

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 04/2021/KDTM-PT

Ngày 22-3-2021

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 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Hải Hà

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thiệm

Bà Bùi Thị Thúy Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Việt Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Phạm Thị Hồng Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 3 năm 2021 và ngày 22 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2020/TLPT-KDTM ngày 30 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà xưởng;

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2020/KDTM-ST ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2021 và các quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2021, số 30/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2021, số 39/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 44/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T; Địa chỉ: Km 19, quốc lộ 10, xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nguyễn Sỹ T – Chức vụ: Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Nguyễn Thị Tố H, đều là Luật sư, Công ty Luật Khánh Linh – Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số ngày 07/5/2019); bà Hải có mặt, bà Hòa vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần ống giấy C; Địa chỉ: Km 19, quốc lộ 10, xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông P- chức vụ: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần ống giấy C (Giấy ủy quyền số 06/2021/QĐ-UQ ngày 05/01/2021 của Tổng Giám đốc công ty); có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị N và bà Ngô Thị Tuyết N – đều là Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn MTV Nguyễn Thị Ninh thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; cả hai có mặt.

- Người kháng cáo: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Cổ phần ống giấy C.

- Cơ quan kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung bản án của Tòa án cấp sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án - người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T (Sau đây gọi tắt là Công ty T), người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Sỹ Tình và Công ty Cổ phần ống giấy C (Công ty C), người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Đăng Phong, ký Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 10/2014/HĐ-CTNX ngày 04/10/2014. Theo nội dung hợp đồng, Công ty T cho Công ty C thuê nhà xưởng để phục vụ cho việc sản xuất các sản phẩm từ giấy, cơ khí, nhựa của Công ty C; tổng diện tích thuê là 3.453m², bao gồm diện tích nhà xưởng là 3.360m² và diện tích công trình phụ trợ (gồm: 02 phòng nghỉ diện tích 62m², phòng bếp 31m²); thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bàn giao nhà xưởng là ngày 04/10/2014; giá thuê là 27.5000đ x 3.453m² = 94.957.500 đồng/1 tháng và được thay đổi theo Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 01/3/2017, nâng giá thuê nhà xưởng lên 114.900.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán theo kỳ 04 tháng/1 kỳ.

Ngoài ra, hợp đồng còn quy định về việc sử dụng điện nước, sửa chữa nhà xưởng, quyền và nghĩa vụ của các bên, các trường hợp chấm dứt hợp đồng, bồi thường thiệt hại và cam kết của các bên.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty C đã nhận và sử dụng toàn bộ hệ thống nhà xưởng theo đúng thỏa thuận. Công ty T tạo mọi điều kiện cho Công ty C hoạt động sản xuất kinh doanh một cách thuận lợi nhưng đến ngày 12/11/2018, Công ty C tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Công ty C đã tự ý chuyển hết máy móc, thiết bị ra khỏi nhà xưởng và không thông báo trước cho Công ty T ít nhất trước 03 tháng như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Trong quá trình sử dụng Công ty C đã sử dụng than nhiệt độ cao để nấu hóa chất dẫn đến làm hư hỏng phần mái tôn nhà xưởng và một dãy trái nhà xưởng, Công ty T đã nhiều lần thông báo và yêu cầu Công ty C khắc phục nhưng Công ty C không hợp tác.

Lý do của bị đơn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn:

Do Công ty T không thực hiện nghĩa vụ cung cấp sơ đồ hệ thống phòng cháy chữa cháy được thẩm định tại khu vực xung quanh nhà xưởng (theo quy định tại mục 7.2 điều 7 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 10/2014/HĐ-CTNX ngày 04/10/2010: *“Cung cấp sơ đồ điện, cấp thoát nước đối với hệ thống nhà xưởng, công trình phụ trợ cho bên B và sơ đồ hệ thống phòng cháy chữa cháy được thẩm định tại khu vực xung quanh nhà xưởng”*) nên Công ty C bị Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy xử phạt hành chính nhiều lần và không đồng ý thanh toán 12 tháng thuê nhà xưởng cho Công ty T.

Tại mục 8.2 điều 8 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 10/2014/HĐ - CTNX ngày 04/10/2014 quy định về nghĩa vụ của bên B (Công ty C) như sau: *“...- Trang bị các dụng cụ phòng chống cháy nổ cho nhà xưởng theo quy định về phòng cháy chữa cháy”*. Tuy nhiên, sau khi nhận nhà xưởng và trong suốt quá trình sử dụng nhà xưởng Công ty C đã không trang bị dụng cụ, phương tiện phòng chống cháy nổ cần thiết để đảm bảo công tác phòng chống cháy nổ theo quy định. Theo tài liệu do Công ty C cung cấp cho Tòa án thì ngày 18/4/2018, Phòng Cảnh sát PCCC số 6 - Cảnh sát PCCC thành phố Hải Phòng đã lập Biên bản vi phạm hành chính về phòng cháy chữa cháy (PCCC) số 0006002/BB - VPHC đối với Công ty C, với nội dung như sau:

