

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số:05/2023/KDTM-PT

Ngày: 23-5-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
thuê xưởng, kho bãi”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Toàn

Các thẩm phán:

Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Nguyễn Trung Hưng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Đức Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 05/2023/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê xưởng, kho bãi”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2022/KDTM-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2023/QĐ-PT ngày 24/4/2023, thông báo dời thời gian mở phiên tòa số 12/TB-TA ngày 08/5/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Nội thất L.

Trụ sở: 70, Đường số 2, Khu Đô Thị VP, Phường HBP, Quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Lê Thị M – Tổng giám đốc.

- *Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1994.

Địa chỉ: số nhà 422, NVL, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.(văn bản uỷ quyền ngày 22 tháng 5 năm 2021)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Ngô Việt B, sinh năm 1982. Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Sài Gòn Tây Nguyên – Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 451, đường NVL, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Nội thất TL.

Trụ sở: 66/2E, đường ĐĐT, khu phố 6, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Vũ Huy T – Chủ tịch Công ty kiêm giám đốc.

- *Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số nhà A59, đường N9, Khu dân cư D2D, khu phố 7, phường TN, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. (văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 4 năm 2022)

3. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Nội thất TL.

(Bà Tho, ông Ánh có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ *Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Nội thất L có bà Nguyễn Thị Kim T đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Trong quá trình kinh doanh, vào ngày 22/01/2021, giữa Công ty TNHH Sản xuất Nội thất L (gọi tắt là Công ty L) và Công ty TNHH Nội thất TL (gọi tắt là Công ty TL) có ký Hợp đồng thuê xưởng, kho bãi. Trong hợp đồng hai bên đã thỏa thuận và ký kết với các điều khoản như sau: “*Bên A (Công ty TL) đồng ý cho Bên B (Công ty L) thuê phần diện tích nhà xưởng, kho bãi tại địa chỉ: 38C/10 đường ĐN, phường LT, thành phố TA, tỉnh Bình Dương, mục đích thuê: Làm kho chứa hàng và sản xuất đồ gỗ với thời hạn thuê là 4 năm tính từ ngày giao nhà xưởng, giá thuê: 40.000.000 đồng/tháng (Bốn mươi triệu đồng/tháng), thời hạn thanh toán tiền thuê: từ ngày 01 đến ngày 10 mỗi tháng, tiền cọc trước bằng 03 tháng cho thuê là: 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng)*”. Đồng thời, căn cứ vào bảng sao kê chi tiết giao dịch tại ngân hàng ACB vào ngày 22/01 và 23/01/2021 trên tài khoản Lê Thị M cho thấy, phía Công ty L đã chuyển đủ số tiền đặt cọc theo Hợp đồng nói trên cho bên nhận là ông Vũ Huy T - đại diện cho Công ty TL.

Sau đó, ngày 27/01/2021, bên Công ty L bắt đầu chuyển dần máy móc qua tại kho bãi thuê có địa chỉ nêu trên. Tuy nhiên, đến ngày 05/2/2021, Công ty L phát hiện phía Công ty TL đã tự ý cho bên thứ ba khác thuê xưởng và họ đã chuyển vật tư, máy móc vào trong kho mà không thông qua ý kiến hay thông báo cho phía

Công ty L biết về sự việc này. Việc này đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kế hoạch kinh doanh của Công ty L, Công ty TL tự ý chấm dứt Hợp đồng mà không báo trước dẫn đến Công ty L không tìm được địa chỉ mới thích hợp để chuyển máy móc, thiết bị trả mặt bằng cho Công ty TL. Đến ngày 01/3/2021, Công ty L mới tìm được địa chỉ khác phù hợp và bắt đầu chuyển dần máy móc qua địa chỉ mới, tổng chi phí vận chuyển theo bảng kê cước vận chuyển của Công ty vận chuyển thu là: 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

