

Bản án số: 122/2025/KDTM-PT
Ngày: 12-5-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Đoan Trang

Ông Nguyễn Ngọc Tài

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Ngọc Thy Thơ – Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Ông Trần Văn Tùng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28-4-2025 và ngày 12-5-2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2025/TLPT-KDTM ngày 20 tháng 02 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1210/2024/KDTM-ST ngày 26-9-2024 của Toà án nhân dân quận Phú Nhuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1490/2025/QĐ-PT ngày 24-3-2025; Quyết định hoãn phiên toà số 4253/2025/QĐ-PT ngày 10-4-2025; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 5876/2025/QĐ-PT ngày 28-4-2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH S

Địa chỉ: Số C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: ông Nguyễn Ngọc Ú, sinh năm 1971; địa chỉ: 1 Đ, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền số 01.2025/GUQ-AN ngày 03-4-2025) (có mặt)

Bị đơn: Công ty Cổ phần X

Địa chỉ: Số I Đ, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Hồ Thị T, sinh năm 1985; địa chỉ: Tầng C, Số H T, phường N, quận H, thành phố Hà Nội; là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 18-3-2024); ông Huỳnh Tường Đ, sinh năm 1988; địa chỉ: số H T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28-12-2023 của Công ty TNHH S và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Ngọc Ú là người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn trình bày:

Ngày 14-10-2021, Công ty TNHH S (sau đây gọi tắt là Công ty S) và Công ty Cổ phần X (sau đây gọi tắt là Công ty X) ký Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và máy móc thiết bị, theo đó Công ty X cho Công ty S thuê toàn bộ nhà xưởng và máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ thuộc Nhà máy C (DL06) tại Quốc lộ H ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp để sản xuất kinh doanh chế biến thủy sản. Thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 20-11-2021 đến 19-11-2023; giá thuê là 458.700.000 đồng/tháng, Công ty S đặt cọc cho Công ty X 458.700.000 đồng ngay khi hai bên ký Hợp đồng.

Ngày 03-5-2023, Công ty X phát hành Thông báo số 08/2023-APASF chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà máy C từ ngày 01-6-2023 vì lý do khách quan. Công ty X sẽ có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc cho Công ty S là 458.700.000 đồng và tiền phạt do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 458.700.000 đồng.

Theo Thông báo trên, Công ty S chấp nhận và đã cố gắng sắp xếp bàn giao nhà xưởng, thiết bị vào ngày 15-6-2023, nhưng Công ty X chỉ hoàn lại tiền cọc bằng hình thức cản trừ tiền thuê nhà xưởng là 458.700.000 đồng và chưa thanh toán tiền phạt do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 458.700.000 đồng.

Mặc dù Công ty S đã gửi Giấy đề nghị thanh toán nợ nhưng phía Công ty X vẫn chưa thanh toán như cam kết. Do đó Công ty S khởi kiện buộc Công ty X trả số tiền 458.700.000 đồng như thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng.

Bị đơn Công ty TNHH X có đại diện là bà Hồ Thị T trình bày:

Thực hiện Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và máy móc thiết bị ký ngày 14-10-2021 giữa Công ty TNHH S và Công ty TNHH X, Công ty X đã bàn giao toàn bộ toàn bộ nhà xưởng và máy móc thiết bị tại Quốc lộ H ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho Công ty S ngày 15-10-2021 và Công ty S đã thanh toán cho Công ty X 17 tháng tiền thuê, bắt đầu từ ngày 20-11-2021 đến hết ngày 19-3-2023 thì ngưng. Do Công ty S vi phạm nghĩa vụ thanh toán cũng như Công ty X có sự thay đổi quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh nên ngày 03-5-2023, Công ty X phát hành Thông báo số 08/2023-APASF về việc “Chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà máy C” kể từ ngày 01-6-2023. Tuy nhiên, đến ngày 26-6-2023, Công ty X mới bàn giao nhà xưởng và máy móc thiết bị. Do Công ty S vi phạm Hợp đồng nên Công ty S mất tiền cọc là 458.700.000 đồng như thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng, đối trừ với số tiền cọc 458.700.000 đồng Công ty X phải trả cho Công ty S do đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì Công ty X không phải trả lại số tiền cọc 458.700.000 đồng. Do đó, Công ty X không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty S.