“...2 - Đã có hành vi vi phạm hành chính:

Tại thời điểm kiểm tra cơ sở không lắp đặt hệ thống báo cháy tự động theo quy định, trang bị không đầy đủ phương tiện dụng cụ cứu nạn cứu hộ theo quy định; Lắp đặt dây dẫn điện không đảm bảo an toàn Phòng cháy chữa cháy, không có thiết bị chiếu sáng sự cố trên lối thoát hiểm”

Ngày 24/4/2018, Phòng Cảnh sát PCCC số 6 - Cảnh sát PCCC thành phố Hải Phòng đã ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 0000024/QĐ - XPHC đối với Công ty C về các hành vi vi phạm hành chính nêu trên. Như vậy, Công ty C bị xử phạt hành chính về hành vi liên quan đến việc không trang bị đúng và đầy đủ các thiết bị phòng cháy chữa cháy theo quy định. Việc Công ty C bị xử phạt hành chính trong lĩnh vực phòng cháy chữa cháy không liên quan đến việc cho thuê nhà xưởng của Công ty T.

Quá trình giải quyết vụ án công ty đã cung cấp cho Tòa án một số tài liệu để tham khảo, trong đó có hồ sơ xin thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy được lãnh đạo phòng cảnh sát PCCC có bút phê ngoài bìa ngày 27/4/2018. Đây là tài liệu liên quan đến việc Công ty T đã lập và gửi hồ sơ đề nghị cơ quan chức năng thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy cho toàn bộ hệ thống nhà xưởng, các công trình của Công ty T trên tổng thể khu đất 17.662,3m². Sau nhiều lần làm việc và điều chỉnh nội dung bản thiết kế theo yêu cầu của PCCC đến ngày 05/3/2019, Phòng cảnh sát PCCC - Công an thành phố Hải Phòng, đã cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 61/TĐ - PCCC cho Công ty T. Như vậy, Công ty T đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mình theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà xưởng.

Vì vậy, việc chấm dứt hợp đồng của bị đơn trước thời hạn không thuộc trường hợp bất khả kháng dẫn đến thiệt hại cho nguyên đơn nên nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền sau:

- Bồi thường do vi phạm cam kết theo hợp đồng với số tiền 12 tháng tiền thuê nhà xưởng là: 1.378.800.000 đồng;

- Sau khi Công ty C đơn phương chấm dứt Hợp đồng Công ty T đã phải mất rất nhiều thời gian để đầu tư sửa chữa lại toàn bộ hệ thống nhà xưởng bị hư hỏng, vì vậy hệ thống nhà xưởng không đưa vào khai thác được nên không có Hợp đồng nào với các đối tác khác. Công ty T phải sửa chữa phần hư hỏng do Công ty Chính Tường gây ra là 605.000.000 đồng, tuy nhiên Công ty T cũng chỉ yêu cầu Công ty Chính Tường thanh toán cho Công ty T số tiền 375.132.000 đồng.

Tổng cộng Công ty T yêu cầu Công ty C thanh toán số tiền là: 1.753.932.000 đồng, ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp và người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:

Thừa nhận giữa nguyên đơn và bị đơn cùng ký kết với nhau Hợp đồng thuê nhà xưởng số 10/2014/HĐ-CTNX ngày 04/10/2014 với các thỏa thuận cụ thể như đại diện nguyên đơn trình bày là đúng. Công ty C đã thuê và tiếp nhận nhà xưởng của Công ty T từ tháng 10/2014. Đến tháng 11/2018, do Công ty

Toán Mỹ không cung cấp sơ đồ hệ thống phòng cháy, chữa cháy được thẩm định nên Công ty C đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và chuyển toàn bộ máy móc, thiết bị của công ty ra khỏi nhà xưởng của Công ty T. Khi chuyển đi Công ty C không lập Biên bản hiện trạng nhà xưởng và bàn giao lại cho Công ty T.

Nay, Công ty T khởi kiện Công ty C phải thanh toán tổng số tiền 1.753.932.000 đồng, Công ty C không chấp nhận vì những lý do sau:

Thứ nhất: về yêu cầu Công ty C thanh toán 12 tháng tiền thuê nhà xưởng là 1.378.800.000 đồng, bởi lẽ:

Theo khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng thì bên B “*có quyền đơn phương đình chỉ, chấm dứt hợp đồng này yêu cầu bên A hoàn trả toàn bộ khoản tiền thuê, phạt 6 tháng tiền thuê nếu bên A có một trong các hành vi sau mà không khắc phục trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của bên B: - Vi phạm nghĩa vụ khác của bên A trong hợp đồng này.*”

Theo đó khoản 6.2 của Hợp đồng thuê nhà xưởng: “*Bên A có nghĩa vụ đảm bảo đầy đủ hệ thống đường nước phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy nhà ngoài nhà xưởng thuê*”.

