

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

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

Bản án số: 06/2026/KDTM-PT
Ngày 28 tháng 4 năm 2026
V/v tranh chấp hợp đồng cho thuê
nhà xưởng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Hòa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng;

Bà Triệu Thị Luyện;

- Thư ký phiên tòa: bà Hoàng Thị Ngọc Bích - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: bà Giáp Thị Thủy - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 10 tháng 4, ngày 23 tháng 4 và ngày 28 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 59/2025/TLPT- KDTM ngày 04/12/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà xưởng”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Bắc Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2026/QĐ-PT ngày 13/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2026/QĐ-PT ngày 28/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2026/QĐ-PT ngày 26/2/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 81/2026/QĐ-PT ngày 10/4/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH V.

Địa chỉ: Đường N, Lô C, KCN Đ-H, xã H, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Nay là: Đường N, Lô C, KCN Đ - H, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh.

Địa chỉ hiện nay: Lô V, đường N, K, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông WU, ZHONGZHEN, chức vụ: Tổng giám đốc. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền:

1. Ông Trần Anh T, sinh năm 1985 (có mặt)
2. Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1986 (vắng mặt)
3. Bà Nguyễn Lâm B, sinh năm 1996. (vắng mặt)
4. Ông Đinh Hoàng M, sinh năm 1994 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà C, Số A, Đường N, phường T, thành phố Hà Nội.

5. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn C, xã L, tỉnh Bắc Ninh.

6. Bà S, D, sinh năm 1988; Hộ chiếu số: E90340468 (có mặt).

Địa chỉ: Chung cư C, phường V, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Luật sư Trần Anh T (có mặt), Luật Nguyễn Quang T1 (vắng mặt), Luật sư Nguyễn Lâm B (vắng mặt), Chi nhánh Công ty V tại Hà Nội thuộc Đoàn Luật sư H2. Địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà C, Số A, Đường N, phường T, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty TNHH V.

Địa chỉ: Đường N1, Lô C, KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn, xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Nay là: Đường N1, Lô C, KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông YOON DEOK IL, chức vụ: Tổng giám đốc. Nay là: Ông KIM EUK GUEN, chức vụ: Tổng giám đốc; (có mặt tại phiên tòa ngày 10/4/2026; vắng mặt tại phiên tòa ngày 23/4/2026 và ngày 28/4/2026)

Người phiên dịch: Chị Nguyễn Thị M1, chức vụ: Kế toán, phiên dịch (có mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

1. Ông LEE SI SEUNG, sinh năm 1968 (có mặt tại phiên tòa ngày 23/4/2026 và ngày 28/4/2026);

2. Chị Nguyễn Thị M1, chức vụ: Kế toán (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

1. Ông Vũ Tuấn N - Luật sư, Văn phòng Luật sư Vũ Tuấn N và đồng nghiệp - Đoàn Luật sư H2; (vắng mặt)

2. Ông Đinh Quốc T3 - Luật sư, Văn phòng Luật sư Vũ Tuấn N và đồng nghiệp - Đoàn Luật sư H2; (có mặt)

3. Ông Vũ Quốc H - Luật sư, Văn phòng Luật sư Vũ Tuấn N và đồng nghiệp - Đoàn Luật sư H2; (có mặt)

Cùng địa chỉ: P, Tòa nhà B, F H, phường V, quận B, thành phố Hà Nội.

Nay là: Phòng 1505, Tòa nhà B, F H, phường N, thành phố Hà Nội.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Công ty TNHH V; Địa chỉ: Đường N, Lô C, KCN Đ-H, xã H, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (nay là: Đường N, Lô C, KCN Đ - H, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh). (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Bà SANG YUANLI, chức vụ: Giám đốc.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty TNHH V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được xác định như sau:

**Theo đơn khởi kiện các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 26 tháng 06 năm 2023, công ty TNHH V (Gọi tắt là công ty V) và công ty TNHH V (Gọi tắt là công ty V) có ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 26062023/IDT-HT với diện tích là 4.800 m² (bốn nghìn tám trăm mét vuông), thời gian thuê 05 (năm) năm kể từ ngày 01/09/2023 đến ngày 31/08/2028 (gọi tắt là “Hợp đồng cho thuê nhà xưởng”).

Theo hợp đồng công ty V phải thanh toán cho công ty V ban đầu tại ngày kí hợp đồng là 2.800.000.000 đồng trước ngày 28/6/2023 và khoản tiền thanh toán còn lại sẽ được thanh toán khi xuất hóa đơn (Tổng cộng 6 tháng tiền thuê + 3 tháng tiền đặt cọc tổng trị giá 3.376.533.600 đồng).

Ngay sau khi ký hợp đồng, ngày 29 tháng 6 năm 2023, công ty V sử dụng tài khoản số 2560646666 mở tại Ngân hàng TMCP Đ1 (“BIDV”) chủ tài khoản công ty TNHH V chuyển tiền vào tài số 077400728720002 mở tại Ngân hàng C1-Chi nhánh H3, chủ tài khoản công ty V với tổng số tiền là 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng). Thông tin chuyển khoản cụ thể như sau:

Ngày 29/6/2023, công ty V chuyển khoản số tiền 1.750.000.000 đồng tài khoản số 2560646666 đến số tài khoản 077400728720002 của công ty V, nội dung chuyển khoản: “Cty TNHH vật liệu điện tử VN-TIDES thanh toán một phần tiền đặt cọc và thuê nhà xưởng theo HĐ số 26062023IDT-HT”.

Ngày 29/6/2023, công ty V chuyển khoản số tiền 1.050.000.000 đồng tài khoản số 2560646666 đến số tài khoản 077400728720002 của công ty V, nội dung chuyển khoản: “Cty TNHH vật liệu điện tử VN-TIDES thanh toán một phần tiền đặt cọc và thuê nhà xưởng theo HĐ số 26062023IDT-HT”.

Số tiền đã thanh toán là 2.800.000.000 đồng là 03 tháng tiền đặt cọc, số tiền còn lại là tiền thuê nhà xưởng khoảng gần 4 tháng.

Sau khi thanh toán khoản tiền trên công ty V chưa thanh toán thêm khoản tiền nào cho công ty V.

Tại thời điểm 2 Bên ký kết Hợp đồng cho thuê nhà xưởng thì trên diện tích cho thuê 4.800 m² Công ty V vẫn còn tồn tại 2 Dự án của bên thuê trước đó. Công ty V

chưa bàn giao mặt bằng cho thuê cho công ty V. Ngày 20/10/2023, công ty V được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trên phần diện tích 900m² do trên phần đất công ty V vẫn đang tồn tại 2 Dự án của bên thuê trước đó. Theo hợp đồng thời gian thuê từ 01/9/2023 đến ngày 31/08/2028 và từ ngày 01/7/2023 công ty V có thể bắt đầu tiến hành cải tạo nhà xưởng và di dời thiết bị. Đến tháng 12 năm 2023, công ty V có sửa chữa mặt bằng trên phần diện tích 900m² đã được đăng ký và chuyển một số máy móc vào trong phần diện tích trên.