Do thời hạn của hợp đồng thuê còn lại là 05 tháng, tương đương với giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm là 5 tháng x 458.700.000 đồng = 2.293.500.000 đồng, trong khi đó theo quy định tại Điều 301 của Luật Thương mại 2005 thì mức phạt tối đa không quá 8% giá trị phần nghĩa vụ vi phạm, tức không quá 8% x 2.293.500.000 đồng = 183.480.000 đồng. Do đó Công ty X có yêu cầu phản tố ngày 29-5-2024, tuyên bố vô hiệu 01 phần Điều 6 “Phạt vi phạm” của Hợp đồng, buộc Công ty S trả tiền thuê còn thiếu từ ngày 20-4-2023 đến ngày 19-6-2023 là 917.400.000 đồng, đối trừ số tiền phạt vi phạm mà Công ty X phải thanh toán cho Công ty S do đơn phương chấm dứt

hợp đồng trước thời hạn, thì Công ty S còn phải thanh toán tiền thuê là 917.400.000 đồng – 183.480.000 đồng = 733.920.000 đồng.

Ngoài ra, Công ty S còn phải trả lãi chậm trả là 10%/năm trên số tiền chậm thanh toán tạm tính từ ngày 20-4-2023 đến ngày 20-4-2024 là 10% x 917.400.000 đồng = 91.740.000 đồng.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện vì cho rằng Điều 6 của Hợp đồng là thỏa thuận về hậu quả pháp lý của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, không phải thỏa thuận phạt vi phạm. Hợp đồng giữa hai bên đã chấm dứt vào ngày 01-6-2023 theo Thông báo 08/2023-APASF nên Công ty S đã thuê nhà xưởng mới để đảm bảo hoạt động sản xuất. Do đó, đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn, Nguyên đơn không chấp nhận.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và yêu cầu tuyên bố vô hiệu 01 phần Điều 6 “Phạt vi phạm” của Hợp đồng. Do Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Bị đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và Nguyên đơn phải bị mất cọc, cản trừ vào số tiền cọc Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn khi đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và buộc Công ty S trả tiền thuê còn thiếu từ ngày 20-4-2023 đến ngày 19-6-2023 là 917.400.000 đồng cùng với lãi chậm trả từ ngày 20-4-2023 đến ngày 20-4-2024 là 91.740.000 đồng. Tổng cộng Nguyên đơn phải trả cho Bị đơn 1.009.140.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1210/2024/KDTM-ST ngày 26-9-2024 của Toà án nhân dân quận Phú Nhuận đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH S và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần X.

Buộc Công ty Cổ phần X phải trả cho Công ty TNHH S số tiền 290.510.000 (hai trăm chín mươi triệu năm trăm mười nghìn) đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần X về việc tuyên vô hiệu Điều 6 về phạt vi phạm của Hợp đồng và cản trừ tiền cọc.

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

Ngày 28-10-2024, Công ty Cổ phần X có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn; tuyên vô hiệu một phần Điều 6 hợp đồng thuê nhà xưởng, máy móc thiết bị ký ngày 14-10-2021.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bị đơn rút một phần kháng cáo về tiền lãi 91.740.000 đồng, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo còn lại; Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên toà và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Chấp nhận việc rút một phần kháng cáo của Bị đơn về tiền lãi 91.740.000 đồng.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Bị đơn; sửa một phần Bản án sơ thẩm: buộc Nguyên đơn phải trả tiền thuê mặt bằng từ ngày 20-5-2023 đến ngày 15-6-2023 là 412.830.000 đồng, sau khi trừ khoản tiền Bị đơn bồi thường cho Nguyên đơn do chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn, Bị đơn còn phải trả cho Nguyên đơn 45.870.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu một phần Điều 6 của Hợp đồng và các yêu cầu phản tố còn lại của Bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Công ty TNHH S khởi kiện Bị đơn Công ty Cổ phần X yêu cầu Bị đơn hoàn trả tiền đặt cọc và tiền phạt do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và máy móc thiết bị ký ngày 14-10-2021. Đây là tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản, phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận; Bị đơn có trụ sở tại quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Ngày 26-9-2024, Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận xét xử sơ thẩm. Ngày 08-10-2024, Bị đơn có Đơn kháng cáo. Xét kháng cáo còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục phúc thẩm quy định tại điểm b khoản 3 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và trình bày của đương sự có cơ sở xác định: Ngày 14-10-2021, Nguyên đơn và Bị đơn có ký Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và máy móc thiết bị; theo hợp đồng Bị đơn cho Nguyên đơn thuê toàn bộ nhà xưởng và máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ thuộc Nhà máy C (DL06) tại Quốc lộ H ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp để sản xuất kinh doanh chế biến thủy sản. Thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 20-11-2021 đến ngày 19-11-2023. Giá thuê là 458.700.000 đồng/tháng; Nguyên đơn đặt cọc cho Bị đơn 458.700.000 đồng ngay khi hai bên ký Hợp đồng. Hợp đồng được ký kết bởi đại diện hợp pháp của hai pháp nhân, nội dung phù hợp quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội, do đó phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng.

[4] Xét Bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn, buộc Nguyên đơn hoàn trả 2 kỳ thanh toán tiền thuê nhà xưởng, máy móc thiết bị là 917.400.000 đồng, tuyên vô hiệu một phần Điều 6 (phạt vi phạm) của Hợp đồng thuê; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5] Ngày 03-5-2023, Bị đơn phát hành Thông báo số 08/2023-APASF gửi Nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà máy C từ ngày 01-6-2023 vì lý do khách quan; Bị đơn sẽ có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc cho Nguyên đơn là

458.700.000 đồng và tiền phạt do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 458.700.000 đồng. Xét thấy, tại thời điểm phát hành thông báo ngày 03-5-2023, Nguyên đơn chưa thanh toán tiền thuê nhà xưởng, máy móc thiết bị của kỳ thuê từ ngày 20-4-2023 đến ngày 19-5-2023, thời hạn thanh toán theo hợp đồng là từ ngày 20-4-2023 đến ngày 25-4-2023; tuy nhiên theo nội dung Thông báo ngày 03-5-2023, Bị đơn không đề cập do Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn. Tại phiên toà, đại diện hợp pháp của Bị đơn nêu do có đối tác khác có nhu cầu thuê, mua lại nhà máy nên Bị đơn muốn chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn với Nguyên đơn. Như vậy việc Bị đơn không hoàn trả cọc, không đồng ý phạt cọc với lý do Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê là không đúng với nội dung Thông báo số 08/2023-APASF do chính Bị đơn phát hành gửi cho Nguyên đơn, không phù hợp thoả thuận của các bên tại Điều 4, Điều 6 của Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và máy móc thiết bị ngày 14-10-2021. Toà án cấp sơ thẩm xác định Nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán tiền thuê mặt bằng của đợt thuê từ ngày 20-4-2023 đến ngày 19-5-2023 là 458.000.000 đồng và từ ngày 20-5-2023 đến ngày 01-6-2023 là 168.190.000 đồng. Nguyên đơn đã căn trừ tiền cọc vào tiền thuê từ ngày 20-4-2023 đến ngày 19-5-2023 là 458.700.000 đồng; và khởi kiện yêu cầu Bị đơn thanh toán tiền phạt cọc theo Thông báo số 08/2023-APASF là 458.700.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với kháng cáo của Bị đơn yêu cầu Nguyên đơn hoàn trả 2 kỳ thanh toán tiền thuê nhà xưởng, máy móc thiết bị 917.400.000 đồng; xét thấy: Theo Thông báo số 08/2023-APASF, Bị đơn đề nghị chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà máy C từ ngày 01-6-2023 và thực tế từ sau ngày 01-6-2023, Nguyên đơn không còn kinh doanh, sử dụng tài sản thuê mà tiến hành thu dọn, bàn giao máy móc thiết bị cho Bị đơn và khi cần vào địa điểm thuê Nguyên đơn phải thông báo với Bị đơn để được Bị đơn cho vào thu dọn tài sản; Nguyên đơn cũng đã ký hợp đồng thuê mặt bằng với bên cho thuê khác để tiếp tục kinh doanh. Tại phiên toà, đại diện của Bị đơn cũng xác nhận Nguyên đơn hoạt động kinh doanh đến hết tháng 5-2023. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn buộc Nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê mặt bằng 2 kỳ tương ứng 917.400.000 đồng là có cơ sở.

[7] Đối với kháng cáo của Bị đơn yêu cầu tuyên vô hiệu một phần của Điều 6 hợp đồng; Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn cho rằng Điều 6 quy định phạt vi phạm Hợp đồng phải được áp dụng theo quy định tại Điều 301 Luật Thương mại (8% giá trị vi phạm) không phải là phạt cọc; tuy nhiên theo Điều 4 của Hợp đồng quy định: “Bên B sẽ đặt cọc cho bên A số tiền là: 458.700.000 đồng/ tháng... Bên nào chấm dứt hợp đồng trước thời hạn bên đó phải chịu phạt theo quy định tại Điều 6 của hợp đồng” và theo Điều 6 quy định: trường hợp bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, Bên A phải thông báo trước cho bên B ít nhất 3 (ba) tháng đồng thời bên A phải hoàn trả lại đầy đủ tiền cọc: 458.700.000 đồng/tháng và trả tiền cho bên B: 458.700.000 đồng/tháng tiền phạt. Trên cơ sở thoả thuận hợp đồng, khi Bị đơn gửi Thông báo số 08/2023-APASF cho Nguyên đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn, Bị đơn đã đề nghị hoàn trả tiền cọc 458.700.000 đồng, chịu phạt 458.700.000 đồng cho Nguyên đơn là đúng theo thoả thuận của Hợp đồng. Do đó, Bị đơn đề nghị tuyên huỷ 1 phần của Điều 6 do vô hiệu là không có căn cứ.

[8] Tại phiên toà, Bị đơn rút một phần kháng cáo đối với phần tiền lãi buộc Nguyên đơn phải thanh toán là 91.740.000 đồng; xét thấy việc rút kháng cáo của Bị đơn là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Từ nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Bị đơn.

[10] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên toà cho rằng Nguyên đơn sử dụng mặt bằng đến ngày 15-6-2023 nên phải trả tiền thuê mặt bằng cho Bị đơn đến ngày 15-6-2023; tuy nhiên như đã nhận định tại mục [6], tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Bị đơn xác nhận Nguyên đơn hoạt động kinh doanh đến hết tháng 5-2023, phù hợp với trình bày của Nguyên đơn sau khi nhận Thông báo của Bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn Nguyên đơn đã tìm thuê mặt bằng mới và không còn hoạt động sản xuất kinh doanh tại mặt bằng của Bị đơn đến tháng 5-2023. Theo Hợp đồng, Bị đơn phải thông báo cho Nguyên đơn việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn với thời hạn 3 tháng, nhưng Bị đơn gửi Thông báo đề ngày 03-5-2023 cho Nguyên đơn và yêu cầu Nguyên đơn phải giao trả mặt bằng từ ngày 01-6-2023 là không đủ thời gian để Nguyên đơn di chuyển toàn bộ đồ đạc ra khỏi mặt bằng. Do đó ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[11] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, cấp sơ thẩm tuyên buộc Bị đơn chịu án phí sơ thẩm 45.943.800 đồng là không chính xác, Bị đơn phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ phải trả cho Nguyên đơn trên số tiền 458.700.000 đồng và án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận 1.009.140.000 đồng – 168.190.000 đồng = 840.950.000 đồng; như vậy Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 50.989.500 đồng.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần X, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1210/2024/KDTM-ST ngày 26-9-2024 của Toà án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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 Toà án; Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH S: Buộc Công ty Cổ phần X phải trả cho Công ty TNHH S 458.700.000 (bốn trăm năm mươi tám triệu, bảy trăm ngàn) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần X: Buộc Công ty TNHH S phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng máy móc thiết bị cho Công ty Cổ phần X từ ngày 20-5-2023 đến ngày 01-6-2023 là 168.190.000 (một trăm sáu mươi tám triệu, một trăm chín mươi ngàn) đồng.

Sau khi cân trừ nghĩa vụ của các bên, Công ty Cổ phần X còn phải thanh toán cho Công ty TNHH S 290.510.000 (hai trăm chín mươi triệu, năm trăm mười ngàn) đồng.

Kể từ ngày Công ty TNHH S có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần X về việc buộc Công ty TNHH S trả tiền thuê 917.231.810 (chín trăm mười bảy triệu, hai trăm ba mươi một ngàn, tám trăm mười) đồng; lãi 91.740.000 đồng và tuyên vô hiệu một phần Điều 6 của Hợp đồng.

4. Về án phí kinh doanh thương mại:

- Án phí sơ thẩm:

Công ty Cổ phần X phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 50.989.500 (năm mươi triệu, chín trăm tám mươi chín ngàn, năm trăm) đồng, nhưng cần trừ vào số tiền tạm ứng án phí 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029612 ngày 13-6-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận. Công ty Cổ phần X còn phải nộp 14.989.500 (mười bốn triệu, chín trăm tám mươi chín ngàn, năm trăm) đồng.

Công ty TNHH S phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 8.409.500 (tám triệu, bốn trăm lẻ chín ngàn, năm trăm) đồng, nhưng cần trừ vào số tiền tạm ứng án phí 11.174.000 (mười một triệu, một trăm bảy mươi bốn ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0032191 ngày 29-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận. Hoàn trả cho Công ty TNHH S (hai triệu, bảy trăm sáu mươi bốn ngàn, năm trăm) đồng.

- Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần X phải nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng, nhưng được cần trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029940 ngày 28-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận. Công ty Cổ phần X đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND quận Phú Nhuận;
- Cục THADS TP. HCM
- Chi cục THADS quận Phú Nhuận;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trương Thị Quỳnh Trâm