Tại 7.2 Điều 7 Hợp đồng cũng quy định “*Cung cấp sơ đồ điện, cấp thoát nước đối với hệ thống nhà xưởng công trình phụ trợ cho bên B và sơ đồ hệ thống phòng cháy, chữa cháy được thẩm định tại khi vực xung quanh nhà xưởng*”.

Theo đó Biên bản kiểm tra về công tác Phòng cháy chữa cháy của Đoàn kiểm tra Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy ngày 23/01/2016 nêu rõ “*Đối với hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà: Không có trạm bơm, máy bơm nước phục vụ cho hệ thống*”.

Ngày 05/01/2018, Công ty T và Công ty C có biên bản thống nhất, Công ty T chịu trách nhiệm: “*Thẩm duyệt hồ sơ thiết kế PCCC đối với các khu vực nhà xưởng thuộc công ty xây dựng; Lắp đặt hệ thống PCCC vòng ngoài*” nhưng Công ty T không làm theo đúng thỏa thuận, dẫn tới Công ty C tiếp tục bị lập Biên bản ngày 18/4/2018 của Phòng Cảnh sát PCCC số 6: “*Tại thời điểm kiểm tra cơ sở đưa nhà xưởng vào hoạt động tuy nhiên không có hồ sơ thẩm duyệt thiết kế về PCCC, nghiệm thu về PCCC theo quy định*”.

Đối với việc Công ty T đưa ra về việc lắp đặt thiết bị phòng cháy phía trong nhà xưởng Công ty C đang thuê. Đây là nội dung làm việc riêng giữa Công ty C và một Công ty lắp đặt phòng cháy, không liên quan tới Công ty T và nội dung này Công ty C đã thống nhất với Công ty lắp đặt đó, chỉ chờ hồ sơ thiết kế được thẩm duyệt bên Công ty T cung cấp mới tiến hành lắp đặt được, Công ty T lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy vòng ngoài, xong Công ty C sẽ thi

công. Không có việc giữa Công ty T và Công ty C không thống nhất nội dung này. Vì vậy, Công ty C đã bị phạt 61.000.000 đồng và Phòng cảnh sát PCCC số 6 cũng cảnh cáo nếu Công ty C tiếp tục vi phạm quy định sẽ buộc dừng hoạt động.

Do Công ty T không thực hiện đúng cam kết nên Công ty C mới chấm dứt hợp đồng, đại diện Công ty C đã trao đổi trực tiếp với đại diện của Công ty T là ông Nguyễn Sỹ Tình về việc chấm dứt hợp đồng, được sự đồng ý của bằng miệng của đại diện Công ty T cho Công ty C chuyển đi và cho thời hạn một tháng để chuyển đi thể hiện bằng việc Công ty T đã xuất hóa đơn số 0000141 ngày 07/9/2018 cho thuê từ ngày 01/9/2018 đến ngày 30/9/2018. Đến ngày 12/10/2018, đại diện Công ty T đã nhắn tin thông báo cắt điện để Công ty C gấp rút chuyển nhà xưởng đi. Việc chuyển nhà xưởng đi khó khăn nên Công ty C xin thuê lại một tháng nữa, Công ty T đồng ý thể hiện tại Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000156 ngày 12/11/2018, với nội dung thuê nhà xưởng từ ngày 01/10/2018 đến 12/11/2018, số tiền là 146.236.364 đồng. Điều này, chứng tỏ Công ty T đã đồng ý Công ty C chấm dứt hợp đồng, tuy hai bên không lập biên bản là do mối quan hệ thân tình làm ăn thường xuyên nên chỉ trao đổi qua lại bằng điện thoại, tin nhắn và trao đổi bằng miệng, theo quy định tại khoản 2 Điều 393 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về việc im lặng của bên được đề nghị được coi là chấp nhận theo thói quen được xác lập giữa các bên.

Ngoài ra, Công ty T cũng không đưa ra được bất kỳ văn bản nào thể hiện về thiệt hại kể từ thời điểm Công ty C chuyển đi. Việc Công ty T căn cứ vào Điều 9 để yêu cầu Công ty C bồi thường thiệt hại là không đúng, Điều 9 quy định về tiền phạt hợp đồng chứ không quy định về bồi thường thiệt hại. Vì vậy, căn cứ vào Điều 10 của Hợp đồng thuê nhà xưởng, khoản 3 Điều 351, khoản 2 Điều 361 Bộ luật Dân sự, Điều 301 Luật Thương mại, việc Công ty T yêu cầu Công ty C bồi thường thiệt hại là 1.378.800.000 đồng là không đúng quy định trong Hợp đồng, không đúng với quy định của pháp luật bên Công ty C không đồng ý.

