê mặt bằng, nhà xưởng là 150.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 24/7/2023 là 67.200.000 đồng. Tổng số tiền là 217.200.000 đồng (hai trăm mười bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hộ Kinh doanh Lý Thanh T đối với bị đơn Công ty TNHH Một thành viên S về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê mặt bằng, nhà xưởng và tiền lãi chậm thanh toán là 548.792.000 đồng.

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

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên S phải chịu 10.860.000 đồng (mười triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng).

Hộ kinh doanh Lý Thanh T phải chịu 25.951.680 đồng (Hai mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi một nghìn, sáu trăm tám mươi đồng) được trừ số tiền tạm ứng án phí là 15.013.400 đồng đã nộp theo các Biên lai thu tiền số AA/2021/0004424 ngày 18/11/2021 và số AA/2021/0004527 ngày 09/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Hộ kinh doanh Lý Thanh T còn phải nộp thêm 10.938.280 đồng (Mười triệu chín trăm ba mươi tám nghìn hai trăm tám mươi đồng).

4. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm:

Nguyên đơn Hộ Kinh doanh Lý Thanh T không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B hoàn trả lại cho H Kinh doanh Lý Thanh Thông số tiền 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0012139 ngày 16/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên S phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0012081 ngày 01/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7A 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi Cục THADS thị xã B, tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

Huỳnh Văn Luật