

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 245/2023/DS-PT
Ngày 26-6-2023
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 Lê Sỹ Trứ.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài.

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:* Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 151/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 209/2023/QĐ-PT ngày 17/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 263/2023/QĐ-PT ngày 08/6/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1975; địa chỉ: số X đường ĐX 96 tổ 43, khu phố 6, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1979; địa chỉ: số 142/7 L, tổ 24, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Xuân P, sinh năm 1978; địa chỉ: số 38 đường C, khu phố B, phường D, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Trần Thị Lê T, sinh năm 1983; địa chỉ: số 19, đường số 1, tổ 58, khu 8, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 23/2/2023), có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm:

Theo khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 27/12/2018, ông Huỳnh Văn L ký hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi với ông Võ Xuân P, theo đó ông L cho ông P thuê diện tích nhà xưởng và kho bãi trên diện tích đất 1.560m² tại thửa đất số 291 tờ bản đồ số 38 tại ấp An Sơn, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, thời hạn thuê là 36 tháng bắt đầu từ ngày 1/3/2019 đến ngày 1/3/2022; giá thuê năm đầu tiên là 40 triệu đồng/tháng, năm thứ 2 là 44 triệu đồng/tháng, năm thứ 3 là 48 triệu đồng/tháng. Khi ký hợp đồng ông P có ứng trước cho ông L 120.000.000 đồng để khi kết thúc hợp đồng nhà xưởng có hư hao thì ông L sẽ trừ vào số tiền này, trong 120.000.000 đồng này ông P đưa khi ký hợp đồng 40.000.000 đồng, còn 80.000.000 đồng đưa khi ông P chuyển máy móc đến kho xưởng. Tiền thuê sẽ được trả trong khoảng thời gian từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông P thanh toán đủ đến hết tháng 02 năm 2020, từ đầu tháng 3 năm 2020 ông P không thanh toán tiền thuê nhà xưởng nữa, quá trình thuê nhà xưởng ngoài tiền thuê nhà xưởng ông P còn phải thanh toán tiền điện nước, tiền này ông P đã thanh toán nên ông Liên không tranh chấp khoản này. Khi ông P không thanh toán tiền thì ông L có nhắc nhở nhưng ông P cứ hèn lãn, ông P nói đang khó khăn xin khất lại chứ ông P không nói là ông P không thanh toán. Đến đầu tháng 8 năm 2020 ông P có gọi điện thoại thông báo là không thuê nhà xưởng của ông L nữa, sau đó ông P chuyển máy móc đi và giao trả lại nhà xưởng cho ông L, việc chấm dứt hợp đồng giữa ông P và ông L không lập thành văn bản.

Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu ông P trả tiền thuê nhà xưởng từ tháng 3 đến tháng 10 năm 2020, ông L lấy mốc thời gian tháng 10/2020 là vì từ tháng 8/2020 ông P thông báo chấm dứt việc thuê nhà xưởng nhưng theo quy định tại Điều 6 hợp đồng giữa hai bên thuê thì bên thuê muốn chấm dứt hợp đồng phải báo trước cho bên cho thuê 3 tháng và trong thời gian 3 tháng này bên thuê cũng phải trả tiền thuê cho bên cho thuê.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 27 tháng 12 năm 2018, ông P ký hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi với ông Huỳnh Văn L, đối tượng thuê là nhà xưởng và kho bãi nằm trên diện tích đất 1.560m² thuộc thửa đất số 291 tờ bản đồ số 38 tại ấp An Sơn, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, thời hạn thuê là 36 tháng, tính từ ngày 01/3/2019 đến ngày 01/3/2022; giá thuê năm đầu tiên 40 triệu đồng/tháng, năm thứ 2 là 44 triệu đồng/tháng, năm thứ 3 là 48 triệu đồng/tháng. Ông P đã đặt cọc cho ông L 120.000.000 đồng, tiền thuê sẽ thanh toán trong thời gian từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản thông qua tài khoản

Nguyễn Thị Trâm, 050025307450 ngân hàng Sacombank Thủ Dầu Một, số tiền 120.000.000 đồng chuyển từ ngày 01/3/2019 thông qua số tài khoản ghi Nguyễn Thị Trâm ghi trong hợp đồng, ông Liên bắt đầu trả tiền thuê từ đầu tháng 4/2019 cộng với tiền điện.

Ông P trả tiền thuê đến hết tháng 02/2020 thì không trả nữa, hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng bằng lời nói, ông P chuyển máy móc đi từ đầu tháng 8/2020, việc thỏa thuận chấm dứt hợp đồng được ông L đồng ý, chìa khóa xưởng là ông P giao lại cho ông L.

Từ tháng 02/2020 ông P thông báo cho ông L là ông P sẽ ngưng thuê xưởng vì ông L không cung cấp được giấy Thẩm định phê duyệt phòng cháy chữa cháy và giấy cam kết đạt tiêu chuẩn môi trường của nhà xưởng, theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà xưởng thì ông L phải có nghĩa vụ cung cấp những giấy tờ này cho ông P, vì thông báo ngưng thuê nhà xưởng nên ông P không trả tiền thuê từ tháng 3/2020, nhưng ông P vẫn trả tiền điện, ông L trả lời là chờ đi ông L sẽ cung cấp, tuy nhiên ông L không cung cấp được, ông P có yêu cầu ông L trả lại tiền cọc nhưng ông L không trả. Từ tháng 6/2020 đến tháng 8/2020 ông L cắt điện làm ảnh hưởng đến hàng hóa của ông P, khi bàn giao nhà xưởng thì giữa ông P và ông L thống nhất là ông L nhận tiền 120.000.000 tiền mà ông P đã đặt cọc thuê nhà xưởng thì ông P không phải trả khoản tiền thuê nhà xưởng nào nữa. Những nội dung thỏa thuận này chỉ bằng lời nói không lập thành văn bản. Nay ông P không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ông Liên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L đối với bị đơn ông Võ Xuân P về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”.