Thứ hai: Về yêu cầu bồi thường sửa chữa nhà xưởng;

Theo quy định Điều 3 của Hợp đồng “*Bên A giao nhà xưởng và bên B nhận nhà xưởng, các công trình phụ trợ, việc giao nhận phải được lập thành biên bản do cả hai bên cùng nhau ký và là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này*”. Khi hai bên giao nhà xưởng không hề lập Biên bản do vậy không thể hiện được nhà xưởng ở tình trạng như nào, quá trình 04 năm thuê nhà xưởng sẽ bị hư hỏng vì yếu tố thiên nhiên. Theo quy định tại khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà xưởng quy định về trường hợp quy định về trường hợp ngoại lệ là do hư hỏng và hao mòn tự nhiên. Hơn nữa, Các hóa đơn Công ty T cung cấp vào thời điểm tháng 03, tháng 04 năm 2019, trong khi nhà xưởng được sửa chữa

c cuối năm 2018, do vậy các chứng từ đó không có giá trị pháp lý và không cơ sở để yêu cầu Công ty C bồi thường.

Căn cứ vào Điều 360, Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 301 Luật Thương mại năm 2005, yêu cầu bồi thường của Công ty T là không đúng quy định trong hợp đồng, không đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 393, khoản 3 Điều 351 Bộ luật Dân sự, bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

I. Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Với nội dung như trên, tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/KDTM-ST ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào Điều 30, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 275, 398, 401, 360, 361, 363, 364, 481, 491, 428, Điều 477 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty Cổ phần ống giấy C phải bồi thường cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T tổng số tiền là: 1.561.975.500 đồng (Trong đó số tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm cam kết hợp đồng (Đơn phương chấm dứt hợp đồng) là: 1.378.800.000 đồng và tiền chi phí sửa chữa hư hỏng nhà xưởng là: 183.175.500 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với xác khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thanh toán xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Bị đơn Công ty Cổ phần ống giấy C phải nộp 58.859.265 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Trả lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn T số tiền 32.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002840, ngày 19 tháng 7 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

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

II. Nội dung kháng cáo:

- Ngày 18/9/2020, Công ty T kháng cáo một phần Quyết định của Bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm: Buộc bị đơn phải thanh toán chi phí sửa chữa hư hỏng nhà xưởng với số tiền là: 375.132.000đ.

- Ngày 16/9/2020, Công ty C kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 19/KDTM-ST ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

III. Nội dung kháng nghị:

Ngày 21/9/2020 Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm như sau:

- Xác định lại thiệt hại do việc bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng là 10 tháng 22 ngày x 114.900.000 đồng = 1.233.260.000 đồng;

- Xác định việc bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng có một phần lỗi của nguyên đơn để tuyên trách nhiệm bồi thường thiệt hại căn cứ theo mức độ lỗi của mỗi bên;

- Tuyên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được tòa án chấp nhận.

IV. Tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Viện Kiểm sát giữ nguyên yêu cầu kháng nghị.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, sửa Bản án sơ thẩm số 19 ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn từ 70-80% giá trị thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng tương ứng với số tiền từ 863.282.000 đồng đến 986.608.000 đồng

- Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn khoản phạt vi phạm 8% do chậm dứt hợp đồng trước thời hạn là 98.660.800 đồng.

- Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn giá trị sửa chữa nhà xưởng bị hư hỏng (theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản) là 366.351.000 đồng.

Tổng cộng bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 1.328.293.800 đồng đến 1.451.619.800 đồng (tiền bồi thường + tiền phạt vi phạm + Chi phí sửa chữa nhà xưởng) cùng tiền lãi do bị đơn chậm thi hành án.

- Về án phí sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 58.565.876 đồng đến 61.032.396 (tương ứng với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận)

Nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch (tương ứng với yêu cầu không được chấp nhận) là 21.025.528 (trường hợp bị đơn chịu 70% thiệt hại) hoặc 15.115.600 đồng (trường hợp bị đơn chịu 80% thiệt hại).

- Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, yêu cầu kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, việc giải quyết xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa.

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng thụ lý vụ án và giải quyết án là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 vụ án còn thời hiệu khởi kiện.

[3] Thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn có nội dung phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự; thực hiện trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định

tại Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để đưa ra xét xử phúc thẩm.

[4] Về thời hạn kháng nghị: Theo quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, theo Nghị quyết 06/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 hướng dẫn cách tính thời hạn kháng nghị bản án xét thấy Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên ban hành kháng nghị là trong thời hạn.

Về tố tụng:

[5] