

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 02/2025/KDTM-PT

Ngày 16-01-2025

V/v tranh chấp hợp đồng thuê, hợp
đồng đặt cọc, bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Không Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 13 và 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2024/TLPT-KDTM ngày 25 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng thuê, hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/KDTM-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Tân An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H. Địa chỉ: Số A, Tổ C, Ấp B, xã H, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thương Phước T, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số I, đường Á, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Vũ Thành T1 – Luật sư Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

- Bị đơn: Công ty TNHH P2. Địa chỉ trụ sở chính: Số D, Ấp C, xã H, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị P - Giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trần Thị Mai H – Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lương Xuân H1, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Số D, Ấp C, xã H, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện của bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của bà M Thương Phước T là người đại diện theo uỷ quyền có nội dung như sau:

Hộ kinh doanh nhựa Hải Đ do bà V làm Chủ hộ có thỏa thuận hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty TNHH P2 (viết tắt là Công ty P2). Địa điểm nhà xưởng đặt tại 180/109 tổ C, ấp B, xã H, thành phố T, tỉnh Long An. Các bên thỏa nội dung cơ bản như sau: Thời hạn thuê là 02 năm kể từ 15/7/2023 đến 14/7/2025; diện tích thuê khoảng 2.000m²; giá thuê 70.000.000đ/tháng. Công ty P2 thống nhất cho bà V được miễn 01 tháng tiền thuê kể từ ngày 15/7/2023 nên thời gian tính tiền thuê là từ ngày 15/8/2023. Tại dự thảo hợp đồng, Công ty P2 đã thống nhất tiền thuê bắt đầu tính từ ngày 15/8/2023. Bà V xác định không có sự việc yêu cầu Công ty P2 phải chỉnh trang mặt bằng vì đây là cơ sở vật chất cần có của Công ty P2 trước khi cho thuê.

Ngày 22/6/2023, bà V chuyển khoản tiền đặt cọc cho Công ty P2 là 50.000.000đ. Bà V đã chuyển máy móc vào gửi xưởng kể bên. Đến ngày 15/7/2023, bà V mới chính thức nhận nhà xưởng cho thuê để sử dụng. Ngày 18/8/2023, bà V có văn bản phản hồi chính thức thông báo cho Công ty P2 là không thuê nữa do bà V không còn khả năng kinh tế để thuê và duy trì việc sản xuất kinh doanh. Ngày 19/8/2023, phía Công ty P2 không cho công nhân vào xưởng hoạt động nữa. Ngày 25/8/2023, bà V thanh toán 70.000.000đ tiền thuê xưởng tháng 8/2023.

Bà V làm khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty P2 hoàn trả lại cho bà V tiền cọc 210.000.000đ và 70.000.000 đồng tiền thuê nhà xưởng của tháng 8/2023;

- Buộc Công ty P2 phải trả lãi chậm trả với lãi suất là 10%/năm (365 ngày/năm) trên số tiền 280.000.000đ kể từ ngày 15/8/2023, tạm tính là 28.000.000đ;

- Yêu cầu Công ty P2 mở cửa để bà V di dời toàn bộ máy móc thiết bị mà bà V đã lắp ráp trong nhà xưởng theo Biên bản thẩm định ngày 08/3/2024.

Bà V đồng ý thanh toán tiền điện đã tiêu thụ từ ngày 22/6/2023 đến ngày 01/9/2023 theo chỉ số KW tiêu thụ mà bên bà V đã sử dụng là 1.850KW x giá tiền điện là 2.575 đồng/1 KW điện, tổng số tiền điện phải trả là: 4.763.750đ. Bà V cho rằng từ ngày 25/8/2023 Công ty P2 không cho bà di dời máy móc thiết bị nên vào ngày 01/9/2023, bà có cắt hàng rào để di dời tài sản là 01 xe nâng, còn các thiết bị

khác đã được tháo ra như Vi bằng thể hiện. Bà đồng ý bồi thường thiệt hại do hàng rào bị hư hỏng cho Công ty P2 theo định giá nhà nước. Việc đào nền xây hồ lắng thải trong xưởng của bà V làm ảnh hưởng, thiệt hại đến hạ tầng nhà xưởng. Vì vậy bà đồng ý bồi thường chi phí khắc phục là 25.000.000đ.