Buộc ông Võ Xuân P có nghĩa vụ trả ông Huỳnh Văn L số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền thuê từ tháng 3/2020 đến tháng 7/2020 sau khi đã trừ 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) ông P ứng trước.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L đối với bị đơn ông Võ Xuân P về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng với số tiền thuê từ tháng 8 đến tháng 10/2020 với số tiền 132.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/3/2023 nguyên đơn ông Huỳnh Văn Liên có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Bị đơn đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, đồng

ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn không vi phạm thời hạn báo trước, nguyên đơn mới là bên vi phạm thời hạn báo trước thể hiện qua việc tự ý cắt điện từ tháng 6/2020 và cung cấp tài liệu về sử dụng điện nên không đồng ý thanh toán các tháng còn lại theo kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về nội dung: nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn đến thời điểm bàn giao nhà xưởng là phù hợp. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, y án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định.

[2] Nội dung vụ án:

Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thuê nhà xưởng theo Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi ngày 27/12/2018, theo đó ông Huỳnh Văn L cho ông Võ Xuân P thuê nhà xưởng và kho bãi tại thửa đất số 291 tờ bản đồ số 38 tại ấp An Sơn, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, thời hạn thuê là 36 tháng tính từ ngày 1/3/2019 đến ngày 1/3/2022; giá thuê năm đầu tiên là 40 triệu đồng/tháng, năm thứ 2 là 44 triệu đồng/tháng, năm thứ 3 là 48 triệu đồng/tháng. Bị đơn ông Võ Xuân P có cho nguyên đơn ông Huỳnh Văn L ứng trước số tiền 120.000.000 đồng và nguyên đơn đã thanh toán tiền thuê đến hết tháng 02/2020, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình thuê phát sinh tranh chấp do bị đơn không trả tiền thuê từ tháng 3/2020, do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả tiền thuê từ tháng 3 đến tháng 10 năm 2020, bao gồm cả thời gian vi phạm thời hạn không báo trước là 03 tháng theo thỏa thuận của hai bên theo Điều 6 Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi ngày 27/12/2018 với thời hạn là 8 tháng thành tiền là 352.000.000 đồng, khấu trừ 120.000.000 ứng trước còn lại là 232.000.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì trong quá trình thuê nhà xưởng thuê không đảm bảo yêu cầu nên bị đơn đã thông báo bằng miệng chấm dứt hợp đồng thuê từ tháng 02/2020 và thực tế ông Phú đã di chuyển hết tài sản và trả lại nhà xưởng từ ngày 01/8/2020 cho nguyên đơn nên

chỉ đồng ý thanh toán tiền thuê tương đương với số tiền ứng trước là 120.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền thuê cho những tháng còn lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm và cho rằng hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng từ ngày 01/8/2020 nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Xét hiệu lực của hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi ngày 27/12/2018 giữa ông Huỳnh Văn L và ông Võ Xuân P, khi tham gia ký kết hợp đồng các bên đều có năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên giao dịch giữa ông L với ông P phát sinh hiệu lực và các bên có nghĩa vụ thực hiện cam kết theo thỏa thuận. Ông P thừa nhận là từ tháng 3/2020 đến khi giao trả nhà xưởng là đầu tháng 8 năm 2020 ông P không trả tiền thuê cho ông L nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà xưởng cho nguyên đơn từ tháng 3/2020 đến tháng 7/2020, với thời hạn là 05 tháng, mỗi tháng 44.000.000 đồng thành tiền 220.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả 3 tháng tiền thuê nhà xưởng từ tháng 8 đến tháng 10/2020 do vi phạm thời hạn báo trước, xét thấy theo thỏa thuận của các bên ghi nhận tại điểm 6.3 Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 27/12/2018 giữa hai bên có quy định bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng phải báo cho bên kia biết trước 3 tháng trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Bị đơn cho rằng có báo trước cho nguyên đơn về việc chấm dứt đồng thuê từ tháng 02/2020 nên từ tháng 3/2020 không thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn. Ngày 01/8/2020 thì bị đơn giao chìa khóa, nhà xưởng cho nguyên đơn quản lý. Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác nhận đã nhận nhà xưởng từ ngày 01/8/2020. Nguyên đơn cho rằng bị đơn tự ý chấm dứt hợp đồng thuê từ ngày 01/8/2020, là vi phạm thời hạn báo trước 03 tháng nên phải thanh toán tiền thuê từ tháng 8 đến tháng 10/2020 số tiền là 122.000.000 đồng nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Mặt khác, điểm 6.3 Điều 6 của hợp đồng giữa ông L và ông P chỉ quy định về thời gian báo trước là 3 tháng khi một bên muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng chứ không quy định nội dung thanh toán tiền như nguyên đơn trình bày và nguyên đơn cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh về thiệt hại do việc chấm dứt hợp đồng thuê. Thực tế, từ ngày 01/8/2020 bị đơn đã giao nhà xưởng cho nguyên đơn quản lý nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán từ tháng 8 đến tháng 10/2020 là có căn cứ.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên có căn cứ chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Văn L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0011081 ngày 19/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