

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 01/2025/KDTM-PT
Ngày 09 - 7 - 2025
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 NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn San.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Trưởng và ông Nguyễn Mạnh Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: Bà Vũ Thị Thanh Vân
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 7 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2025/TLPT-KDTM 30 tháng 5 năm 2025 về Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực VI, tỉnh Ninh Bình) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Q. Địa chỉ trụ sở: K1+500 Quốc lộ B, xã T, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam (nay là Km 81+500 Quốc lộ B, xã B, tỉnh Ninh Bình). Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Ánh T, sinh năm 1973; chức danh: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Q. Địa chỉ thường trú và địa chỉ liên lạc: M10-L06 Khu đô thị M, phường L, quận H, thành phố Hà Nội (nay là M Khu đô thị M, phường H, thành phố Hà Nội) (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ. Địa chỉ trụ sở: K1+500 Quốc lộ B, xã A (nay là K1+500 Quốc lộ B, xã B, tỉnh Ninh Bình). Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn L, sinh năm 1986; chức danh: Chủ tịch công ty kiêm Giám đốc. Địa chỉ thường trú và địa chỉ liên lạc: Xóm B, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xóm B, xã X, tỉnh Ninh Bình)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Đình K, sinh năm 1999

và bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1999 - là nhân viên của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: Số A ngõ G phố D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (nay là số A ngõ G phố D, phường N, thành phố Hà Nội) (vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, các tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Sáng ngày 04/6/2024, Công ty Cổ phần Q (sau đây viết tắt là Công ty Q) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ) ký Hợp đồng đặt cọc thuê nhà xưởng sản xuất số 406/2024/HĐĐCTX (sau đây viết tắt là Hợp đồng đặt cọc số 406) với nội dung chính là Công ty Q cho Công ty Đ thuê nhà xưởng trong khu vực của dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất nội thất ô tô, kinh doanh dịch vụ ô tô và sản xuất khung thép tiền chế và cho thuê nhà xưởng của Công ty Cổ phần Q tại xã T, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam. Số tiền đặt cọc là 6.000.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 03 ngày kể từ ký hợp đồng thuê nhà xưởng. Phương thức thanh toán tiền đặt cọc là chuyển khoản vào Công ty Q.

Chiều ngày 04/6/2024, Công ty Q và Công ty Đ tiếp ký Hợp đồng thuê nhà xưởng sản xuất số 408/2024/HĐTX (sau đây viết tắt là Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408) nội dung chính là Công ty Q cho Công ty Đ thuê:

1. Diện tích và đơn giá Công ty Q cho Công ty Đ thuê cụ thể: 12.544m² nhà xưởng x 60.000 đồng/m²/tháng = 752.640.000 đồng/tháng, 320m² nhà văn phòng trong xưởng x 45.000 đồng/m²/tháng = 14.400.000 đồng/tháng, 784m² nhà ăn và nhà vệ sinh x 60.000 đồng/m²/tháng = 47.040.000 đồng/tháng, 816m² nhà điều hành x 90.000 đồng/m²/tháng = 73.440.000 đồng/tháng, 300m² nhà xe x 40.000 đồng/m²/tháng = 12.000.000 đồng/tháng, 100m² nhà để rác x 40.000 đồng/m²/tháng = 4.000.000 đồng/tháng, 7.690m² sân đường nội bộ x 20.000 đồng/m²/tháng = 153.800.000 đồng/tháng. Tổng cộng tiền thuê nhà xưởng một tháng là 1.057.320.000 đồng. Tuy nhiên, Công ty Q giảm 57.320.000 đồng tiền thuê cho Công ty Đ để tính tiền thuê nhà xưởng một tháng tròn 1.000.000.000 đồng. Ngoài ra, Công ty Đ phải chịu 10% thuế giá trị gia tăng tương đương với số tiền thuê nhà xưởng là 1.000.000.000 đồng x 10% = 100.000.000 đồng. Như vậy, một tháng Công ty Đ phải trả Công ty AAT tiền thuê nhà xưởng và thuế là: 1.100.000.000 đồng.

2. Vị trí thuê nhà xưởng là trong khu vực của dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất nội thất ô tô, kinh doanh dịch vụ ô tô và sản xuất khung thép tiền chế và cho thuê nhà xưởng của Công ty Cổ phần Q tại xã T, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam. Vị trí thuê được thể hiện bằng nét đứt trên mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất nội thất ô tô, kinh doanh dịch vụ ô tô và sản xuất khung thép tiền chế.

3. Thời hạn cho thuê là 10 năm, kể từ ngày 16/7/2024 đến hết ngày 15/7/2034. Tuy nhiên, khi hết 05 năm đầu thì Công ty Q có quyền thay đổi giá

cho thuê với Công ty Đ; hai bên đàm phán, nếu không thống nhất được giá cho thuê mới thì chấm dứt hợp đồng.

4. Thời hạn thanh toán tiền thuê là 06 tháng 01 lần, trước ngày 15/01 và ngày 15/7 hàng năm. Riêng kỳ 06 tháng thuê đầu tiên (từ 16/7/2024 đến ngày 15/01/2025) Công ty Đ được thanh toán cho Công ty Q làm 02 đợt; đợt 1 trước ngày 16/7/2024 với số tiền 3.300.000.000 đồng, đợt 2 trước ngày 16/8/2024 với số tiền 3.300.000.000 đồng.

*** Về thực hiện hợp đồng:**

- Về bàn giao diện tích đất cho thuê nhà xưởng và các tài sản cho thuê khác: Trong ngày 04/6/2024 sau khi ký hợp đồng thuê nhà xưởng; Công ty Q đã bàn giao nhà và trang thiết bị đi kèm cho Công ty Đ; đã được thể hiện bằng Biên bản bàn giao nhà và trang thiết bị đi kèm số 03/2024/BBBG; cụ thể như sau: Nhà xưởng cơ khí đơn nguyên 1 và Nhà xưởng cơ khí đơn nguyên 2: Công trình 1 tầng, chiều cao 14,88m. Mặt bằng kích thước 168,0 x 56,0m + 56,0 x 56,0m, Mái lợp tôn dày 0,45mm trên xà gồ thép; nền bê tông mác 250, dày 20cm; Tường xung quanh 2,4m, phía trên thưng tôn. Văn phòng trong xưởng cơ khí: 2 tầng trên có diện tích như sau: 20m x 8m. Nhà ăn và nhà vệ sinh có diện tích như sau: Nhà vệ sinh = 11m x 5m. Nhà bếp = 11m x 5m. Nhà kho = 6m x 5m. Nhà ăn Tầng 1 = 28m x 18m. Nhà ăn tầng 2 = 28m x 5m. Nhà điều hành: Công trình 03 tầng có diện tích 272m² x 3 tầng: Sàn lát gạch Granit, mái lợp tôn, sơn hoàn thiện; cửa đi, cửa sổ bằng nhôm kính. Nhà xe = 6m x 50m. Nhà để rác = 100 m². Sân đường nội bộ (không tính ao cứu hỏa): 7690m². Trạm biến áp 1250KVA/0,4KV cấp điện cho dự án sau khi thi công hoàn thành, đã được Điện lực Bình Lục công ty điện lực H nghiệm thu, đóng điện ngày 11/01/2023. Hệ thống PCCC của công trình: Đã được Phòng C1 Công an tỉnh H kiểm tra và chấp thuận kết quả nghiệm thu tại Văn bản ngày 28/04/2023 của Phòng C2 công an tỉnh H. Bàn giao cho Công ty TNHH Đ những trang thiết bị mà bên A đã đầu tư sẵn có tại diện tích cho thuê; cụ thể: Điều hòa P - M: CS-YZ12KWH-B = 01 bộ (Đang hoạt động bình thường). Điều hòa C - Model: CFS-13FWFF-V 11500 Btu = 04 bộ (Đang hoạt động bình thường). Bệt kết liên B6617 = 25 cái (mới 100%, không nứt vỡ). Chậu rửa 9011VP = 13 cái (mới 100%, không nứt vỡ). Gương Haifa GB 001 = 13 cái (mới 100%, không nứt vỡ). Vòi chậu inox JODO DLK = 13 cái (mới 100%). Vòi sen tắm DLK = 02 bộ (mới 100%). Tiểu nam I = 07 cái (mới 100%, không nứt vỡ). Máy bơm nước tại nhà văn phòng: Shinil - 250W = 01 cái (Đang hoạt động bình thường). Máy bơm tăng áp tại nhà văn phòng = 01 cái (Đang hoạt động bình thường). Máy bơm đầu lộn 750W tại nhà ăn công nhân = 01 cái (Đang hoạt động bình thường). Cấp điện ngầm Cu 3 x 300+ 1 x 120 từ trạm biến áp vào nhà xưởng + tủ điện = 01 bộ (Đang hoạt động bình thường). Cấp điện ngầm Cu 3x120 + 1 x 70 từ trạm biến áp vào khu nhà điều hành + tủ điện = 01 bộ (Đang hoạt động bình thường). Khóa Kim L1 cửa nhôm nhà ăn = 11 bộ (1 bộ có 3 chìa) mới 100%. Khóa Kim L1 cửa nhôm nhà văn phòng: 14 bộ (1 bộ có 3 chìa) mới 100%. Bình cứu hỏa khí D – 3kg: 30 bình (mới 100%). B cứu hỏa bột Dragon Powder - 4kg = 60 bình (mới 100%). Vòi

lăng Fire Hose DN50 – 20M-16Bar =23 bộ (Đang hoạt động bình thường). Vòi lăng DN65 - 20M - 1,6MPA = 06 bộ (Đang hoạt động bình thường).

Ngày 20/9/2024, Công ty Q và Công ty Đ ký Phụ lục số 01/2024/PLHĐTX bổ sung, điều chỉnh đối với Hợp đồng thuê nhà xưởng số 480/2024/HĐTX, tại Điều 1 quy định: Công ty Đ được thuê sử dụng riêng biệt nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ như sau: Nhà xưởng có kích thước: $(168m + 38m) = 206m \times 56m = 11.536m^2$, nhà xưởng này là một phần trong tổng diện tích $16.809m^2$ xưởng mà Công ty Q đã được Sở T1 cấp phép để cho thuê, số tiền thuê phải thanh toán của 01 tháng (chưa bao gồm thuế GTGT) mà bên B phải trả cho bên A là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng chẵn), các nội dung khác của Hợp đồng số 408 được giữ nguyên và không thay đổi.

- **Về thực hiện thanh toán tiền cọc và tiền thuê nhà xưởng:** Ngày 04/6/2024 Công ty Đ đã chuyển tiền đặt cọc lần 1 với số tiền 3.920.000.000 đồng vào tài khoản số 116633698888 Ngân hàng V Chi nhánh B1 của Công ty Q. Ngày 05/6/2024, Công ty Đ đã chuyển tiền đặt cọc lần 2 với số tiền 2.080.000.000 đồng vào tài khoản số 116633698888 Ngân hàng V Chi nhánh B1 của Công ty Q. Như vậy, tính đến ngày 05/6/2024 Công ty Đ đã chuyển cho Công ty Q đủ 6.000.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà xưởng.

Tiếp đó, ngày 10/6/2024 Công ty Đ đã chuyển tiền thuê nhà xưởng đợt 1 cho đợt thuê từ ngày 16/7/2024 đến ngày 15/01/2025 với số tiền 3.300.000.000 đồng vào tài khoản số 116633698888 Ngân hàng V Chi nhánh B1 của Công ty Q.

** Nguyên đơn Công ty Q có quan điểm:*

Do nhà xưởng của Công ty Q cho Công ty Đ thuê có tổng diện tích là $12.544m^2$; trong đó có $1.008m^2$ đã được Công ty Q làm thủ tục cấp phép môi trường để Công ty Q sản xuất kinh doanh trước khi cho Công ty Đ thuê. Sau này khi Công ty Đ thuê cả nhà xưởng có tổng diện tích là $12.544m^2$ thì Công ty Đ có trách nhiệm làm thủ tục cấp phép môi trường. Do trong $12.544m^2$ đã có $1.008m^2$ đã được cấp phép môi trường nên phần diện tích này phải tách ra do đó Công ty Q và Công ty Đ phải ký Phụ lục bổ sung, sửa đổi, điều chỉnh hợp đồng số 01/2024/PLHĐTX ngày 20/9/2024 (sau đây viết tắt là *Phụ lục hợp đồng số 01*) với nội dung “*Công ty Đ được thuê riêng biệt nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ như sau: Nhà xưởng có kích thước: $(168m + 38m) = 206m \times 56m = 11.536m^2$* ” để Công ty Đ có đủ điều kiện làm thủ tục cấp phép môi trường đối với $11.536m^2$. Còn trên thực tế Công ty Đ vẫn sử dụng đủ diện tích thuê như đã ghi trong Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408/2024/HĐTX ký ngày 04/06/2024. Đồng thời, Công ty Q và Công ty Đ vẫn thống nhất giá thuê nhà xưởng là 1.000.000.000 đồng/tháng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng, cụ thể: Ngày 16/8/2024, Công ty Đ không chuyển 3.300.000.000 đồng tiền thuê nhà xưởng đợt 2 cho đợt thuê từ ngày 16/7/2024 đến ngày 15/01/2025 cho Công ty Q mà đề nghị Công ty Q gia hạn trả tiền thuê nhà xưởng. Ngày 14/8/2024 Công ty Q đã ban hành Văn bản số 16.2024/VB.AAT đồng ý gia hạn cho Công ty Đ đến ngày

23/8/2025 phải thanh toán tiền thuê. Tuy nhiên, đến hết ngày 23/8/2024 Công ty Đ vẫn không thanh toán tiền thuê nhà xưởng đợt 2 cho đợt thuê từ ngày 16/7/2024 đến ngày 15/01/2025 cho Công ty Q và đề nghị Công ty Q gia hạn thanh toán tiền thuê nhà xưởng nhưng Công ty Q ra văn bản không đồng ý.

Ngày 11/10/2024, Công ty Q ra Thông báo số 10.2024/TB.AAT về việc Công ty Đ vi phạm thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408/2024/HĐTX ký ngày 04/06/2024 và mất tiền cọc cho Công ty Đ biết.

Mặc dù Công ty Q và Công ty Đ nhiều lần gặp gỡ trao đổi nhưng Công ty Đ vẫn không thanh toán tiền thuê nhà xưởng đợt 2 cho đợt thuê từ ngày 16/7/2024 đến ngày 15/01/2025 cho Công ty Q.

Tại tiểu mục a mục 10.1.1 Điều 10 của Hợp đồng thuê nhà xưởng có quy định: Công ty Q có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng khi Công ty Đ *“Thanh toán tiền thuê nhà xưởng chậm 30 ngày so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên A bằng văn bản”*

Do Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng nên đến ngày 11/12/2024 Công ty Q ra Thông báo số 13.2024/TB.AAT về việc Công ty Q đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408/2024/HĐTX ký ngày 04/06/2024 với Công ty Đ để Công ty Đ biết.

Ngày 18/12/2024, Công ty Q và Công ty Đ đã có buổi làm việc với nhau về việc Công ty Q thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty Đ, đại diện Công ty Đ vẫn mong muốn được thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng và thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho Công ty Q. Tuy nhiên, đến hết ngày 24/12/2024 Công ty Đ vẫn không thanh toán tiền thuê nhà xưởng đợt 2 (đợt thuê từ ngày 16/7/2024 đến ngày 15/01/2025) cho Công ty Q vì vậy ngày 25/12/2024 Công ty Q đã nộp đơn khởi kiện Công ty Đ đến Tòa án nhân dân huyện Bình Lục.

Công ty Q đã lựa chọn và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bình Lục thực hiện thủ tục hòa giải theo Luật Hòa giải và đối thoại tại Tòa án với mong muốn thông qua hòa giải tại Tòa án để hai công ty sẽ thỏa thuận giải quyết tranh chấp nhưng Công ty Đ không tham gia hòa giải với Công ty Q tại Tòa án.

Do Công ty Đ vi phạm thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408/2024/HĐTX ký ngày 04/06/2024 về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng; Công ty Q đã thông báo bằng văn bản cho Công ty Đ biết việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo đúng các điều khoản của hợp đồng. Vì vậy Công ty Q đề nghị Tòa án:

1. Công nhận việc Công ty Q đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408/2024/HĐTX ký ngày 04/06/2024 với Công ty Đ từ ngày 11/01/2025 là đúng quy định của pháp luật.

2. Công nhận Công ty Q được sở hữu và sử dụng 6.000.000.000 đồng là tiền Công ty Đ đặt cọc để thuê nhà xưởng của Công ty Q theo Hợp đồng đặt cọc

thuê nhà xưởng số 406/2024/HĐĐCTX ký ngày 04/06/2024 và Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408/2024/HĐTX ngày 04/06/2024 được ký giữa Công ty Q với Công ty Đ.

3. Buộc Công ty TNHH Đ phải tháo dỡ toàn bộ tài sản không gắn liền các công trình thuê, không gắn liền với đất được Công ty TNHH Đ đem vào, tạo thành. Buộc Công ty TNHH Đ phải bàn giao trả lại diện tích nhà xưởng sạch cho Công ty Q theo diện tích, mặt bằng nhà xưởng đã thuê được ghi trong Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408/2024/HĐTX ngày 04/6/2024 cho Công ty Cổ phần Q.

4. Buộc Công ty TNHH Đ phải trả Công ty cổ phần Q các khoản tiền sau:

- Tiền thuê nhà xưởng mà Công ty TNHH Đ chưa thanh toán cho Công ty cổ phần Q tạm tính từ ngày 16/7/2024 đến ngày 21/3/2025 là 5.712.903.226 đồng. Được tính cụ thể như sau: Tiền thuê nhà xưởng còn nợ của kỳ thuê xưởng từ ngày 16/07/2024 đến ngày 15/01/2025 bao gồm cả thuế VAT là 3.300.000.000 đồng. Tiền thuê nhà xưởng 02 tháng (từ ngày 16/01/2025 đến ngày 15/03/2025) bao gồm cả thuế VAT chưa trả = $1.100.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 2 = 2.200.000.000$ đồng. Tiền thuê nhà xưởng từ ngày 16/03/2025 đến ngày 21/03/2025 bao gồm cả thuế VAT chưa trả = $06 \text{ ngày} \times (1.100.000.000 \text{ đồng/tháng} : 31 \text{ ngày của tháng } 3/2025) = 212.903.226$ đồng.

+ Tiền lãi của số tiền 3.300.000.000 đồng, tạm tính kể từ ngày 24/8/2024 (ngày Công ty Q gia hạn trả nợ cho Công ty Đ) đến ngày 21/03/2025 với mức lãi suất $0,05\%/ngày \times 210 \text{ ngày} = 346.500.000$ đồng. Tiền lãi của số tiền 2.412.903.226 đồng tạm tính kể từ ngày 15/01/2025 (ngày tiếp theo của ngày cuối cùng (ngày 14/01/2025) mà Công ty Đ phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng của kỳ thuê 06 tháng đầu năm 2025 cho Công ty Q) đến ngày 21/03/2025 với mức lãi suất $0,05\%/ngày \times 65 \text{ ngày} = 78.419.355$ đồng. Tiền lãi được tính theo quy định tại tiểu mục 3.2.5 mục 3.2 Điều 3 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408/2024/HĐTX ngày 04/6/2024.

- Tiền thuê nhà xưởng tính từ ngày 22/03/2025 cho đến khi Công ty Đ bàn giao trả lại diện tích nhà xưởng cho Công ty AAT hoặc tính đến ngày các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bàn giao trả lại diện tích nhà xưởng mà Công ty Đ thuê cho Công ty Q theo quy định của pháp luật với số tiền 1.100.000.000 đồng/tháng; số tiền này bao gồm cả tiền thuế giá trị gia tăng.

- Các khoản chi phí, tiền thuê nhà xưởng trong thời gian Công ty Đ chưa bàn giao cho Công ty Q và các thiệt hại do việc chậm thanh toán tiền gây ra cho Công ty cổ phần Q. Do các chi phí và thiệt hại này Công ty Q chưa thống kê được nên Công ty Q sẽ cung cấp cho Tòa án sau.

Đối với nhà xưởng, văn phòng, nhà ăn, nhà xe, nhà rác cùng các thiết bị mà theo biên bản bàn giao nhà và trang thiết bị đi kèm số 03/2024/BBBG ngày 04/6/2024 mà Công ty Q cho Công ty Đ thuê thì Công ty Q đã tự kiểm tra tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/3/2025 do Tòa án nhân dân huyện Bình Lục phối hợp với chính quyền xã B tiến hành thì thấy rằng không có nhà xưởng,

thiết bị nào bị hư hỏng, gây tổn hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Q vì vậy Công ty Q không yêu cầu Công ty Đ bồi thường thiệt hại về tài sản cho thuê đối với Công ty Đ.

** Đại diện của bị đơn Công ty Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có quan điểm:*

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ đã phát hiện ra hành vi gian dối của Công ty Q trong quá trình đàm phán và ký kết hợp đồng thuê xưởng. Cụ thể như sau:

Trước khi ký hợp đồng, Công ty Q đã khẳng định với Công ty Đ rằng diện tích nhà xưởng cho thuê là 12.864m² đủ điều kiện cho thuê và đưa vào sử dụng. Nhưng khi thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc xin giấy chứng nhận đầu tư, giấy phép môi trường,... Công ty Đ được biết diện tích mà Công ty Q có thể cho thuê chỉ là 11.536m², nhỏ hơn so với cam kết ban đầu. Chỉ khi Công ty Đ yêu cầu làm rõ, Công ty Q đổ lỗi cho việc “nhầm lẫn và sai sót trong đánh máy”. Điều này là hoàn toàn bất hợp lý bởi với tư cách là chủ sở hữu nhà xưởng, Công ty Q phải biết rõ diện tích thực tế mà mình đã sử dụng, khai thác và diện tích được cho thuê. Chính hành vi này của Công ty Q đã khiến Công ty Đ chịu nhiều tổn thất về kinh tế, Công ty Đ buộc phải dời thời gian dự kiến hoạt động xưởng, điều chỉnh quy mô dự án đầu tư để phù hợp với thực tế nhà xưởng. Điều này dẫn đến việc Công ty Đ chủ động lùi thời hạn thanh toán tiền thuê để làm rõ các nội dung về hợp đồng thuê.

Căn cứ vào Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do gian dối hoặc đe dọa thì hợp đồng thuê được ký kết do Công ty Q đã cố ý cung cấp thông tin sai lệch về diện tích nhà xưởng (12.864m² thay vì 11.536m²), khiến chúng tôi hiểu sai về đối tượng của hợp đồng (diện tích của nhà xưởng). Nếu biết trước diện tích thực tế 11.536m², Công ty Đ có thể đã không ký kết hợp đồng hoặc đàm phán lại các điều khoản.

Ngoài ra, tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê xưởng, Công ty Q đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 770526 nhưng lại không cung cấp cho chúng tôi văn bản chấp thuận của Ngân hàng về việc cho phép Công ty Q cho thuê phần nhà xưởng đang thế chấp nêu trên. Căn cứ theo khoản 8 điều 320 Bộ luật dân sự quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp, ghi “Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 điều 321 Bộ luật dân sự” mà trường hợp này quyền sử dụng đất không phải “hàng hóa luân chuyển trong kinh doanh” quy định ở khoản 4 và không phải “Bên nhận thế chấp đồng ý” quy định tại khoản 5 điều 321. Công ty Q đã thế chấp đất vay tiền nhưng lại cho Công ty chúng tôi thuê đất mà không được sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm vào điều cấm của luật quy định khoản 8 điều 320 Bộ luật dân sự. Tại điểm c khoản 1 điều 117 Bộ luật dân sự quy định một trong các điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực là “mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”. Hợp đồng thuê xưởng giữa Công ty Q và Công ty Đ đã vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu.

Đến nay, Công ty Q khởi kiện Công ty Đ để yêu cầu công nhận quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty Q, công nhận quyền sở hữu của Công ty Q đối với 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng) tiền đặt cọc theo hợp đồng số 408/2024/HĐTX, đồng thời yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán tiền thuê xưởng chưa thanh toán, các chi phí tiền thuê nhà xưởng cùng thiệt hại do việc chậm thanh toán gây ra là không có căn cứ. Bởi vì, ngay từ khi thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng trên, Công ty Q đã có những hành vi gian dối nhằm lừa dối Công ty Đ thực hiện ký hợp đồng thuê không đúng diện tích thực tế.

Công ty Đ đề nghị Tòa án: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Q. Tuyên Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408/2024/HĐTX ký ngày 04/6/2024 và Phụ lục bổ sung, sửa đổi, điều chỉnh Hợp đồng số 01/2024/PLHĐTX ký ngày 20/9/2024 giữa Công ty Cổ phần Q và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ là vô hiệu. Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định của pháp luật.

*Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực VI tỉnh Ninh Bình) đã Quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 1 và 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 328; khoản 1 Điều 428; khoản 1 Điều 468; khoản 1 Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản. Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 312 Luật Thương mại. Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội khóa 13 và 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, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty Cổ phần Q do bà Trần Ánh T là người đại diện theo pháp luật về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng*” đối với bị đơn - Công ty Trách nhiệm hữu hạn đồ chơi YUHONG do ông Lê Văn L đại diện theo pháp luật. Cụ thể như sau:

- Công nhận việc Công ty Cổ phần Q đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408/2024/HĐTX ký ngày 04/06/2024 và Phụ lục bổ sung, sửa đổi, điều chỉnh hợp đồng số 01/2024/PLHĐTX ký ngày 20/9/2024 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ theo Thông báo số 13.2024/TB.AAT ngày 11/12/2024 của Công ty Cổ phần Q là đúng quy định của pháp luật.

+ Việc Công ty Cổ phần Q đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408/2024/HĐTX ký ngày 04/06/2024 và Phụ lục bổ sung, sửa đổi, điều chỉnh hợp đồng số 01/2024/PLHĐTX ký ngày 20/9/2024 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ có hiệu lực kể từ ngày 08/01/2025.

- Công nhận Công ty Cổ phần Q được sở hữu và thực hiện quyền của chủ sở hữu tài sản đối với 6.000.000.000 đồng là tiền Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 cọc để thuê nhà xưởng của Công ty Cổ phần Q theo Hợp đồng đặt cọc thuê

nhà xưởng số 406/2024/HĐĐCTX ký ngày 04/06/2024 và Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408/2024/HĐTX ngày 04/06/2024 được ký giữa Công ty Cổ phần Q với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ phải trả tiền thuê nhà xưởng còn thiếu cho Công ty Cổ phần Q tạm tính đến ngày 28/4/2025 là 7.076.666.000 đồng.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ phải trả tiền lãi chậm trả tiền thuê nhà xưởng cho Công ty Cổ phần Q tạm tính đến ngày 28/4/2025 là 603.698.000 đồng.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các thiết bị, tài sản, đồ vật mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ đã mang vào, lắp ráp trong nhà xưởng thuê ra khỏi nhà xưởng thuê của Công ty Cổ phần Q. Công ty Đ không được tháo dỡ, di dời những tài sản gắn liền với đất (nếu có) trên diện tích đất thuê.

- + Trong quá trình Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ tháo dỡ, di dời các thiết bị, tài sản, đồ vật ra khỏi nhà xưởng thuê mà gây thiệt hại đến nhà xưởng, đồ vật, tài sản của Công ty Cổ phần Q thì phải bồi thường theo thiệt hại thực tế xảy ra và theo quy định của pháp luật.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ phải bàn giao nhà xưởng và các thiết bị, tài sản, đồ vật thuê của Công ty Cổ phần Q theo Biên bản bàn giao nhà và trang thiết bị đi kèm số 03/2024/BBBG ký ngày 04/6/2024 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ và Công ty Cổ phần Q.

- + Sau ngày xét xử sơ thẩm (28/4/2025) nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ chưa bàn giao nhà xưởng và các thiết bị, tài sản, đồ vật thuê cho Công ty Cổ phần Q thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ tiếp tục phải trả tiền thuê nhà xưởng (1.000.000.000 đồng/tháng, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), tiền lãi chậm trả của tiền thuê nhà xưởng chưa thanh toán (lãi suất là 0,05%/ngày) được quy định trong Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408/2024/HĐTX ký ngày 04/06/2024 và Phụ lục bổ sung, sửa đổi, điều chỉnh hợp đồng số 01/2024/PLHĐTX ký ngày 20/9/2024 cho đến khi bàn giao nhà xưởng và các thiết bị, tài sản, đồ vật thuê hoặc cho đến khi thi hành án dân sự xong theo quy định của pháp luật. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ phải trả Công ty Cổ phần quốc tế AAT tiền thuế giá trị gia tăng tính trên số tiền thuê nhà xưởng phải trả và mức thuế suất giá trị gia tăng theo quy định của Nhà nước tương ứng với từng thời kỳ trong thời gian thuê nhà xưởng và thời gian chưa bàn giao nhà xưởng.

- + Sau khi nhận bàn giao nhà xưởng và các thiết bị, tài sản, đồ vật thuê nếu có thiệt hại xảy ra thì Công ty Cổ phần Q có quyền yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, ngày 06/5/2025, Công ty Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử lại toàn bộ vụ án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có quan điểm: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử buộc Công ty Đ có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Q số tiền thuê nhà xưởng tính đến ngày 09/7/2025 là 9.651.612.903 đồng và số tiền lãi chậm thanh toán là 953.469.355 đồng, tổng là 10.605.082.258 đồng.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của các đương sự trong thời hạn luật định nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử cấp phúc thẩm.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 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, lệ phí Tòa án; đề nghị: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ. Sửa bản án sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 28/4/2025 của TAND huyện Bình Lục (nay là Tòa án nhân dân khu vực VI tỉnh Ninh Bình). Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Q. Tuyên bố Công ty Q đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà xưởng, buộc Công ty TNHH Đ phải thanh toán trả tiền thuê nhà xưởng còn thiếu và lãi chậm thanh toán là 1.680.363.000 đồng. Buộc Công ty Đ tháo dỡ, di dời các thiết bị, tài sản, đồ vật ra khỏi nhà xưởng thuê cho Công ty Q. Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Đ phải chịu theo quy định. Án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Đ không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH Đ trong thời hạn luật định nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ:

Ngày 04/6/2024, Công ty Q và Công ty Đ ký Hợp đồng đặt cọc thuê nhà xưởng sản xuất số 406/2024/HĐĐCTX và Hợp đồng thuê nhà xưởng sản xuất số 408/2024/HĐTX; ngày 20/9/2024, Công ty Q và Công ty Đ tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng số 01/2024/PLHĐTX bổ sung, điều chỉnh đối với Hợp đồng thuê nhà xưởng số 480/2024/HĐTX, theo đó: Công ty Q (bên A) cho Công ty Đ (bên B) thuê 11.536m² nhà xưởng và các hạng mục nhà ăn, nhà vệ sinh, nhà điều hành, nhà xe, nhà để rác và sân đường nội bộ khu vực nhà xưởng với thời hạn cho thuê là 10 năm kể từ ngày 16/7/2024; giá cho thuê là 1.000.000.000 đồng mỗi tháng,

cộng với 10% thuế giá trị gia tăng là 100.000.000 đồng; tiền thuê nhà xưởng một tháng là 1.100.000.000 đồng; giá cho thuê được giữ nguyên trong 02 năm đầu tiên; phương thức thanh toán 01 năm 02 lần cho mỗi kỳ 06 tháng vào trước ngày 15/01 và 15/07 hàng năm; riêng kỳ 06 tháng đầu tiên (từ 16/7/2024 đến 15/01/2025) được thanh toán làm 02 lần; lần 1 trước ngày 16/7/2024 thanh toán 3.300.000.000 đồng, lần 2 trước ngày 16/8/2024 thanh toán 3.300.000.000 đồng. Việc bên B chậm thanh toán phải được sự đồng ý bằng văn bản của bên A.

Tại hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 có nội dung “*Căn cứ hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/0520-HĐCVĐAT/NHCT382-BL/CTAAT ngày 12 tháng 05 năm 2020 giữa Công ty Cổ phần Q và ngân hàng V Chi nhánh B1...*”, như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng Công ty Đ đã biết việc nhà xưởng của Công ty Q đã được thế chấp tại Ngân hàng. Đồng thời, Theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/0520-HĐCVĐAT/NHCT382-BL/CTAAT ngày 12/05/2020 giữa Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh B1 và Công ty Cổ phần Q tại mục 1.03 Điều 1 quy định “*Các khoản nợ sẽ được bên vay dùng để thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất và cho thuê nhà xưởng*” và tại điểm h khoản 7.02 Điều 7 quy định không được thế chấp, cầm cố, chuyển nhượng, chuyển giao tài sản được hình thành từ một phần hoặc toàn bộ vốn vay... Như vậy, Hợp đồng tín dụng trên không hạn chế quyền cho thuê tài sản là nhà xưởng của Công ty Q.

Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc thuê nhà xưởng sản xuất số 406/2024/HĐĐCTX, Hợp đồng thuê nhà xưởng sản xuất ngày 04/6/2024 và Phụ lục hợp đồng số 01/2024/PLHĐTX bổ sung ngày 20/9/2024 giữa Công ty Q và Công ty Đ được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Theo quy định tại tiểu mục 13.2 Điều 13 của Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 quy định hợp đồng có hiệu lực từ 14 giờ ngày 04/6/2024 và tại Điều 2 Phụ lục hợp đồng số 01 quy định phụ lục hợp đồng có hiệu lực từ ngày 20/9/2024. Do vậy, hợp đồng, phụ lục hợp đồng ký kết giữa Công ty Q và Công ty Đ được pháp luật thừa nhận và bảo vệ, các bên tham gia trong giao dịch này có quyền và nghĩa vụ phát sinh kể từ thời điểm hợp đồng, phụ lục hợp đồng có hiệu lực.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc số 406 và Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408, ngày 04/6/2024, Công ty Q đã bàn giao nhà xưởng và các thiết bị kèm theo cho Công ty Đ theo đúng thoả thuận đã ký tại hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 408 và hai bên đã lập Biên bản bàn giao nhà và trang thiết bị số 03/2024/BBBG. Cũng trong ngày 04/6/2024, Công ty Đ đã chuyển tiền đặt cọc lần 1 với số tiền 3.920.000.000 đồng vào tài khoản số 116633698888 Ngân hàng V Chi nhánh B1 của Công ty Q, ngày 05/6/2024, Công ty Đ đã chuyển tiền đặt cọc lần 2 với số tiền 2.080.000.000 đồng vào tài khoản số 116633698888 Ngân hàng V Chi nhánh B1 của Công ty Q. Do đó, tính đến ngày 05/6/2024 Công ty Đ đã chuyển cho Công ty Q đủ 6.000.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà xưởng. Tiếp đó, ngày 10/6/2024 Công ty Đ đã chuyển tiền thuê nhà xưởng đợt 1 cho đợt thuê từ

ngày 16/7/2024 đến ngày 15/01/2025 với số tiền 3.300.000.000 đồng vào tài khoản số 116633698888 Ngân hàng V Chi nhánh B1 của Công ty Q.

Đến thời hạn thanh toán tiền thuê nhà xưởng đợt 2 ngày 16/8/2024, Công ty Đ không thực hiện thanh toán số tiền 3.300.000.000 đồng (đợt thuê từ ngày 16/7/2024 đến ngày 15/01/2025) cho Công ty Q theo như thoả thuận tại Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 mà có văn bản đề nghị Công ty Q gia hạn trả tiền thuê nhà xưởng. Ngày 14/8/2024, Công ty Q đã ban hành Văn bản số 16.2024/VB.AAT đồng ý gia hạn cho Công ty Đ đến ngày 23/8/2025 phải thanh toán tiền thuê. Tuy nhiên, đến hết ngày 23/8/2024 Công ty Đ vẫn không thanh toán tiền thuê nhà xưởng đợt 2 (cho đợt thuê từ ngày 16/7/2024 đến ngày 15/01/2025) cho Công ty Q và tiếp tục đề nghị Công ty Q gia hạn thanh toán tiền thuê nhà xưởng nhưng Công ty Q đã ra văn bản không đồng ý.

Do Công ty Đ không thanh toán tiền thuê nhà xưởng trong thời hạn được gia hạn và sau nhiều lần ban hành văn bản yêu cầu Công ty Đ thanh toán tiền thuê nhà xưởng không thành, đến ngày 11/12/2024 Công ty Q ban hành văn bản số 13.2024/TB.AAT thông báo cho Công ty Đ biết việc Công ty Q đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 từ ngày 11/12/2024.

Căn cứ mục 3.2 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408, điểm a khoản 2 Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 1 Điều 481 Bộ luật Dân sự xác định Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê từ ngày 24/8/2024. Nên theo quy định tại điểm a mục 10.1.1 Điều 10 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 “*Bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng khi bên B có một trong các hành vi sau đây: a) Thanh toán tiền thuê nhà xưởng chậm 30 ngày so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên A bằng văn bản*” và mục 10.1.4 Điều 10 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 “*10.1.4. Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng phải báo cho bên kia bằng văn bản chậm nhất 30 ngày nếu không có thỏa thuận khác*” thì Công ty Q có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng từ ngày 08/01/2025 (sau 30 ngày kể từ ngày Công ty Đ nhận được Thông báo đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng của Công ty Q ngày 12/12/2024).

Công ty Đ cho rằng Công ty Q đã cố ý cung cấp thông tin sai lệch về diện tích nhà xưởng (12.864m² thay vì 11.536m²), khiến Công ty Đ hiểu sai về đối tượng của hợp đồng nên căn cứ theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015 thì giao dịch dân sự giữa Công ty Q và Công ty Đ vô hiệu do bị lừa dối.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Quá trình thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408, ngày 20/9/2024 Công ty Q và Công ty Đ đã ký Phụ lục số 01/2024/PLHĐTX bổ sung, sửa đổi, điều chỉnh hợp đồng số 408 trong đó hai bên đã thỏa thuận điều chỉnh diện tích thuê nhà xưởng từ 12.544m² (không bao gồm 320m² văn phòng trong xưởng) xuống còn 11.536m² và vẫn giữ nguyên giá thuê là 1.000.000.000 đồng/tháng chưa bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng. Việc Công ty Q và Công ty Đ ký Phụ lục số 01/2024/PLHĐTX bổ sung, sửa đổi, điều chỉnh hợp đồng số 408 là hoàn toàn tự nguyện, nội dung không vi phạm điều

cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên giao dịch giữa Công ty Q và Công ty Đ có hiệu lực.

Như đã phân tích nêu trên, do Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty Q đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 từ ngày 11/12/2024 nên theo căn cứ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự; tiểu mục 3.3.3 mục 3.3 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc thuê nhà xưởng số 406 quy định “*Tiền đặt cọc này sẽ được Bên A giữ lại trong suốt thời hạn thuê như là khoản bảo đảm cho bất kỳ tổn thất/hay mất mát do việc vi phạm hoặc không tuân theo bất kỳ thỏa thuận nào về phía Bên B được đề cập trong hợp đồng này làm ảnh hưởng đến bên A*”; tiểu mục 3.4.2.6 mục 3.4 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc thuê nhà xưởng số 406 quy định “*Nếu bên B vi phạm các điều khoản trong hợp đồng thì bên B sẽ bị mất toàn bộ tiền đặt cọc*”. Tiểu mục 7.2.3. mục 7.2 Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc thuê nhà xưởng số 406 quy định về nghĩa vụ của bên thuê “*Thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà xưởng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng này*”; tiểu mục 9.2. Điều 9 của Hợp đồng đặt cọc thuê nhà xưởng số 406 quy định “*Bên B vi phạm các điều khoản của hợp đồng thuê thì bên B mất quyền đòi lại tiền đặt cọc*”; tiểu mục 3.4.1.3 mục 3.4 Điều 3 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 quy định về thỏa thuận tiền đặt cọc đối với bên A “*Được sở hữu và sử dụng toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận nêu bên B không chuyển trả đủ số tiền thuê nhà xưởng 06 tháng cho kỳ thuê xưởng từ ngày 16/7/2024 đến ngày 15/01/2025 cho bên A theo đúng thỏa thuận tại điều 3.2 của hợp đồng này*”; tiểu mục 3.4.1.4 mục 3.4 Điều 3 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 quy định về thỏa thuận tiền đặt cọc đối với bên A “*Được sở hữu và sử dụng toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận nếu bên B không thanh toán đủ số tiền thuê xưởng theo đúng thỏa thuận tại điều 3.2.4 của hợp đồng này*”; tiểu mục 3.4.2.4 mục 3.4 Điều 3 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 quy định về thỏa thuận tiền đặt cọc đối với bên B “*Nếu bên B không thực hiện đúng thỏa thuận tại điều 3.2.4 của hợp đồng này thì bên A được sở hữu và sử dụng toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận của bên B, tiền bên B đã trả trước thuê xưởng*”; tiểu mục 3.4.2.6 mục 3.4 Điều 3 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 quy định về thỏa thuận tiền đặt cọc đối với bên B “*Nếu bên B vi phạm các điều khoản trong hợp đồng thì bên B sẽ bị mất toàn bộ tiền đặt cọc*”. Như vậy, số tiền 6.000.000.000 đồng là tiền Công ty Đ đặt cọc để thuê nhà xưởng của Công ty Q theo Hợp đồng đặt cọc thuê nhà xưởng số 406 và Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408, số tiền cọc này vừa nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng vừa nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng số 408. Do Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng nên Công ty Q được sở hữu và thực hiện quyền của chủ sở hữu tài sản đối với 6.000.000.000 đồng là tiền Công ty Đ đặt cọc để thuê nhà xưởng của Công ty Q theo Hợp đồng đặt cọc thuê nhà xưởng số 406 và Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408. Xét thấy thỏa thuận này của hai công ty hoàn toàn tự nguyện, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định của pháp luật.

Kể từ thời điểm được bàn giao diện tích nhà xưởng và các công trình phụ trợ ngày 04/6/2024 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 28/4/2025, Công ty

Đ vẫn đang trực tiếp sử dụng toàn bộ diện tích nhà xưởng và các công trình phụ trợ theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 và Biên bản bàn giao.

Theo quy định tiểu mục 7.2.8.2 mục 7.2 Điều 7 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 “*Khi hiệu lực của Hợp đồng bị chấm dứt mà Bên B chưa bàn giao mặt bằng sạch cho Bên A, Bên thuê vẫn phải thanh toán tiền thuê tương ứng với những ngày chưa bàn giao mặt bằng*” và tiểu mục 3.2.5 mục 3.2 Thời hạn thực hiện thanh toán quy định “*Việc thanh toán chậm khoản tiền thuê nhà xưởng cho bên A, bên B sẽ phải chịu lãi suất là 0,05%/ngày cho khoản tiền chưa thanh toán tính từ ngày đến hạn trả tiền và không quá 30 ngày*” nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Đ phải trả Công ty Q Tiền thuê nhà xưởng mà Công ty Đ chưa thanh toán cho Công ty cổ phần Q gồm Tiền thuê xưởng cho kỳ 16/7/2024 đến ngày 15/01/2025 = 3.300.000.000 đồng; tiền thuê xưởng tính từ ngày 16/01/2025 đến ngày 28/4/2025 = 03 tháng 13 ngày = (1.100.000.000 đồng x 03 tháng) + (1.100.000.000 đồng: 30 ngày x 13 ngày chưa trả tiền thuê) = 3.776.666.000 đồng. Và lãi chậm thanh toán của số tiền 3.300.000.000 đồng cho kỳ thuê xưởng từ ngày 16/7/2024 đến ngày 15/01/2025 được tính kể từ ngày 24/8/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/04/2025 = 248 ngày x 0,05% x 3.300.000.000 đồng = 409.200.000 đồng; tiền lãi của số tiền 3.776.666.000 đồng cho kỳ thuê xưởng từ ngày 16/01/2025 đến ngày 15/07/2025 được tính từ ngày 16/01/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/4/2025 = 103 ngày x 0,05% x 3.776.666.000 đồng = 194.498.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ tiểu mục 7.2.8.1 mục 7.2 Điều 3 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 408 quy định nghĩa vụ của bên thuê: “*Bên thuê giao lại nhà xưởng, công trình xây dựng trong vòng 10 ngày trước khi hết thời hạn thuê hoặc chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại điều 10 của hợp đồng*”. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Đ phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản mà Công ty Đ đã mang vào, lắp ráp trong nhà xưởng thuê ra khỏi nhà xưởng của Công ty Q và phải trả lại hiện trạng nhà xưởng, trang thiết bị, đồ vật, tài sản cho Công ty Q theo biên bản bàn giao nhà và trang thiết bị đi kèm số 03/2024/BBBG ngày 04/6/2024 giữa Công ty Q và Công ty Đ là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Công ty Đ, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam (nay là Tòa án nhân dân khu vực VI tỉnh Ninh Bình).

[3] Về Án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty YUHONG phải chịu theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 293, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 28/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam (nay là Toà án nhân dân khu vực VI tỉnh Ninh Bình).

2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ phải chịu 2.000.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000666 ngày 18/5/2025 và số 0000671 ngày 06/6/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam được đối trừ khi thi hành án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND tối cao.
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực VI tỉnh Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn San