Đối với yêu cầu của Công ty P2 về việc hoàn trả tiền đổ 200m³ bê tông tươi, tiền xây dựng 2 văn phòng và 2 nhà vệ sinh. Bà V xác định đây là cơ sở vật chất Công ty P2 đầu tư để cho thuê nên bà V không đồng ý hoàn trả.

Bị đơn Công ty TNHH P2 do bà Lê Thị P là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Vào khoảng tháng 6/2023, qua giới thiệu, bà Đỗ Thị Vân - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H3 thuê nhà xưởng của Công ty P2 tại số A tổ C, ấp B, xã H, thành phố T, tỉnh Long An. Hai bên thỏa thuận thống nhất thời gian thuê là 02 năm từ 15/7/2023 đến 14/7/2025; diện tích nhà xưởng thuê là 2.000m²; giá thuê 70.000.000đ/tháng. Bên Công ty P2 chính trang mặt bằng: Đổ thêm nền bê tông, xây dựng văn phòng, nhà vệ sinh. Thỏa thuận bà V phải đặt tiền cọc là 03 tháng số tiền là 210.000.000đ.

Ngày 22/6/2023, bà V chuyển khoản tiền đặt cọc cho Công ty P2 là 50.000.000đ, sau đó bà V đã chuyển máy móc vào lắp ráp; nhân sự của bà V đã làm việc tại xưởng ở xưởng kế bên. Ngày 30/6/2023, bà V chuyển khoản đặt cọc tiếp 50.000.000đ. Bà V xác định Công ty P2 đã chính trang mặt bằng xong nên cho công nhân chuyển qua xưởng và chính thức hoạt động. Công ty P2 cho bà V được miễn phí 30 ngày kể từ ngày 30/6/2023 để tiến tới ký kết hợp đồng. Ngày 21/7/2023, bà V chuyển khoản đặt cọc đặt chỗ cho Công ty P2 110.000.000đ. Ngày 09/8/2023, Công ty P2 gửi dự thảo hợp đồng cho bà V đề nghị ký hợp đồng ngày 12/8/2023. Qua trao đổi bằng tin nhắn bà V hẹn đến tuần sau về ký. Đến ngày 18/8/2023, bà V gửi thư phản hồi xác định không thuê kho nữa và đồng ý mất cọc. Sau đó, bà V và Công ty P2 có trao đổi về việc xử lý tiền cọc và tiền thuê nhưng không đi đến thống nhất. Ngày 25/8/2023, bà V thanh toán 70.000.000đ tiền thuê xưởng từ 15/8/2023 đến 15/9/2023 và khóa trái cửa phía trong. Đến ngày 01/9/2023, bà V tự ý cho người đến cắt hàng rào di dời máy móc. Công ty P2 mới phá cửa vào và phát hiện sự việc. Theo yêu cầu của bà V, Công ty đã làm các hạng mục gồm: Đổ sàn mặt bằng 200m³ bê tông tươi, xây 02 văn phòng và 02 nhà vệ sinh.

Công ty P2 không đồng ý theo các yêu cầu khởi kiện của bà V vì các lý do sau:

- Do bà V đã vi phạm thỏa thuận, không tiến hành giao kết hợp đồng thuê nhà xưởng của Công ty P2 như đã thỏa thuận thì phải mất tiền đặt cọc là 210.000.000đ và tiền lãi phát sinh.

- Đối với tiền thuê tháng 8/2023 là 70.000.000đ, việc bà V tự ý chấm dứt hợp đồng thuê nên Công ty P2 không đồng ý hoàn trả.

Công ty Phụng Hùng P1 đồng ý cho bà V di dời máy móc thiết bị theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2024.

Đồng thời Công ty P2 có yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu bà V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H3 phải thanh toán lại cho Công ty P2 Phát tiền đổ nền bê tông 200m³, xây dựng 2 văn phòng và 2 nhà vệ sinh theo định giá nhà nước.

- Thanh toán tiền điện đã tiêu thụ từ ngày 22/6/2023 đến ngày 01/9/2023 theo chỉ số KW tiêu thụ mà bên bà V đã sử dụng là 1.850KW x giá tiền điện là 2.575 đồng/1 KW điện, tổng số tiền điện phải trả là: 4.763.750đ.

- Bà V đã tự động cắt hàng rào để di dời tài sản mà không thông báo với Công ty P2 gây thiệt hại; Công ty P2 yêu cầu phải bồi thường theo giá định giá của nhà nước.

- Việc đào nền xây hồ lắng thải trong xưởng của bà V làm ảnh hưởng, thiệt hại đến hạ tầng nhà xưởng (bà V tự thuê thợ hồ làm), vì vậy cần khôi phục lại tình trạng ban đầu, Công ty P2 yêu cầu phải bồi thường 25.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Xuân HI trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Lê Thị P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/KDTM-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H, bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa Hải Đăng có quyền di dời toàn bộ máy móc, thiết bị theo biên bản thẩm định ngày 08/3/2024 gồm: 03 bộ máy ó (đã được tháo rời) gồm: hộp số, đầu, lò, chân đế; 02 bồn rửa (đã được tháo rời) gồm: cánh quạt, dây xích; 01 khung sắt sàn chứa liệu (đã được cắt rời); 03 khung sắt vách tole; 01 cái cảo ép; 02 bộ máy lạnh; 01 tủ lạnh; 01 bồn trộn; 01 bộ sàn rung; 01 máy cắt; 02 bộ máy hút; 02 khung sắt của băng tải; 02 tủ điện; 04 bình gas; 11 bình chữa cháy lớn; 04 bình chữa cháy nhỏ; 01 nắp máy bơm. Các máy móc, thiết bị nêu trên trong tình trạng rỉ sét, không rõ chất lượng.

Công ty TNHH P2 không được quyền ngăn cản bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa Hải Đăng di dời toàn bộ máy móc, thiết bị nêu trên.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H về việc:

- Yêu cầu Công ty TNHH P2 hoàn trả số tiền cọc 210.000.000 đồng;

- Yêu cầu Công ty TNHH P2 hoàn trả số tiền thuê tháng 8/2023 là 70.000.000 đồng;

- Yêu cầu Công ty TNHH P2 hoàn trả số tiền lãi chậm trả với lãi suất là 10%/năm trên số tiền 280.000.000 đồng kể từ ngày 15/8/2023 đến khi xét xử là 30.762.000 đồng.

3. Chấp một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH P2:

- Buộc Bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H3 có nghĩa vụ hoàn trả tiền điện đã tiêu thụ từ 22/6/2023 đến 01/9/2023 là 4.763.750 đồng (bốn triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng) cho Công ty TNHH P2.

- Buộc bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H3 có nghĩa vụ hoàn trả chi phí lấp hồ lắng thải, khôi phục lại tình trạng ban đầu hạ tầng nhà xưởng là 25.000.000 đồng cho Công ty TNHH P2.

- Buộc bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa Hải Đăng bồi thường chi phí sửa chữa hàng rào theo định giá nhà nước 4.580.345 đồng cho Công ty TNHH P2.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH P2 về việc yêu cầu bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H3 phải thanh toán lại cho Công ty TNHH P2 tiền đổ nền bê tông 200m³ là 260.000.000 đồng, xây dựng 2 văn phòng, 2 nhà vệ sinh là 80.000.000 đồng, tổng cộng 340.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành; nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 23/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố Tân An nhận được đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Vân - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 28/10/2024, bà V có đơn sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên vô hiệu thỏa thuận thuê nhà xưởng giữa Hộ kinh doanh nhựa H3 và Công ty P2; buộc Công ty P2 hoàn trả cho bà V tiền cọc 210.000.000đ và tiền thuê nhà xưởng của tháng 8/2023 là 70.000.000đ; buộc Công ty P2 trả lãi chậm thanh toán trên số tiền 280.000.000đ kể từ ngày 15/8/2023 tạm tính đến ngày 12/9/2024 là 30.762.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 19/8/2023, phía Công ty P2 không cho công nhân của bà V vào xưởng hoạt động và khóa cửa. Đến ngày 28/8/2023, bà V có đến vận chuyển tài sản của bà V ra khỏi xưởng nhưng Công ty P2 ngăn cản có lập Vi bằng cùng ngày. Sau đó, Công ty P2 tự di dời toàn bộ máy móc, thiết bị của bà V ra khoảng sân trống ngoài xưởng.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày: Công ty P2 rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà V, Chủ Hộ kinh doanh nhựa H3 phải thanh toán lại cho Công ty P2 Phát tiền đổ nền bê tông 200m³, xây dựng 2 văn phòng và 2 nhà vệ sinh theo định giá nhà nước. Yêu cầu được tiếp tục giữ toàn bộ máy móc, thiết bị của bà V cho đến khi bà V thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với Công ty P2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Vũ Thành T1 trình bày: Theo quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì Hợp đồng cho thuê công trình xây dựng (là Hợp đồng kinh doanh bất động sản) phải được lập thành văn bản. Nhưng cho đến nay các bên vẫn chỉ có thỏa thuận qua lại bằng lời nói và một vài tin nhắn qua lại trên điện thoại Zalo. Nên Hợp đồng cho thuê nhà xưởng này không tuân thủ về mặt hình

thức. Căn cứ Điều 8, 9 Luật Kinh doanh bất động sản thì nhà xưởng mà Công ty P2 cho thuê không đủ điều kiện cho thuê, Công ty P2 không đưa ra được giấy chứng minh quyền chủ sở hữu nhà xưởng cho thuê, không có giấy phép xây dựng, giấy phép hoàn công nhà xưởng cho thuê nên bà V sẽ không thể sử dụng nhà xưởng đã thuê để tiến hành sản xuất được. Như vậy, việc bà V yêu cầu hủy bỏ thỏa thuận thuê nhà xưởng vì hợp đồng bị vô hiệu do Công ty P2 vi phạm điều cấm theo quy định của pháp luật là có căn cứ. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Ở đây Công ty P2 còn có lỗi do không đảm bảo đủ tính pháp lý của tài sản cho thuê. Do đó, việc bà V yêu cầu Công ty P2 trả lại 210.000.000đ là hoàn toàn đúng quy định. Khi bà V nhận thấy nhà xưởng bên cho thuê không đầy đủ tính pháp lý để cho thuê nên ngày 18/8/2023 đã thông báo sẽ không thuê xưởng nữa thì bên Công ty P2 ngay lập tức đã khóa cửa không cho công nhân của bà V vào làm việc, cúp điện, nước không cho bên bà V hoạt động trong khi bà V đã thanh toán tiền thuê nhà xưởng của tháng 8/2023. Cho nên, Công ty P2 phải trả lại 70.000.000đ cho bà V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Trần Thị Mai H trình bày: Sau khi bà V chuyển tiền đặt cọc đặt chỗ vào ngày 22/6/2023 thì bà V đã chuyển máy móc vào lắp ráp tại xưởng, nhân sự của bà V có mặt 24/24 giờ tại nhà xưởng, sử dụng điện nước kể từ ngày 22/6/2023. Đồng thời, sau khi chuyển tiền cọc ngày 22/6/2023 bà V yêu cầu Công ty P2 xây dựng các hạng mục theo yêu cầu của bà như sau: Công ty P2 đã đổ sàn mặt bằng, xây 02 văn phòng và 02 nhà vệ sinh. Tổng hai hạng mục là 340.000.000đ. Hai bên thống nhất khi nào bà V có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thì sẽ tiến hành ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng. Ngày 08/8/2023, bà V có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Phía Công ty P2 đã làm hợp đồng thuê nhà xưởng gửi cho bà V xem trước. Hai bên thống nhất ngày 12/8/2023 hai bên gặp nhau để ký kết hợp đồng. Sau đó bà V nhận tin cho kế toán Công ty P2 không có mặt để ký hợp đồng. Đến ngày 18/8/2023, bà V gửi văn bản đề nghị không tiếp tục thuê nhà xưởng của Công ty P2. Trong văn bản này bên phía bà V đồng ý nếu bà V không theo thỏa thuận của hai bên, thì bà V sẽ mất tiền cọc do tự ý không thuê nhà xưởng. Sau đó, bà V lại có văn bản phản hồi ngày 22/8/2023 như sau: “Tôi sẽ thuê xưởng và ký kết hợp đồng thuê xưởng. Thanh toán tiền thuê xưởng tháng 8/2023. Bên Công ty tôi sẽ dời xưởng ở Hải Phòng vào trong xưởng quý Công ty, bên tôi sẽ lắp 2 máy: 01 máy ó nhựa PP, 01 máy ó nhôm”. Như vậy, bên bà V đã tạo áp lực để muốn lắp thêm một máy sản xuất nhôm mà hai bên không có thỏa thuận từ lúc ban đầu (ngành sản xuất nhôm ảnh hưởng đến môi trường); trong khi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của hộ kinh doanh nhựa H3 ngành hàng sản xuất chỉ là nhựa. Công ty P2 không đồng ý. Ngày 01/9/2023, bà V tự ý cắt hàng rào (phía mé sông) để cho sà lan di dời máy móc; cũng như yêu cầu thừa phát lại lập Vi bằng tài sản trong xưởng mà không có sự chứng kiến của Công ty P2 là trái quy định pháp luật. Khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc. Như vậy việc bà V từ chối không thực hiện việc ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng như đã thỏa thuận với Công ty P2 thì phải mất cọc số tiền 210.000.000đ. Về tiền thuê xưởng tháng 8/2023, bà

V đòi Công ty P2 trả lại 70.000.000đ, Công ty P2 không đồng ý trả vì thực tế bà V đã cho máy móc, thiết bị và nhân sự vào xưởng hoạt động từ ngày 22/6/2023 đến ngày 01/9/2023, hiện nay vẫn còn một số máy móc bà V cho cắt tháo rời ra vẫn còn ở Công ty P2 làm cho Công ty P2 bị thiệt hại do không sử dụng được kho, trong khi có người khác hỏi thuê kho. Về tiền lãi bà V yêu cầu Công ty P2 cũng không đồng ý. Công ty P2 phản tố yêu cầu: Buộc bà V trả tiền điện tiêu thụ từ ngày 22/6/2023 đến ngày 01/9/2023 là 1850KW x giá tiền điện 2.575 đồng/ kw điện là 4.763.750đ; bồi thường do cắt hàng rào là 4.580.345đ; bồi thường để Công ty P2 khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với hồ lửng là 25.000.000đ. Đây là chi phí thực tế có phát sinh và bà V đều đồng ý hoàn trả cho Công ty P2. Đây là sự tự nguyện của đương sự không trái luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Do bà V chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính nên Công ty P2 có quyền được tiếp tục giữ toàn bộ máy móc, thiết bị của bà V cho đến khi bà V thực hiện xong.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

- Đối với yêu cầu buộc Công ty P2 hoàn trả 210.000.000đ tiền đặt cọc: Hồ sơ vụ án thể hiện các bên đương sự thống nhất về việc bà V có thỏa thuận thuê nhà xưởng của Công ty P2 trong thời gian thuê 02 năm kể từ ngày 15/7/2023 đến ngày 14/7/2025, giá thuê 70.000.000đ/tháng, Công ty P2 đồng ý cho bà V được miễn 01 tháng tiền thuê từ ngày 15/7/2023 đến 14/8/2023, bà V đặt tiền cọc 03 tháng tiền thuê. Thực hiện thỏa thuận, bà V đã chuyển thanh toán 03 tháng tiền cọc cho công ty P2 số tiền 210.000.000đ (vào các ngày 22/6/2023, 30/6/2023, 27/7/2023). Sau khi chuyển tiền cọc lần đầu tiên vào ngày 22/6/2023, bà V đã chuyển máy móc vào nhà xưởng bên cạnh xưởng thuê. Đến ngày 30/6/2023, Công ty P2 một số hạng mục nhà xưởng theo yêu cầu của bà V nên bà V di chuyển máy móc từ xưởng bên cạnh sang xưởng thuê và bắt đầu sử dụng. Đến ngày 18/8/2023, bà V có thông báo về việc không thuê nhà xưởng do công ty bà đang gặp khó khăn, không thể tiếp tục sản xuất. Sau đó hai bên có văn bản phản hồi qua lại, kết quả hai bên không đi đến thống nhất để ký hợp đồng thuê. Như vậy, các bên không đi đến giao kết hợp đồng là do lỗi bà V nên số tiền đặt cọc thuộc về Công ty P2 là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Đối với yêu cầu buộc Công ty P2 hoàn trả 70.000.000đ tiền thuê nhà xưởng tháng 8/2023: Hồ sơ vụ án thể hiện bà V đã vận chuyển máy móc vào nhà xưởng từ ngày 30/6/2023. Như vậy, thực tế là bà V đã sử dụng mặt bằng thuê từ ngày 30/6/2023. Bà V cho rằng Công ty P2 ngăn cản, không cho bà sử dụng mặt bằng từ ngày 19/8/2023 nhưng bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Vì bằng ngày 28/8/2023 thể hiện ngày 28/8/2023 bà V di dời máy móc khỏi nhà

xưởng, không còn nhu cầu sử dụng. Như vậy, có cơ sở xác định thực tế bà V đã sử dụng nhà xưởng từ ngày 30/6/2023 đến ngày 28/8/2023. Các bên thống nhất đã thỏa thuận thời gian thuê tính từ ngày 15/7/2023 và Công ty P2 miễn phí 01 tháng tiền thuê để bà V ổn định máy móc sản xuất. Tuy nhiên, hai bên không đi đến ký hợp đồng nên các thỏa thuận về thời gian bắt đầu thuê và miễn phí tiền thuê không có giá trị pháp lý, không sử dụng làm cơ sở giải quyết tranh chấp. Thực tế bà V đã sử dụng nhà xưởng từ ngày 30/6/2023 đến ngày 28/8/2023 nên phải thanh toán tiền thuê tương đương thời gian đã sử dụng là 01 tháng 29 ngày. Tuy nhiên, công ty P2 đồng ý miễn phí cho bà 01 tháng tiền thuê, chỉ yêu cầu thanh toán 01 tháng tiền thuê tháng 8/2023. Như vậy là có lợi cho bà V. Vì vậy, bà V yêu cầu công ty P2 hoàn trả tiền thuê nhà xưởng tháng 08/2023 là không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu buộc Công ty P2 hoàn trả số tiền lãi chậm trả với lãi suất là 10%/năm trên số tiền 280.000.000đ kể từ ngày 15/8/2023 đến khi xét xử: Do các yêu cầu của bà V không có cơ sở chấp nhận nên yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm trả là không có cơ sở chấp nhận.

- Tại đơn kháng cáo bà V trình bày Tòa án cấp sơ thẩm không công khai tài liệu, chứng cứ là hồ sơ pháp lý của tài sản cho thuê tuy nhiên hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc thông báo và tổ chức phiên họp giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 208, 209, 210, 211 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V có ý kiến trình bày về tính pháp lý của tài sản cho thuê và Công ty P2 cung cấp các giấy tờ pháp lý tại phiên tòa để phản đối ý kiến trình bày của nguyên đơn. Việc giao nộp tài liệu, chứng cứ của Công ty P2 tại phiên tòa là phù hợp với quy định tại Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị V – Chủ hộ kinh doanh H, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 30, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[3] Nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không công khai tài liệu, chứng cứ là hồ sơ pháp lý của tài sản cho thuê, tuy nhiên qua xem xét hồ sơ vụ án thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc thông báo và tổ chức phiên họp giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 208, 209, 210 và 211 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc giao nộp tài liệu, chứng cứ là hồ sơ

pháp lý của tài sản cho thuê của Công ty P2 tại phiên tòa cũng phù hợp với quy định tại Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn Bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5] Các bên thống nhất bà V Chủ Hộ kinh doanh nhựa Hải Đăng có thỏa thuận thuê nhà xưởng của Công ty P2 tại địa điểm 180/109 tổ C, ấp B, xã H, thành phố T, tỉnh Long An và đã thỏa nội dung cơ bản của hợp đồng thuê gồm: Thời hạn thuê là 02 năm kể từ 15/7/2023 đến 14/7/2025; diện tích thuê khoảng 2.000m²; giá thuê 70.000.000đ/tháng; đặt cọc 03 tháng số tiền 210.000.000đ. Công ty P2 cho bà V được miễn 01 tháng tiền thuê kể từ ngày 15/7/2023 nên thời gian tính tiền thuê là từ ngày 15/8/2023 khi hợp đồng thuê ký kết.

[6] Thực hiện thỏa thuận, bà V đã chuyển khoản tiền đặt cọc cho Công ty P2 tổng cộng 210.000.000đ vào ngày 22/6/2023 (chuyển 50.000.000đ), ngày 30/6/2023 (chuyển 50.000.000đ) và ngày 21/7/2023 (chuyển 110.000.000đ). Công ty P2 tiến hành chỉnh trang mặt bằng xong vào ngày 30/6/2023 nên bà V cho công nhân chuyển qua xưởng và chính thức hoạt động. Đến ngày 08/8/2023, bà V có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có tên H2 kinh doanh nhựa Hải Đăng nên Công ty P2 soạn thảo hợp đồng thuê nhà xưởng gửi cho bà V xem trước và thống nhất đến ngày 12/8/2023 hai bên gặp nhau để ký kết hợp đồng. Đến hẹn, bà V thông báo chưa có mặt để ký kết hợp đồng và hai bên cho thời hạn đến ngày 16/8/2023 để ký hợp đồng nhưng vẫn chưa thực hiện. Đến ngày 18/8/2023, bà V có văn bản gửi cho Công ty P2 đề nghị không thể tiếp tục thuê xưởng của Công ty P2 do gặp khó khăn về tài chính và đồng ý mất cọc theo thỏa thuận nếu không thuê. Sau khi Công ty P2 phản hồi không chấp nhận thì ngày 22/8/2023 bà V có văn bản phản hồi là sẽ tiếp tục thuê xưởng, thanh toán tiền thuê xưởng tháng 8/2023, đồng thời bà V sẽ dời xưởng ở Hải Phòng vào xưởng của Công ty P2 và sẽ lắp 02 máy: 01 máy ó nhựa PP, 01 máy ó nhôm. Sau đó, Công ty P2 có văn bản phản hồi ngày 23/8/2023 không đồng ý bà V kinh doanh ngành nhôm hoạt động tại xưởng thuê. Ngày 25/8/2023, bà V chuyển trả tiền thuê 70.000.000đ (từ ngày 15/8/2023 đến 14/9/2023) và các bên hẹn ngày 26/8/2023 ký hợp đồng nhưng phía bà V vẫn không giao kết.

[7] Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận về hợp đồng thuê và tiến hành đặt cọc để đảm bảo việc giao kết, thực hiện hợp đồng thuê thì ngành nghề kinh doanh của Hộ kinh doanh nhựa H3 được ghi nhận theo giấy chứng nhận đăng ký Hộ kinh doanh là buôn bán nhựa và các sản phẩm từ nhựa nhưng bà V yêu cầu bổ sung ngành nghề kinh doanh nhôm mới tiếp tục giao kết hợp đồng là vi phạm thỏa thuận trước đó.

[8] Bà V cho rằng thỏa thuận thuê nhà xưởng bị vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức (không được lập thành văn bản) và vi phạm điều cấm của luật (Công ty P2 không đủ điều kiện cho thuê) nên kháng cáo yêu cầu tuyên bố vô hiệu thỏa thuận thuê nhà xưởng này. Xét thấy: Mặc dù các bên chưa tiến hành ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng nhưng các bên đã có thỏa thuận nội dung hợp đồng thuê, đã

thực hiện giao dịch đặt cọc và hơn hết bà V thừa nhận bên bà V có nhận nhà xưởng thông qua việc đưa máy móc, thiết bị, nhân sự vào xưởng của Công ty P2 và sử dụng mặt bằng từ ngày 30/6/2023 đến ngày lập Vi bằng ngày 28/8/2023, bà V cũng đã thanh toán 70.000.000đ tiền thuê mặt bằng tháng đầu tiên. Nên có cơ sở xác định bà V có sử dụng nhà xưởng đến ngày 28/8/2023 dù cho hợp đồng thuê chưa ký kết chính thức. Mục đích của việc lập văn bản cũng chỉ để làm cơ sở giải quyết nếu có tranh chấp, tuy nhiên các bên đã thống nhất thừa nhận, hơn nữa sau khi sử dụng nhà xưởng thì chính bà V là người không đồng ý ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng, bà V là người vi phạm thỏa thuận nên bà V cho rằng thỏa thuận này bị vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà V cũng không có yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà xưởng nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu này.

[9] Do bà V từ chối giao kết hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty P2 nên theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 “...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc...”, do đó số tiền đặt cọc 210.000.000đ thuộc về Công ty P2. Bà V khởi kiện yêu cầu Công ty P2 hoàn trả 210.000.000đ tiền cọc là không có cơ sở chấp nhận.

[10] Đối với yêu cầu buộc Công ty P2 hoàn trả 70.000.000đ tiền thuê tháng 8/2023: Như đã nhận định, bà V có sử dụng nhà xưởng, tính từ ngày 30/6/2023 đến ngày 28/8/2023 là 01 tháng 29 ngày. Bà V cho rằng Công ty P2 cho bà V được miễn 01 tháng tiền thuê kể từ ngày 15/7/2023 đến ngày 14/8/2023 nên thời gian tính tiền thuê là từ ngày 15/8/2023. Nếu tính theo bà V thì bà V vẫn phải thanh toán 13 ngày thuê từ ngày 16/8/2023 đến ngày 28/8/2023. Trong khi thỏa thuận của các bên là thuê trả tiền theo tháng chứ không theo ngày và chính bà V là người chấm dứt và từ chối giao kết hợp đồng nên bà V đã sử dụng thì phải có nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015, vì vậy bà V đòi Công ty P2 trả lại 70.000.000đ là không có cơ sở chấp nhận.