Căn cứ vào các điều khoản trong Hợp đồng thuê xưởng và sự kiện liên quan, nhận thấy phía Công ty L đã thực hiện đúng và đủ các nghĩa vụ phát sinh trong Hợp đồng, tuy nhiên Công ty TL lại đồng thời ký Hợp đồng thuê và cho bên thứ ba khác thuê tại kho bãi và xưởng này. Điều này đồng nghĩa với việc phía Công ty TL đã cố tình vi phạm điều khoản trong Hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê xưởng đã ký trước đó với Công ty L, không thông báo trước cho Công ty L biết về việc chấm dứt Hợp đồng thuê, cụ thể khoản 6.2 quy định “*Bên B có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu Bên A trả gấp đôi tiền cọc và bồi thường thiệt hại khi: Quyền sử dụng nhà xưởng, kho bãi bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba*”.

Mặt khác tại khoản 6.4 quy định: “*Nếu Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng không do lỗi Bên B thì Bên A sẽ phải hoàn trả lại Bên B gấp đôi số tiền đặt cọc và phải bồi thường chi phí thiệt hại do bên B đầu tư và di dời*”.

Mặc dù, phía Công ty L đã nhiều lần liên hệ Công ty TL để yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc theo Hợp đồng thuê nói trên, nhưng phía Công ty vẫn cố tình không hoàn trả đủ số tiền theo Công ty L yêu cầu. Nhận thấy, Công ty TL đã cố tình vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng thuê xưởng mà hai bên đã ký kết, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp và tổn thất chi phí, doanh thu của Công ty L.

Nay, Công ty L yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xem xét, giải quyết yêu cầu: Tuyên buộc Công ty TNHH Nội thất TL phải có nghĩa vụ thanh toán đúng, đủ một lần toàn bộ số tiền đã nhận cọc, phạt cọc và chi phí di dời đúng như hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng với tổng số tiền như sau: **120.000.000đ (tiền cọc) + 120.000.000đ (tiền phạt cọc) + 15.000.000đ (chi phí di dời) = 255.000.000đ (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) cho Công ty L.**

+*Theo án sơ thẩm, bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Nội thất TL có ông Nguyễn Ngọc Ánh đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 05/01/2021, bà Lê Thị M là giám đốc Công ty TNHH Sản Xuất Nội Thất L (Gọi tắt là Công ty L) đến nhà xưởng của Công ty NHH Nội Thất TL (gọi tắt Công ty TL) đề nghị thuê nhà xưởng, kho bãi diện tích 830m², địa chỉ: 38C/10, đường ĐN, phường LT, thành phố TA, tỉnh Bình Dương của Công ty TL do ông Vũ Huy T làm đại diện thì được đồng ý.

Sau khi 2 bên trao đổi và thống nhất giá cả, phương thức thanh toán và ngày có hiệu lực của hợp đồng là 10/01/2021. Ngày 07/01/2021, Công ty TL ký hợp đồng và cho người mang tới văn phòng Công ty L để ký thì phía Công ty L không đưa hợp đồng đã ký cho bên Công ty TL.

Trong thời gian từ ngày 10/01/2021 đến ngày 20/01/2021, Công ty TL liên hệ với Công ty L rất nhiều lần về việc thực hiện ký và chuyển hợp đồng lại cho Công ty TL, đồng thời thanh toán tiền đặt cọc nhưng phía Công ty L cố tình không thực hiện.

Đến ngày 22/01/2021, Công ty L mới điền ngày trên hợp đồng và chuyển một phần tiền đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho Công ty TL và chuyển máy móc, thiết bị đến để tiến hành sản xuất. Đến ngày 25/01/2021, Công ty TL mới nhận được số tiền cọc còn lại là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Sau khi chuyển thiết bị, máy móc đến để làm việc, phía Công ty L đã tiến hành hoạt động sản xuất của mình nhưng vẫn cố tình không gửi hợp đồng cho phía Công ty TL.

Theo quy định trong hợp đồng, thời gian thanh toán tiền thuê là vào ngày 01 đến ngày 10 mỗi tháng kể từ thời điểm thuê. Tuy ký hợp đồng từ ngày 22/01/2021 nhưng đến ngày 15/02/2021 bên Công ty L vẫn không thanh toán tiền thuê.

Sau nhiều lần yêu cầu thanh toán tiền thuê thì phía Công ty L vẫn không thanh toán mà cho rằng thời điểm thanh toán tính từ 01/03/2021. Đến ngày 03, 04, 05/3/2021 thì phía Công ty L chuyển thiết bị máy móc ra khỏi xưởng mà không thông báo bằng văn bản hoặc lập biên bản (có xác nhận của hai bên) về việc chuyển máy móc, thiết bị gửi cho phía Công ty TL.

Sau khi chuyển đi, phía Công ty TL yêu cầu làm biên bản thanh lý hợp đồng thì Công ty L không đồng ý và không hợp tác.

Hiện nay, phía Công ty L đã khởi kiện yêu cầu Công ty TL phải trả lại tiền cọc là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng), tiền phạt do đơn phương chấm

dứt hợp đồng số tiền 120.000.00 (một trăm hai mươi triệu đồng) và chi phí phát sinh về việc vận chuyển máy móc là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

Khi biết được yêu cầu khởi kiện của Công ty L thì Công ty TL không đồng ý với những lý do sau đây:

Thứ nhất: Phía Công ty L đã cố tình không chuyển hợp đồng mà phía đại diện Công ty TL đã ký và gửi cho Công ty L.

Thứ hai: Công ty L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê xưởng, kho bãi vì theo quy định tại khoản 3.2 Điều 3 hợp đồng quy định: “bên B sẽ thanh toán tiền thuê hàng tháng vào ngày 01 đến ngày 10 mỗi tháng”.

Theo thỏa thuận thời hạn thuê được tính từ ngày 10/01/2021, tuy nhiên do bên Công ty L không chuyển hợp đồng cho Công ty TL đã ký nên dẫn đến kéo dài việc thực hiện hợp đồng. Cho đến ngày 22/01/2021, Công ty L mới chuyển tiền đặt cọc và chuyển máy tới xưởng.

Theo quy định tại khoản 2.1 Điều 2 của hợp đồng: “*Thời hạn thuê nhà xưởng là 4 năm được tính từ ngày giao nhà xưởng*”. Công ty L không chịu gửi hợp đồng và không ký biên bản bàn giao nhà xưởng nên thời gian ký hợp đồng thuê được tính là thời hạn của hợp đồng kể từ ngày 22/01/2021.

Vì vậy, trong thời gian từ ngày 22/01/2021 đến ngày 31/01/2021 Công ty L phải thanh toán tiền thuê xưởng nhưng không thực hiện nghĩa vụ của mình.

Thứ ba: Tuy không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty L vẫn tiến hành hoạt động sản xuất của mình đến hết tháng 02/2021. Đến ngày 03, 04, 05/3/2021 thì tự ý cho người đến vận chuyển máy móc thiết bị đi chỗ khác mà không thông báo bằng văn bản cho phía Công ty TL. Tại thời điểm chuyển đi cũng không thanh toán tiền điện, nước trong quá trình sản xuất.

Thứ tư: Việc Công ty L cho rằng Công ty TL đã vi phạm vì đã cho bên thứ ba thuê xưởng khi đang thực hiện hợp đồng. Công ty TL cho rằng tại thời điểm thuê Công ty L đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình và khi Công ty L chuyển đi thì Công ty TL mới cho bên thứ ba thuê lại.

Do vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ *Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2022/KDTM-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:*

- Căn cứ Điều 30, 203, 220, 227, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ các Điều 292, 312 và Điều 306 Luật Thương mại năm 2005; Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Sản xuất Nội thất L.

Buộc bị đơn Công ty TNHH Nội thất TL có trách nhiệm trả tiền cọc số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) cho Công ty TNHH Sản xuất Nội thất L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Sản xuất Nội thất L đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) và 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) tiền chi phí di dời.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

+ Ngày 26/9/2022 bị đơn Công ty TL kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Sản xuất Nội thất L:

Công ty L xác định Công ty TL đã vi phạm điều khoản tại điểm c khoản 6.2 Điều 6 về Đơn phương chấm dứt hợp đồng “*Quyền sử dụng nhà xưởng, kho bãi bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba*”. Cụ thể, vào ngày 05/02/2022, Công ty L phát hiện Công ty TL đã cho bên thứ ba thuê, để minh chứng cho điều này Công ty L đã chụp lại các hình ảnh đồ đạc của bên thứ ba và có phản hồi cho Công ty TL về sự việc này thể hiện tại Vi bằng số 1271/2022/VB-TPL ngày 08/8/2022, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty TL và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

+Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn làm đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét.

+Về đường lối giải quyết:

Cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung tranh chấp và án phí sơ thẩm phù hợp với quy định pháp luật, bị đơn Công ty TL kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Tuấn Linh; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2022/KDTM-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TL làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung:

Công ty L khởi kiện yêu cầu Công ty TL trả lại số tiền cọc đã nhận 120.000.000 đồng, phạt cọc 120.000.000 đồng và chi phí di dời 15.000.000 đồng, tổng cộng: 255.000.000 đồng, do Công ty TL vi phạm Hợp đồng thuê xưởng, kho bãi số 012021/TL-TM ngày 22/01/2021 về phía Công ty TL không đồng ý.

Xét thấy, ngày 22/01/2021, giữa Công ty L và Công ty TL có ký hợp đồng thuê xưởng, kho bãi số 012021/TL-TM. Theo đó, hai bên thoả thuận, Công ty TL cho Công ty L thuê phần diện tích nhà xưởng 830m² tại địa chỉ 38C/10, đường ĐN, phường LT, thành phố TA, tỉnh Bình Dương, thời hạn thuê là 04 năm, tính từ ngày

giao nhà xưởng, giá thuê nhà xưởng 40.000.000đ/tháng, thanh toán tiền thuê hàng tháng vào ngày 01 đến ngày 10 mỗi tháng.

Quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng:

Ngày 22 và ngày 23/01/2021, Công ty L chuyển 02 lần với tổng số tiền 120.000.000 đồng tiền cọc cho Công ty TL để thực hiện việc giao kết Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi.

Ngày 27/01/2021, Công ty L chuyển máy móc thiết bị của mình đến địa điểm thuê, mặc dù các bên không lập biên bản bàn giao nhà xưởng nhưng việc Công ty L đã chuyển máy móc, thiết bị của mình đến và đặt tại nhà xưởng của Công ty TL, về phía Công ty TL không có ý kiến gì, do đó có sơ sở xác định các bên xác lập xong việc giao kết hợp đồng thuê xưởng, kho bãi và quyền, nghĩa vụ của các bên phát sinh kể từ ngày 27/01/2021.

Công ty L cho rằng trong thời gian thuê Công ty TL đã cho bên thứ ba thuê nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bên thứ ba đang thuê là đơn vị, cá nhân cụ thể nào. Mặt khác, Công ty TL cung cấp Hợp đồng thuê xưởng, kho bãi với bên thứ ba là bà Phạm Thị Thiên T ký ngày 15/03/2021, sau thời điểm Công ty L chuyển máy móc, thiết bị ra khỏi địa điểm thuê ngày 04/3/2021 và không thừa nhận các hình ảnh nguyên đơn cung cấp là hàng hoá của bên thứ ba, do đó Công ty L cho rằng Công ty TL đã vi phạm hợp đồng là cho bên thứ ba thuê trong thời gian Công ty L thuê là không có căn cứ.

Công ty TL cho rằng lý do các bên không tiếp tục thực hiện được hợp đồng là do lỗi của Công ty L không thanh toán tiền thuê xưởng, kho bãi theo thỏa thuận của hợp đồng. Cụ thể, Công ty L phải trả tiền thuê vào khoảng thời gian từ ngày 01 đến ngày 10 mỗi tháng, thời gian tính kể từ ngày ký hợp đồng 22/01/2021, về phía Công ty L cho rằng do Công ty TL vi phạm hợp đồng là cho bên thứ ba thuê trong thời gian Công ty L thuê nên Công ty L không có trách nhiệm thanh toán tiền thuê cho Công ty TL. Xét thấy, ý kiến của Công ty L là không phù hợp vì như đã nhận định ở trên ngày 27/01/2021 là ngày các bên giao kết hợp đồng và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, do đó Công ty L có trách nhiệm thanh toán tiền thuê cho Công ty TL kể từ ngày 27/01/2021.

Tuy nhiên, theo thỏa thuận tại điểm a khoản 6.1 Điều 6 của hợp đồng về Đơn phương chấm dứt hợp đồng thể hiện “*Thanh toán tiền thuê nhà xưởng, kho bãi chậm 01 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà*

không được sự chấp thuận của bên A”. Đồng thời, tại khoản 6.3 Điều 6 thể hiện *“Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải báo cho bên kia biết trước 02 tháng nếu không có thoả thuận khác”*. Như vậy, Công ty L chậm thanh toán tiền thuê là có thật nhưng chưa vi phạm thời gian theo điều khoản này, vì vậy lời trình bày này của Công ty TL là không có cơ sở.

Công ty L cho rằng các bên có thoả thuận ngày bắt đầu tính tiền thuê là ngày 01/3/2021, về phía Công ty TL không thừa nhận có việc thoả thuận này, Công ty L không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc thoả thuận giữa các bên ngày bắt đầu tính tiền thuê là ngày 01/3/2021, do đó lời khai này của Công ty L là không có cơ sở.

Quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi Công ty L chuyển máy móc, thiết bị đến địa điểm thuê của Công ty TL, hai bên không thực hiện việc lập biên bản bàn giao nhà xưởng để xác định ngày xác lập giao dịch hợp đồng nên đã vi phạm thoả thuận tại khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng về nội dung *“Biên bản bàn giao nhà xưởng là phụ lục không thể tách rời của bản hợp đồng này”* và khi Công ty L thông báo sẽ chuyển máy móc, thiết bị ra khỏi địa điểm thuê, Công ty TL biết nhưng không có ý kiến gì và Công ty L đã chuyển toàn bộ máy móc, thiết bị ra khỏi địa điểm thuê ngày 04/3/2021, như vậy, các bên đều không thực hiện đúng theo các điều khoản thoả thuận trong Hợp đồng và đã tự chấm dứt hợp đồng thuê số 012021/TL-TM ngày 22/01/2021 giữa các bên.

Đối với số tiền đặt cọc, theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự quy định *“đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền”*. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã giải quyết chấp nhận phần yêu cầu trả lại tiền cọc 120.000.00 đồng của Công ty L và không chấp nhận phần yêu cầu phạt cọc và chi phí di dời của Công ty L là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Đối với việc Công ty L chưa thanh toán tiền thuê nhà xưởng, kho bãi cho Công ty TL, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Công ty TL không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết mà sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp quy định pháp luật.

[4] Về án phí:

+ Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Nguyên đơn Công ty L phải chịu 6.750.000 đồng án phí phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

- Bị đơn Công ty TL phải chịu 6.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

+ Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty TL không được chấp nhận nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy, cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung tranh chấp và án phí sơ thẩm phù hợp với quy định pháp luật, Bị đơn Công ty Tuấn Linh kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Sản xuất Nội thất L phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

+ Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn Nội thất TL; Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2022/KDTM-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Điều 30, 203, 220, 227, 266, 271, 273, 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ các Điều 292, 312 Luật Thương mại năm 2005; Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Nội thất L.

Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Nội thất TL có trách nhiệm trả số tiền cọc 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Nội thất L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Nội thất L đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) và 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) tiền chi phí di dời.

+ Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Nội thất L phải chịu 6.750.000đ (Sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận. Sau khi trừ số tiền 6.375.000đ (Sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001922 ngày 09/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Nội thất L còn phải tiếp tục nộp số tiền 375.000đ (Ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Nội thất TL phải chịu 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn Nội thất TL phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004144 ngày 07/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Công ty trách nhiệm hữu hạn Nội thất TL đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

(Đã ký)

Đã Ngô Thanh Sỹ

Nguyễn Trung Hưng

Võ Văn Toàn