Đến khoảng tháng 11 năm 2023, đã được 01 công ty mà công ty V đại diện thuê sử dụng diện tích 1.350 m² trên phần diện tích 4.800 m² công ty V cho thuê.

Tổng diện tích công ty V hiện nay đang sử dụng trên phần diện tích 4.800 m² thuê công ty V là 2.250 m² còn các phần diện tích khác công ty V chưa được bàn giao và sử dụng

Theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng cho thuê nhà xưởng, công ty V phải thực hiện các cam kết và nghĩa vụ sau đây:

“+ Chịu trách nhiệm giải quyết mọi thủ tục pháp lý cần thiết với cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam (nếu pháp luật yêu cầu) để đảm bảo bên công ty V được sử dụng hợp pháp địa điểm thuê (bao gồm nhưng không giới hạn việc đăng ký công ty FDI, hoạt động sản xuất hợp pháp,...) trước ngày 31/7/2023.

+ Bên công ty V có trách nhiệm giải quyết thủ tục pháp lý với phần diện tích cuối nhà xưởng do bên thuê trước chưa thực hiện di dời và chấm dứt dự án. Các phần chi phí sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký đầu tư liên quan đến phần diện tích này sẽ do bên Công ty IDT-VINA chi trả.

+ Trước ngày 31/7/2023, bên công ty V phải hoàn thiện và cung cấp giấy nghiệm thu phòng cháy chữa cháy của nhà xưởng”.

Công ty V đã nhiều lần yêu cầu bên công ty V thực hiện các thủ tục pháp lý để công ty V được nhận bàn giao mặt bằng toàn bộ nhà xưởng 4.800 m² cũng như yêu cầu công ty V thực hiện thủ tục chấm dứt 2 dự án của đơn vị thuê trước đó và cung cấp giấy tờ nghiệm thu phòng cháy chữa cháy cho nhà xưởng, nhưng đến nay công ty V vẫn không thực hiện nghĩa vụ như đã giao kết tại Hợp đồng cho thuê nhà xưởng.

Từ ngày 13/4/2024, ngày 30/4/2024, công ty V đã gửi văn bản thông qua thư điện tử nhắc nhở công ty V hoàn tất các điều khoản theo hợp đồng nếu không sẽ chấm dứt hợp đồng.

Đến ngày 24/7/2024, công ty V gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng đối với công ty V và đến thời điểm nộp đơn khởi kiện tại tòa án nhân dân huyện Tiên Du, công ty V vẫn chưa thực hiện thủ tục chấm dứt 2 dự án của đơn vị thuê trước đó, đồng thời công ty I – VINA chưa hoàn thiện và cung cấp giấy nghiệm thu phòng cháy chữa cháy của nhà xưởng 4.800 m² như đã cam kết trong Hợp đồng.

Công ty V đã nhiều lần gửi Văn bản và gửi E yêu cầu công ty I1 thực hiện trách nhiệm nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng nhưng đến nay, công ty V vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình.

Tại Hợp đồng cho thuê nhà xưởng, Điều 6: XỬ LÝ VI PHẠM VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG, quy định:

“+ Nếu đến ngày 31/7/2023 bên A (tức công ty V) chưa hoàn thiện các thủ tục pháp lý bao gồm: hủy bỏ 2 dự án của đơn vị thuê trước đó, giấy tờ nghiệm thu phòng cháy chữa cháy thì Bên A (tức công ty V) phải hoàn lại toàn bộ số tiền cọc và số tiền đã thanh toán cho bên đi thuê nhà xưởng và bồi thường thiệt hại cho bên B (tức công ty V).

Xét thấy, hành vi cố tình không thực hiện nghĩa vụ của công ty I - VINA đã vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận đã được hai Bên ký kết trong Hợp đồng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty V.

Vì vậy, công ty V khởi kiện công ty V yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tiên Du xem xét giải quyết:

1. Tuyên Hợp đồng thuê nhà xưởng số 26062023/IDT-HT ngày 26 tháng 06 năm 2023 giữa công ty V và công ty V chấm dứt do công ty V vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng kể từ ngày Bên IDT-VINA nhận được Thông báo chấm dứt hợp đồng của công ty V căn cứ theo quy định tại điều 6.1 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 26062023/IDT-HT ngày 26 tháng 06 năm 2023 giữa công ty V và công ty V.

2. Buộc công ty V hoàn trả lại cho công ty V tiền đặt cọc và tiền thuê nhà xưởng mà công ty V đã thanh toán với tổng số tiền là 2.800.000.000 đồng. Trong đó tiền đặt cọc 3 tháng là 1.125.511.200 đồng và tiền thuê nhà xưởng là 1.674.488.800 đồng căn cứ theo quy định tại điều 6.1 Hợp đồng thuê nhà xưởng.

3. Buộc công ty V bồi thường thiệt hại cho công ty V số tiền là 162.980.585 đồng (Một trăm sáu mươi hai triệu, chín trăm tám mươi nghìn, năm trăm tám mươi lăm đồng) căn cứ theo quy định tại điều 302 Luật thương mại năm 2005 và Căn cứ điều 6.1 Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và tiếp tục tính cho đến nay.

4. Buộc công ty V thanh toán tiền lãi trả chậm theo quy định tại điều 306 Luật thương mại năm 2005 do chậm trễ trong việc hoàn tất việc hoàn trả khoản tiền đặt cọc và tiền thuê nhà xưởng từ thời điểm Hợp đồng được chấm dứt là ngày 24/07/2024 đến thời điểm nộp đơn khởi kiện tạm tính đến ngày 16/08/2024 với lãi suất tạm tính 12%/năm tương đương với tiền số tiền là 22.093.150 đồng (Hai mươi hai triệu, không trăm chín mươi ba nghìn, một trăm năm mươi nghìn) và tiếp tục cho đến nay. Lãi suất 12% là lãi suất nợ quá hạn được tính theo Luật thương mại, trung bình của 3 ngân hàng theo quy định, đại diện nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất.

Ông T2 nhất trí với ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn ông H1.

Ngoài ra không có ý kiến yêu cầu gì khác.

**Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án của Người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày và tại phiên tòa Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông H trình bày:*

Ông KIM đã ở Việt Nam 20 năm, ông có thể nghe, nói, đọc được tiếng việt, không cần phiên dịch.

Công ty V hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 230024611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp lần đầu ngày 29/01/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 13/03/2025. Trong quá trình hoạt động, IDT-VINA đăng ký kinh doanh ngành nghề “Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê” (mã 6810 theo Quyết định 27/2018/QĐ-TTg)

Ngày 01/8/2022, công ty V được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 182219, số vào sổ cấp GCN: CT 46043 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 có diện tích 17.600 m² (Mười bảy nghìn sáu trăm mét vuông) tại địa chỉ xã H, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, mục đích sử dụng của thửa đất là đất khu công nghiệp (Dự án nhà máy I2) và IDT-VINA được sử dụng đến tháng 01/2053.

- Các công trình xây dựng gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận nêu trên bao gồm:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà văn phòng số 03	182,0	520,0	Sở hữu riêng	III	-/-
2. Nhà xưởng sản xuất số 13	4.800,0	4.800,0	Sở hữu riêng	III	-/-
3. Nhà xưởng sản xuất số 14	675,0	675,0	Sở hữu riêng	III	-/-
4. Nhà điều hành số 15	116,0	345,0	Sở hữu riêng	III	-/-
5. Nhà xưởng sản xuất số 01	2.135,0	2.135,0	Sở hữu riêng	III	-/-
6. Nhà xưởng số 02	888,0	888,0	Sở hữu riêng	III	-/-

Công ty V là tổ chức thực hiện DỰ ÁN VẬT LIỆU ĐIỆN TỬ VN-TIDES theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3277701633 do Ban Quản lý các khu công nghiệp B cấp lần đầu ngày 18/10/2022, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 01 ngày

20/10/2023. Công ty V được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 2301222835 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp lần đầu ngày 19/10/2022, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 11/12/2023.

Ngày 26/06/2023, công ty V và công ty V đã ký kết Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 26062023/IDT-HT. Theo quy định của Hợp đồng, diện tích nhà xưởng cho thuê là 4.800 m², thời hạn thuê là 05 năm (kể từ 01/09/2023 đến 31/08/2028), giá thuê nhà xưởng là 3.3 USD/m²/ tháng, phí quản lý là 6.000 đồng/m²/ tháng.

Theo hợp đồng công ty V phải thanh toán cho công ty ông số tiền 2.800.000.000 đồng, gồm 3 tháng tiền thuê phải đặt cọc và số còn lại là số tiền thuê nhà xưởng khoảng gần 4 tháng. Thực tế công ty V đã thanh toán đầy đủ 2 lần, lần 1 số tiền là 1.750.000.000 đồng, lần 2 số tiền là 1.050.000.000 đồng. Ngoài ra công ty nguyên đơn không thanh toán thêm bất kỳ 1 khoản tiền nào khác. Theo mục II, về bên thuê: bên nguyên đơn ký hợp đồng với công ty ông là họ đại diện cho 3 công ty để ký thuê nhà xưởng.

Việc xuất hoá đơn: Đến nay mặc dù công ty ông nhiều lần nhắc và muốn xuất hoá đơn cho nguyên đơn cho xong và dứt điểm cho cơ quan thuế nhưng do nguyên đơn đến nay vẫn chưa cung cấp đầy đủ thông tin và chưa có đủ các công ty theo thoả thuận (Mục 3.4, Điều 3).

Đối với việc bàn giao diện tích 4.800 m²: Thực tế công ty ông đã có đủ diện tích để bàn giao cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã đăng ký và đi vào hoạt động, sử dụng như sau:

Công ty V sử dụng: 1.260 m² nhà xưởng của công ty V, nguyên đơn đăng ký sử dụng 900 m² để máy móc, còn 360 m² làm văn phòng và một phần máy móc.

Công ty TNHH V sử dụng: 1770 m² nhà xưởng.

Phần diện tích còn lại cũng là nhà xưởng, công ty đã bàn giao nhưng bên nguyên đơn không sử dụng là việc của nguyên đơn.

Phía nguyên đơn trình bày trước đó có 2 công ty là công ty CP K1 và công ty TNHH V cung cấp và chế biến xuất ăn công nghiệp C, ông khẳng định hai công ty trên thuê nhà xưởng của ông là vị trí khác, không nằm trên diện tích 4.800 m² nêu trên.

Tại thời điểm thuê tháng 6/2023, các công ty nguyên đơn đã chuyển máy móc, công ty ông đã bàn giao mặt bằng đầy đủ diện tích cho công ty N2. Tuy nhiên, trên giấy tờ còn lại 2 công ty là công ty TNHH V và công ty TNHH V. Công ty ông đã làm công văn báo cáo BQL các KCN tỉnh Bắc Ninh về việc các công ty không còn hoạt động trên diện tích thuê 4.800 m², trước đó ngày 04/01/2022, đại diện Cục T4 và BQL KCN tỉnh B có biên bản xác minh tình trạng hoạt động của công ty V và ngày 06/01/2023, Đại diện phòng quản lý doanh nghiệp- BQL KCN tỉnh có biên bản làm việc xác minh tình trạng của công ty V. Còn đối với công ty V thì công ty đã có văn bản gửi, giải trình với BQL KCN nhiều lần, đến ngày 28/5/2024, có văn bản

xoá sổ của công ty trên địa chỉ công ty ông; Ngày 03/7/2024, có văn bản thu hồi giấy chứng nhận của công ty V.

Đối với việc cung cấp giấy chứng nhận Phòng cháy chữa cháy: Đối với diện tích thuê công ty ông năm 2011, đã có Giấy chứng nhận thẩm duyệt PCCC và giấy nghiệm thu PCCC của toàn bộ nhà xưởng 4.800 m². Tại thời điểm cho thuê vẫn hoạt động và có giấy tờ đầy đủ.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông có ý kiến như sau:

1. Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng: Ông đại diện công ty đồng ý chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, yêu cầu: Thời điểm chấm dứt là thời điểm nguyên đơn phải hoàn thành nghĩa vụ:

+ Chấm dứt dự án đầu tư tại diện tích thuê.

+ Di dời toàn bộ máy móc thiết bị của nguyên đơn ra khỏi phạm vi nhà xưởng.

+ Trả lại nguyên trạng mặt bằng cho công ty ông.

+ Thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà xưởng, phí quản lý, lãi chậm trả, ... trên diện tích 4.800 m², trừ đi phần diện tích bên Công ty V thuê đã thanh toán đầy đủ, trực tiếp với bên công ty ông 1.770 m², thời gian từ thời điểm 01/9/2023 đến nay.

2. Đối với yêu cầu công ty ông phải trả lại tiền cọc và thuê tổng số tiền 2.800.000.000 đồng, ông không đồng ý.

3. Buộc công ty ông phải bồi thường số tiền 162.980.585 đồng, ông không đồng ý.

4. Đối với yêu cầu phải trả tiền lãi chậm trả số tiền ông không đồng ý.

Công ty ông có yêu cầu phản tố, buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn:

- Chi phí thuê nhà xưởng và phí quản lý từ ngày 01/9/2023 đến ngày 28/02/2024 trên diện tích thuê là 4.800 m² là 988.259.840 đồng.

- Chi phí thuê nhà xưởng và phí quản lý từ ngày 01/3/2024 đến ngày 31/5/2025 trên diện tích thuê là 3030m² là 4.387.756.635 đồng.

- Tiền lãi chậm trả là 865.093.744 đồng (lãi suất 12%/năm).

Hai bên thống nhất tiền lãi chậm trả (lãi suất nợ quá hạn) theo Luật thương mại là lãi suất trung bình của 3 ngân hàng: Ngân hàng C2, Ngân hàng N3, Ngân hàng Đ1, là 12%/1 năm.

Ngoài ra ông không có ý kiến yêu cầu gì.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông H trình bày:* Ông nhất trí với ý kiến của bị đơn trình bày, tại phiên toà ông xin thay đổi số tiền các loại tính đến ngày 18/9/2025 ngày xét xử sơ thẩm. Buộc Công ty nguyên đơn phải chấm dứt các dự án tại công ty B2. Đối với việc bàn giao xưởng đây là thiếu sót của phía 2 công ty, không có biên bản tuy nhiên thực tế bên nguyên đơn đã vào sửa chữa, bên

công ty V đã đi vào hoạt động, còn đối với phần diện tích đã bàn giao không sử dụng là việc của nguyên đơn, còn công ty có mượn một thời gian ngắn thì phía công ty đồng ý trừ cho bên nguyên đơn các tháng mượn, khi mượn hai bên có hỏi và thông báo cho nhau.

Bên bị đơn có phản tố yêu cầu nguyên đơn: Công ty V đồng ý chấm dứt hợp đồng và yêu cầu công ty V phải chi trả các khoản tiền sau:

- Chi phí thuê nhà xưởng và phí quản lý từ ngày 01/9/2023 đến ngày 28/02/2024 trên diện tích thuê là 4.800 m² là 988.259.840 đồng.

- Chi phí thuê nhà xưởng và phí quản lý từ ngày 01/3/2024 đến ngày 18/9/2025 trên diện tích thuê là 3030m² là 5.440.818.227đồng.

- Tiền lãi chậm trả là 1.255.470.075đồng (lãi suất 12%/năm).

Tổng số tiền cho đến ngày xét xử là: 7.684.548.142 đồng tạm tính 18/9/2025.

(Đã trừ số tiền 2.800.000.000 đồng cho nguyên đơn và giá USD nếu tính theo Hợp đồng là giá USD của ngân hàng Đ1 tuy nhiên tính giá là 24.810 đồng/1 USD tại thời điểm ngày xét xử, và thống nhất lãi suất quá hạn trung bình 3 ngân hàng với nguyên đơn là 12%).

Ngoài ra không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Các Luật sư khác không có ý kiến gì bổ sung.

** Qua xác minh, làm việc bà N1 là nhân viên Công ty V cung cấp:*

Ngày 17/7/2025, Tòa án cùng Công an đồn khu công nghiệp T đến trụ sở Công ty TNHH V (gọi tắt là công ty V) để làm việc. Bà Lâm Thị N1 là nhân viên của công ty cung cấp bà đã nhận được thông báo nội dung vụ kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng giữa công ty V và công ty V. Bà là nhân viên công ty V là người trực tiếp thường xuyên làm việc với bà SANG Y, chức vụ: Giám đốc. Tuy nhiên hiện nay bà S1 YUANLI không có mặt tại Việt Nam. Bà đã nhận các văn bản tố tụng của Tòa án và cam kết giao lại cho bà SANG YUANLI trong ngày. Ngoài ra bà N1 không cung cấp gì thêm.

**Bà SANG YUANLI gửi đơn xin xét xử vắng mặt và có ý kiến như sau:*

Bà đã nhận được giấy triệu tập của Toà án, Hiện nay do công việc nên bà không thể lên Toà án làm việc. Vì vậy, bà làm đơn này xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và các phiên xử của Toà án. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra bà không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Tại Bản án kinh doanh thương mại số 05/2025/KDTM-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Bắc Ninh.

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 144, 147, 157, 227, 235, 262, 264, 266, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 274, 275, 372, 385, 398, 401, 422, 429, 472, 476, 481, 482 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 306, 317 Luật thương mại.

Căn cứ Nghị Quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Chấp nhận 1 phần yêu cầu phản tố của Bị đơn.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê xưởng số 26062023/IDT-TD được ký kết giữa công ty V và công ty V ngày 26/6/2023.

Buộc Nguyên đơn phải trả cho Bị đơn tổng số tiền thuê xưởng, tiền chi phí quản lý xưởng, tiền lãi chậm thanh toán tính đến hết ngày 18/9/2025 số tiền là 2.663.476.600 đồng.

Kể từ ngày xét xử (19/9/2025) cho đến khi thi hành xong, Nguyên đơn phải tiếp tục chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thống nhất là 12%/ 1 năm.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu 15.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản. Xác nhận Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 85.269.500 đồng (Đã làm tròn số) án phí KDTM sơ thẩm. Bị đơn phải chịu 113.021.000 án phí KDTM sơ thẩm. Xác nhận Nguyên đơn đã nộp số tiền 45.851.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu ký hiệu số 0002662 ngày 13/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (nay là Phòng THADS khu vực 8- Bắc Ninh). Bị đơn đã nộp số tiền 57.120.055 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu ký hiệu BLUT/24 số 0003564 ngày 09/7/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2025, Nguyên đơn - Công ty TNHH V có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Bắc Ninh. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không được bàn giao đủ 4800 m² mà chỉ được sử dụng 900m² dùng để tập kết máy. Trong quá trình nguyên đơn thuê thì tại diện tích 4800 m² thuộc nhà xưởng số 13 cho thuê vẫn tồn tại 02 dự án cũ vẫn chưa xóa đăng ký đầu tư nên nguyên đơn không đăng ký dự án đầu tư của mình tại diện tích thuê được. Phần diện tích còn lại bị đơn vẫn chiếm dụng làm kho chứa hàng và cho công ty thứ ba thuê mà không được sự đồng ý từ nguyên đơn. Bị đơn chưa đảm bảo phòng cháy chữa cháy phía bên trong nhà

xưởng để Nguyên đơn đủ điều kiện sản xuất linh kiện điện tử. Từ những vi phạm hợp đồng từ phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử Phúc thẩm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - tỉnh Bắc Ninh theo hướng: Xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng cần được xác định từ ngày 24/7/2024. Bị đơn (IDT) phải trả cho nguyên đơn (TIDES) tổng số tiền **2.562.317.302 VND** (Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm mười bảy nghìn, ba trăm linh hai đồng) sau khi đã trừ tiền thuê mặt bằng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nhất trí với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Trình bày bổ sung là: Bị đơn chưa bàn giao đủ diện tích 4800 m², chưa đảm bảo PCCC và chưa xóa đăng ký đầu tư của 02 công ty trước đó trên diện tích cho nguyên đơn thuê. Và yêu cầu xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng là ngày 24/7/2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Trên thực tế có sự bàn giao mặt bằng thể hiện ở việc bị đơn đã mở cửa nhà xưởng để nguyên đơn tập kết máy móc, sửa chữa sàn trần và cùng 01 công ty được nguyên đơn chỉ định vào nhà xưởng để đăng ký hoạt động kinh doanh. Về việc tồn tại 02 dự án cũ vẫn chưa xóa đăng ký đầu tư thì phía bị đơn đã hoàn thiện tất cả thủ tục pháp lý trong phạm vi của mình đảm bảo thỏa thuận đã ký tại điểm 6.1 Điều 6 của Hợp đồng. Ngoài ra trong suốt quá trình thuê từ 01/9/2023 cho đến 20/2/2024 thì nguyên đơn không hề có văn bản phản hồi nào về việc không được bàn giao đủ diện tích 4800 m². Về phòng cháy chữa cháy nhà xưởng số 13 đã được cấp giấy nghiệm thu từ năm 2011. Về nghĩa vụ PCCC do không có thỏa thuận khác nên bị đơn chỉ có nghĩa vụ đảm bảo về phòng cháy chữa cháy bên ngoài nhà xưởng. Do đó đề nghị HĐXX tỉnh Bắc Ninh bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Nhất trí với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTMST - ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Bắc Ninh.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: đây là vụ án kinh doanh thương mại tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà xưởng có đất tại huyện T, tỉnh Bắc Ninh cũ nên Tòa án nhân dân khu vực 8 – Bắc Ninh thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Các bên đều thừa nhận: Công ty V đã thuê nhà xưởng của Công ty I theo Hợp đồng số Hợp đồng thuê nhà xưởng số 26062023/IDT-HT ngày 26/6/2023, thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 01/9/2023 đến ngày 31/8/2028 diện tích thuê là 4800 m² (*Bốn nghìn tám trăm mét vuông*), giá thuê nhà xưởng 01 tháng là: là 3.3 USD/m²/tháng chưa bao gồm thuế VAT (*tỷ giá thanh toán lần đầu tiên là tỷ giá bán ra của ngân hàng TMCP Đ1 tại ngày 28/6/2023 là 23.685 VNĐ/1USD. Các kỳ thanh toán tiếp theo sẽ thanh toán theo tỷ giá bán ra của ngân hàng TMCP Đ1 tại ngày*), phí quản lý là 6.000 đồng/m²/ tháng, **mục đích để sản xuất vật liệu điện tử.**

[2.2] Xét yêu cầu của Nguyên đơn Công ty V:

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu, cụ thể: Đồng ý trả tiền thuê nhà xưởng đối với diện tích 900 m² từ ngày 01/9/2023 đến ngày 24/7/2024. Buộc bị đơn (IDT) phải trả cho nguyên đơn (TIDES) tổng số tiền **2.562.317.302 đồng** (*Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm mười bảy nghìn, ba trăm linh hai đồng*) Bao gồm, **1.954.637.020 VND** tiền thuê mặt bằng sau khi đã đổi trừ, **162.980.585 VND** bồi thường thiệt hại và **444.699.697 VND** tiền lãi chậm trả.

[3]. Về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng: Nguyên đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng do bị đơn vi phạm điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng, thời điểm chấm dứt hợp đồng tính từ ngày Nguyên đơn ra thông báo chấm dứt (ngày 24/7/2024. Bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng, tuy nhiên thời điểm chấm dứt là thời điểm nguyên đơn phải thanh toán đủ số tiền thuê nhà xưởng, phí quản lý nhà xưởng tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18/9/2025 và các nghĩa vụ khác đối với bị đơn. Xét thấy, hiện nay nguyên đơn chưa làm thủ tục để chấm dứt dự án tại địa chỉ thuê của bị đơn. Mặt khác chưa có bất kỳ Quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc chấm dứt dự án đầu tư của nguyên đơn ở địa chỉ thuê đang tranh chấp. Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được về thời điểm chấm dứt hợp đồng, do đó để xác định thời điểm chấm dứt Hợp đồng trên cần xem xét về lỗi vi phạm Hợp đồng của các bên làm căn cứ.

[4] Xét về lỗi vi phạm hợp đồng của bị đơn:

[4.1] Nguyên đơn cho rằng bị đơn có hành vi trốn tránh, không thực hiện nghĩa vụ đảm bảo việc nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy (PCCC) cho nhà xưởng số 13, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ thỏa thuận Điều 5 Mục 5.1 tại Hợp đồng thì nguyên đơn cho trước ngày 31/7/2023 bị đơn phải hoàn thiện và cung cấp nghiệm thu phòng cháy chữa cháy đối với xưởng số 13 cho Nguyên đơn. Nhưng đến ngày 29/12/2023, bị đơn mới có các văn bản nghiệm thu này là đã vi phạm hợp đồng về việc cung cấp nghiệm thu PCCC đối với xưởng số 13.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cung cấp Giấy nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy được cấp ngày 29/6/2011 (BL 44) bao gồm đối với phần nhà xưởng số 13 (4.800 m²). Đến năm 2023, IDT-VINA có tiến hành điều chỉnh quy mô, công suất của **nhà xưởng số 01 (diện tích 2.135 m²)**. Ngày 22/9/2023, Phòng C3 – Công an tỉnh B đã có văn bản đồng ý về thiết kế điều chỉnh PCCC, ghi nhận nội dung: “*Điều chỉnh nhà xưởng 01 tầng, diện tích 2.123 m² (điều chỉnh bậc chịu lửa của nhà xưởng, bổ sung 01 cụm bơm và bể cấp nước chữa cháy). Các nội dung khác giữ nguyên theo hồ sơ đã được thẩm duyệt về PCCC giai đoạn trước.*” Hơn nữa là với PCCC mà bị đơn trang bị cho nhà xưởng thì công ty H4 trên một phần diện tích 4800m² tại nhà xưởng số 13 là công ty V vẫn đăng ký và hoạt động bình thường.

Như vậy, nhà xưởng số 13 (4.800 m²) luôn đáp ứng đủ điều kiện PCCC trong suốt quá trình VN-TIDES thuê. Và trong quá trình thuê **hai bên cũng không có bất kỳ thỏa thuận bổ sung chi tiết nào về PCCC**. Do đó căn cứ thỏa thuận tại điểm 6.1 Điều 6 của Hợp đồng thì đây không phải là căn cứ để chấm dứt hợp đồng và buộc Bị đơn phải bồi thường thiệt hại.

[4.2] Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm Hợp đồng khi tại thời điểm ký hợp đồng với nguyên đơn vẫn có 02 công ty đang thực hiện việc thuê xưởng số 13 là Công ty CP K1 và Công ty TNHHV cung cấp và chế biến xuất ăn công nghiệp Cà C, nhận thấy:

Công ty V được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 182219, số vào sổ cấp GCN: CT 46043 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 có diện tích 17.600 m² (Mười bảy nghìn sáu trăm mét vuông) tại địa chỉ xã H, huyện T, tỉnh Bắc Ninh ngày 01/8/2022. Mục đích sử dụng của thửa đất là đất khu công nghiệp (Dự án nhà máy I2) và IDT-VINA được sử dụng đến tháng 01/2053. Trên diện tích đất trên, Công ty I xây dựng nhiều công trình, nhà xưởng cho thuê phù hợp với ngành nghề đã đăng ký kinh doanh.

Ngày 25/9/2019, Công ty I và Công ty TNHHV cung cấp và chế biến xuất ăn công nghiệp Cà C có ký hợp đồng cho thuê CANTEEN diện tích 200 m², thời hạn

thuê 02 (hai) năm kể từ ngày 25/9/2019 đến ngày 24/9/2021. Ngày 06/9/2021, hai bên tiếp tục ký phụ lục Hợp đồng gia hạn thuê diện tích trên thêm 02 (hai) năm kể từ ngày 25/9/2021 đến ngày 24/9/2023 tại vị trí KCN Đ - H, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. (BL 650).

Ngày 27/03/2023, Công ty I và CP Kỹ thuật công nghiệp K1 có ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng diện tích 480 m², thời hạn thuê 05 (năm) năm kể từ ngày 01/4/2023 đến ngày 31/7/2028 tại vị trí đường N, Lô C, KCN Đ - H, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. (BL 671).

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo vẽ của cơ quan chuyên môn ngày **23/7/2025** (BL 424) xác định Công ty CP K1 và công ty TNHH cung cấp và chế biến xuất ăn công nghiệp Cà C không hoạt động, sản xuất hay thuê nhà xưởng nằm trên diện tích 4.800 m² của nhà xưởng số 13 nêu trên. Đến thời điểm hiện tại, hai công ty trên vẫn đang hoạt động ổn định trên diện tích nhà xưởng khác tại cùng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 có diện tích 17.600 m² (Mười bảy nghìn sáu trăm mét vuông) tại địa chỉ xã H, huyện T, tỉnh Bắc Ninh do công ty I – VINA là chủ sử dụng đất.

Do đó HĐXX nhận thấy đây không phải căn cứ vi phạm để chấm dứt hợp đồng.

[4.3] Nguyên đơn cho rằng thời điểm ký hợp đồng thì trên giấy tờ vẫn đang tồn tại 2 Dự án của bên thuê trước đó chưa chấm dứt của Công ty TNHH V và Công ty TNHH V, thì thấy.

Đối với Công ty TNHH V (“KNC”): Bị đơn và K đã ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng giữa hai bên vào ngày 31/12/2020. Phía **bị đơn đã làm công văn báo cáo BQL các KCN tỉnh Bắc Ninh về việc các công ty KNC không còn hoạt động trên diện tích thuê 4.800 m². Trước đó ngày 04/01/2022, đại diện Cục T4 và BQL KCN tỉnh B có biên bản xác minh tình trạng hoạt động của công ty V.** Theo đó, tổ công tác đã ghi nhận tình trạng hoạt động của KNC như sau: “*Tại thời điểm xác minh, Công ty TNHH V không còn hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa chỉ đã đăng ký với Cơ quan thuế tại Khu công nghiệp Đ - H, xã H, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Tổ công tác cũng không liên hệ được với người đại diện hợp pháp của đơn vị.*” Đến **ngày 06/01/2023, Đại diện phòng quản lý doanh nghiệp- BQL KCN tỉnh có biên bản làm việc xác minh tình trạng của công ty V. Tại biên bản cũng ghi nhận nội dung rằng IDT-VINA và KNC đã thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng từ ngày 31/12/2020 “Dự án đã ngừng không có hoạt động sản xuất kinh doanh, không còn tài sản của dự án tại địa điểm thuê và không có người lao động làm việc, bộ máy lãnh đạo của Công ty TNHH V không có mặt tại nhà xưởng thuê và không liên lạc được”.**

Đối với công ty V: Ngay sau khi ký kết Hợp đồng cho thuê nhà xưởng, ngày 08/07/2023, IDT-VINA đã có văn bản báo cáo B3 về việc IDT-VINA đã thanh lý

việc cho thuê nhà xưởng đối với D-MAX nhưng công ty này chưa chấm dứt dự án tại nhà xưởng của IDT-VINA, đến ngày 28/5/2024, có văn bản xoá sổ của công ty trên địa chỉ nhà xưởng mà Bị đơn cho thuê; Ngày 03/7/2024, có văn bản thu hồi giấy chứng nhận của công ty V.

Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm Đại diện theo ủy quyền của công ty N2 cho rằng trường hợp còn trên giấy tờ 02 công ty khác cũng không ảnh hưởng tới việc đăng ký của công ty với Ban quản lý các khu công nghiệp cũng như đăng ký thủ tục với cơ quan Nhà nước. Bị đơn đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý trong phạm vi khả năng và thẩm quyền của mình trước ngày 31/7/2023 để chấm dứt hoạt động của các công ty trước đó tạo điều kiện cho công ty của Nguyên đơn vào hoạt động. Trong suốt quá trình thuê, phía nguyên đơn không có khiếu nại gì về vấn đề này. Mặt khác vào ngày 20 tháng 12 năm 2023 nguyên đơn còn ký hợp đồng với đơn vị thiết kế nội thất để thi công nội thất bên trong nhà xưởng đang tranh chấp (BL134). Hơn nữa trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn vẫn đưa máy móc và sửa chữa nhà xưởng cũng như đăng ký đầu tư dự án mà không hề có văn bản phản hồi nào về nội dung trên. Do đó căn cứ thỏa thuận tại điểm 6.1 Điều 6 của Hợp đồng thì đây không phải là căn cứ để chấm dứt hợp đồng và buộc Bị đơn phải bồi thường thiệt hại.

[4.4] Nguyên đơn cho rằng hai bên không có biên bản bàn giao diện tích 4.800 m² và thực tế bị đơn chưa bàn giao đủ diện tích 4800 m² tại nhà xưởng số 13 như thỏa thuận tại Hợp đồng, thì thấy.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận không lập văn bản bàn giao diện tích 4.800 m². Tuy nhiên phía bị đơn trình bày trên thực tế bị đơn đã bàn giao đầy đủ diện tích 4.800 m² cho nguyên đơn.

Xét thấy tại văn bản phản hồi về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê xưởng ngày 21/02/2024 và Thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 24/7/2024 của mình, nguyên đơn đều xác nhận đã được bàn giao sử dụng 3.030m² (bao gồm cả phần diện tích công ty V thuê) trong tổng số 4800 m² vị trí nhà xưởng đang tranh chấp, còn 1.770 m² (diện tích đo vẽ trên thực tế 1782m²) nằm ngoài cùng gần diện tích công ty Nguyên đơn đã được bàn giao, sử dụng thì chưa được nhận bàn giao. Như vậy đối với diện tích 3.030m² (bao gồm cả phần diện tích công ty V thuê) cả hai bên đều xác nhận có việc bàn giao đủ trên thực tế.

Xét diện tích 1.770 m² (diện tích đo vẽ trên thực tế 1782m²) nằm ngoài cùng gần diện tích công ty Nguyên đơn sử dụng tại vị trí nhà xưởng đang tranh chấp. Đối với diện tích trên Nguyên đơn cho rằng chưa được nhận bàn giao còn bị đơn cho rằng đã bàn giao đủ.

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ thể hiện sau khi nhận bàn giao nguyên đơn không sử dụng đến diện tích này nên bị đơn đã mượn lại để làm kho từ tháng 10/2023 đến tháng 01/2024 (thời gian khoảng 3 tháng). Khi mượn bị đơn đã gửi văn bản thông

báo mượn qua email cho nguyên đơn, đồng thời trong suốt thời gian bị đơn mượn diện tích trên nguyên đơn biết và vẫn liên tục sử dụng diện tích phần nhà xưởng tiếp giáp liền kề nhưng không có bất kỳ văn bản hay ý kiến phản đối nào.

Do đó có đủ căn cứ xác định, trên thực tế diện tích 1782 m² bị đơn cũng đã giao đủ cho bên nguyên đơn. Việc nguyên đơn cho rằng thực tế bị đơn đã vi phạm hợp đồng khi chưa bàn giao đủ diện tích 4800m² tại nhà xưởng số 13 như thỏa thuận và yêu cầu chấm dứt hợp đồng theo điểm 6.1 Điều 6 là không có căn cứ.

[4.5]. Từ những lập luận nêu trên, nhận thấy việc chấm dứt hợp đồng với lý do Nguyên đơn đưa ra nêu trên không có căn cứ. Do đó, xác định hợp đồng chấm dứt tại thời điểm bị Tòa án tuyên bố hợp đồng chấm dứt là phù hợp.

[5] Tại cấp phúc thẩm, Nguyên đơn cho rằng trong khi đang xảy ra tranh chấp về hợp đồng thuê nhà xưởng diện tích 4800m², bị đơn vẫn đang chiếm giữ số tiền 2.800.000.000 đồng tiền cọc và thuê từ nguyên đơn nhưng ngày 01/3/2024 và ngày 02/01/2025 bị đơn liên tiếp ký hợp đồng và phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng với công ty thứ ba (công ty V) đối với diện tích nằm trong diện tích đang tranh chấp mà không có văn bản đồng ý của nguyên đơn là vi phạm pháp luật và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh tạm đình chỉ giải quyết vụ án và chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra. Hội đồng xét xử nhận thấy,

Căn cứ nội dung tại Mục II Hợp đồng xác định, Công ty V có ghi “*bên B thay mặt ba công ty cùng thuê ký kết, các giấy tờ pháp lý và các thủ tục liên quan khác đã được hoàn tất, sau khi ba công ty hoàn thành thủ tục đăng ký xong, ba công ty sẽ ký riêng hợp đồng mới với bên A với diện tích thuê khác nhau nhưng trong hợp đồng điều kiện giống nhau*”.

Căn cứ lập luận tại mục 4.4 phía trên và theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng, Công ty V đại diện cho ba đơn vị khác cùng tham gia thuê và sử dụng nhà xưởng. Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự do Tòa án nhân dân huyện Tiên Du lập đối với ông Bùi Việt B1 – đại diện theo ủy quyền của Công ty V (BL 202), ông B1 khai rõ rằng: “*đến tháng 12/2023, Công ty V đã tiến hành sửa chữa mặt bằng trên phần diện tích 900 m² đã đăng ký, đồng thời đưa một số máy móc vào khu vực này. Bên cạnh đó, khoảng tháng 11/2023, đã có một công ty do VN-TIDES đại diện thuê trực tiếp sử dụng diện tích 1.350 m² trong tổng diện tích 4.800 m² mà IDT-VINA cho thuê*”. Nội dung này tiếp tục được ông Dương Thanh H1 – người đại diện theo ủy quyền của VN-TIDES – xác nhận tại phiên tòa sơ thẩm, và đã được ghi nhận tại Biên bản phiên tòa (BL 751).

Đồng thời trên thực tế, từ tháng 11/2023 đến khi xảy ra tranh chấp, trong suốt thời gian dài, VN-TIDES vẫn tiếp tục cùng công ty V sử dụng nhà xưởng, tiến hành sửa chữa, phân chia nhau sử dụng mặt bằng và triển khai các thủ tục liên quan đến

hoạt động đầu tư. Việc công ty V vào sử dụng bên Nguyên đơn có biết, đến nay không có ý kiến hay văn bản yêu cầu gì trên phần diện tích 4.800 m²

Do đó có thể thấy, Công ty V YILI chính là một trong những đối tác mà Nguyên đơn chỉ định vào thuê và ký hợp đồng. Việc Bị đơn ký hợp đồng riêng với Công ty V để được sử dụng phần diện tích thực tế là 1.764 m² sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý không hề mâu thuẫn với thỏa thuận tại Mục II của Hợp đồng.

Như vậy, tranh chấp giữa các bên trong vụ án này chỉ là tranh chấp dân sự đơn thuần. Do đó Nguyên đơn đề nghị xem xét dấu hiệu tội phạm và chuyển hồ sơ sang Cơ quan điều tra là chưa đủ căn cứ để chấp nhận theo yêu cầu này của Nguyên đơn.

[6]. Xét yêu cầu phản tố của Bị đơn Công ty V: Bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng tuy nhiên không nhất trí thời điểm chấm dứt do nguyên đơn đưa ra và yêu cầu công ty V tổng số tiền 7.684.548.142 đồng tạm tính 18/9/2025. Bao gồm:

- Chi phí thuê nhà xưởng và phí quản lý từ ngày 01/9/2023 đến ngày 28/02/2024 trên diện tích thuê là 4.800 m² là 988.259.840 đồng. *(giá USD nếu tính theo Hợp đồng là giá USD của ngân hàng Đ1 tuy nhiên tính giá là 24.810 đồng/1 USD tại thời điểm ngày xét xử).*

- Chi phí thuê nhà xưởng và phí quản lý từ ngày 01/3/2024 đến ngày 18/9/2025 trên diện tích thuê là 3030m² là 5.440.818.227đồng.

- Tiền lãi chậm trả là 1.255.470.075 đồng (lãi suất 12%/năm).

Tổng số tiền cho đến ngày xét xử là: 7.684.548.142 đồng tạm tính 18/9/2025.

(Đã trừ số tiền 2.800.000.000 đồng cho nguyên đơn và giá USD nếu tính theo Hợp đồng là giá USD của ngân hàng Đ1 tuy nhiên tính giá là 24.810 đồng/1 USD tại thời điểm ngày xét xử, và thống nhất lãi suất quá hạn trung bình 3 ngân hàng với nguyên đơn là 12%).

[6.1]. Xét lỗi vi phạm hợp đồng của Nguyên đơn: Bị đơn cho rằng Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán do từ khi ký kết hợp đồng Nguyên đơn mới chỉ thanh toán số tiền 2.800.000.000 đồng, ngoài ra chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào là vi phạm tiến độ thực hiện hợp đồng. Và theo khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng quy định Nguyên đơn có trách nhiệm giao cho Bị đơn những giấy tờ có liên quan đến tư cách pháp nhân và các hồ sơ khác có liên quan để Bị đơn xuất trình cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Các bên đều thừa nhận kể từ khi ký hợp đồng, Nguyên đơn mới thanh toán cho bị đơn số tiền 2.800.000.000 đồng trong đó có 03 tháng tiền cọc và 01 phần tiền thuê xưởng khoảng 4 tháng, còn lại các khoản thuế, phí khác đều chưa thanh toán thêm 01 khoản nào.

Theo thỏa thuận của hợp đồng, Nguyên đơn thay mặt cho 03 công ty để thuê toàn bộ diện tích của xưởng số 13, tổng số tiền phải thanh toán là 3.376.533.600

đồng, trong đó có tiền cọc 03 tháng và 06 tháng tiền thuê xưởng. Nguyên đơn thanh toán trước số tiền 2.800.000.000 đồng trong đó có 03 tháng tiền cọc và 01 phần tiền thuê xưởng, tương đương khoảng 4 tháng. Việc thanh toán nốt số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi Bị đơn xuất hóa đơn. Tuy nhiên, do Nguyên đơn chưa cung cấp đủ những giấy tờ có liên quan đến tư cách pháp nhân và các hồ sơ khác có liên quan nên Bị đơn không xuất được hóa đơn. Căn cứ lập luận tại mục 4 phía trên thì thấy việc Bị đơn không xuất được hóa đơn xuất phát từ lỗi chủ quan một phía từ phía Nguyên đơn. Do đó Nguyên đơn phải tiếp tục thanh toán Bị đơn những khoản tiền thuê và tiền phí thuê xưởng theo Hợp đồng trên diện tích thuê được Toà án chấp nhận.

[6.2]. Đối với yêu cầu trả tiền lãi chậm trả tiền thuê xưởng và tiền phí quản lý thì thấy rằng: Theo hợp đồng thuê xưởng các bên không thỏa thuận về việc tính lãi chậm thanh toán tiền. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 306 Luật thương mại, Bị đơn có quyền yêu cầu Nguyên đơn phải trả số tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê, tiền phí theo hợp đồng. Lãi suất do các bên không thỏa thuận do đó tính theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của 03 (ba) Ngân hàng thương mại có trụ sở trên địa bàn là khoảng 14%, cao hơn so với lãi suất 12% theo yêu cầu của bị đơn và hai bên thống nhất tại phiên tòa là 12%. Do đó, yêu cầu của Bị đơn đối với khoản tiền lãi này với lãi suất 12%/năm là có căn cứ chấp nhận.

[6.3]. Xét nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn:

Nguyên đơn thông báo về việc chấm dứt hợp đồng đến nay, tại diện tích 1782m² công ty đã di dời tài sản, máy móc ra khỏi xưởng của Bị đơn. Nên không buộc nguyên đơn phải trả Bị đơn số tiền thuê xưởng, phí thuê xưởng trên diện tích 1782m² từ ngày 25/7/2025 là phù hợp.

Theo hợp đồng thì bên Nguyên Đ đã thanh toán số tiền 2.800.000.000 đồng, trong đó có 3 tháng tiền cọc và khoảng gần 4 tháng tiền thuê nên Nguyên đơn không phải chịu tiền lãi chậm trả trong thời gian tính đến hết 31/12/2023.

Căn cứ thỏa thuận tại Điều 3 Mục 3.2.1 Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 26/6/2023 thì giá thuê 3.3 USD/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xin tự nguyện chịu cả thuế giá trị gia tăng đối với số tiền thuê diện tích 4800 m² nhà xưởng nên HĐXX không đặt ra xem xét. Như vậy, đối với từng giai đoạn, từng phần, từng diện tích và được đối trừ như sau:

1. Từ 1/9/2023-01/10/2023, Nguyên đơn phải chịu tính các khoản theo hợp đồng thuê diện tích là 4800 m².

Số tiền là thuê xưởng: 4800m²x1 thángx3.3 USD/1 tháng x24.810 đồng/1 USD= 392.990.400 đồng.

Phí quản lý: 6000 đồng x4800 m²=28.800.000 đồng.

Tiền lãi chậm trả: 392.990.400 đồngx12%/1 năm x23 tháng 18 ngày =

99.542.500đồng.

Tổng số tiền là: 512.332.900 đồng.

Sau khi trừ đi số tiền lãi chậm trả (Nguyên đơn không phải chịu) số tiền Nguyên đơn phải trả là: 421.790.400 đồng.

2. Từ ngày 1/10/2023-31/12/2023, Nguyên đơn không phải chịu trên phần diện tích 1782 m² do Bị đơn mượn sử dụng (đến nay Bị đơn tự nguyện không tính tiền các loại) nên phải chịu trên phần diện tích là 3.018 m².

Tổng số tiền thuê xưởng, phí quản lý, lãi chậm trả là: 959.496.100đồng.

Được trừ đi số tiền lãi chậm trả: 163.894.041 đồng.

Số tiền phải trả là: 795.602.142 đồng.

3. Từ ngày 01/01/2024-28/02/2024, Nguyên đơn phải chịu trên phần diện tích 4800 m².

Tổng số tiền thuê xưởng, phí quản lý, lãi chậm trả là: 1.000.486.800đồng.

4. Từ ngày 01/3/2024-24/7/2024, Nguyên đơn không phải chịu trên phần diện tích 4800 m² mà được trừ đi phần diện tích của công ty V sử dụng 1764 m² còn lại chịu trên phần diện tích là 3036 m².

Tổng số tiền thuê xưởng, phí quản lý, lãi chậm trả là: 1.515.086.300 đồng.

5. Từ ngày 27/4/2024 - nay Nguyên đơn chỉ phải chịu đối với phần diện tích sử dụng 1254 m², do đã khởi kiện và thông báo chấm dứt nên chịu diện tích thực tế sử dụng, trong phần xưởng này máy móc, thiết bị. Còn đối với phần công ty V sử dụng đã thanh toán trực tiếp với bên công ty B2, không ai có ý kiến gì. Đối với phần diện tích tại khu nhà xưởng diện tích 1782 m² Nguyên đơn không phải chịu.

Tổng số tiền thuê xưởng, phí quản lý, lãi chậm trả là: 1.730.510.800 đồng.

Tổng số tiền Nguyên đơn phải trả cho Bị đơn là 5.726.913.200 đồng. Sau khi được trừ số tiền không phải chịu lãi chậm trả thì còn phải trả số tiền là: 5.463.476.600 đồng. Đối với số tiền đặt cọc và số tiền trả 1 phần tiền thuê xưởng: do không thuộc trường hợp phạt cọc trong hợp đồng nên được đối trừ với số tiền công ty N2 phải trả cho Bị đơn.

Sau khi đối trừ Nguyên đơn phải thanh toán cho Bị đơn số tiền là 2.663.476.600 đồng.

[7]. Từ những nhận định trên, nguyên đơn kháng cáo bản án, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Bắc Ninh theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[8]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty TNHH V phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH V, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Bắc Ninh.

2 Về án phí: Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH V phải chịu 2.000.000 đồng; được trừ vào số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí 2 đã nộp theo biên lai thu số 0001127 ngày 06/10/2025 của **Thị hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.**

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND khu vực 8 – Bắc Ninh;
- Phòng THADS khu vực 8 – Bắc Ninh;
- Thị hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Quang Hòa