[11] Đối với yêu cầu buộc Công ty P2 Phát trả tiền lãi chậm trả trên số tiền 280.000.000đ kể từ ngày 15/8/2023 đến khi xét xử sơ thẩm, xét thấy: Do yêu cầu khởi kiện buộc Công ty P2 trả tiền cọc và tiền thuê tháng 8/2023 không được chấp nhận nên yêu cầu trả tiền lãi chậm trả của bà V cũng không có cơ sở chấp nhận.

[12] Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bà V là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà V phải chịu 2.000.000đ do kháng cáo không được chấp nhận.

[14] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 17/2024/KDTM-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 158, 164, 328, 357, 477, 478, 480 và 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H.

Bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H3 có quyền di dời toàn bộ máy móc, thiết bị theo Biên bản thẩm định ngày 08/3/2024 gồm: 03 bộ máy ó (đã được tháo rời) gồm: hộp số, đầu, lò, chân đế; 02 bồn rửa (đã được tháo rời) gồm: cánh quạt, dây xích; 01 khung sắt sàn chứa liệu (đã được cắt rời); 03 khung sắt vách tole; 01 cái cảo ép; 02 bộ máy lạnh; 01 tủ lạnh; 01 bồn trộn; 01 bộ sàn rung; 01 máy cắt; 02 bộ máy hút; 02 khung sắt cửa băng tải; 02 tủ điện; 04 bình gas; 11 bình chữa cháy lớn; 04 bình chữa cháy nhỏ; 01 nắp máy bơm. Các máy móc, thiết bị nêu trên trong tình trạng rỉ sét, không rõ chất lượng.

Công ty TNHH P2 không được quyền ngăn cản bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa Hải Đăng di dời toàn bộ máy móc, thiết bị nêu trên.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H về việc:

- Yêu cầu Công ty TNHH P2 hoàn trả số tiền cọc 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng);

- Yêu cầu Công ty TNHH P2 hoàn trả số tiền thuê tháng 8/2023 là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng);

- Yêu cầu Công ty TNHH P2 hoàn trả số tiền lãi chậm trả với lãi suất là 10%/năm trên số tiền 280.000.000 đồng kể từ ngày 15/8/2023 đến khi xét xử là 30.762.000 đồng (ba mươi triệu, bảy trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

3. Chấp một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH P2:

- Buộc Bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H3 có nghĩa vụ hoàn trả tiền điện đã tiêu thụ từ 22/6/2023 đến 01/9/2023 là 4.763.750 đồng (bốn triệu, bảy trăm sáu mươi ba nghìn, bảy trăm năm mươi đồng) cho Công ty TNHH P2.

- Buộc bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H3 có nghĩa vụ hoàn trả chi phí lấp hồ lắng thải, khôi phục lại tình trạng ban đầu hạ tầng nhà xưởng là 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng) cho Công ty TNHH P2.

- Buộc bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa Hải Đăng bồi thường chi phí sửa chữa hàng rào theo định giá nhà nước 4.580.345 đồng (bốn triệu, năm trăm tám mươi nghìn, ba trăm bốn mươi lăm đồng) cho Công ty TNHH P2.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH P2 về việc yêu cầu bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H3 phải thanh toán lại cho Công ty TNHH P2 tiền đổ nền bê tông 200m³ là 260.000.000 đồng, xây dựng 2 văn phòng, 2 nhà vệ sinh là 80.000.000 đồng, tổng cộng 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng).

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng, bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa Hải Đ và Công ty TNHH P2 mỗi bên phải chịu 2.500.000 đồng, các bên đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa Hải Đăng chịu 17.255.000 đồng (mười bảy triệu, hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng). Khấu trừ 7.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002649 ngày 29/9/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Tân An, bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H phải tiếp tục nộp 9.555.000 đồng (chín triệu, năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

- Công ty TNHH P2 phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Khấu trừ 9.744.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001171 ngày 14/11/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Tân An, hoàn trả cho Công ty TNHH P2 6.744.000 đồng (sáu triệu, bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị V - Chủ Hộ kinh doanh nhựa H3 phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Khấu trừ 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000724 ngày 23/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, bà V đã nộp xong.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc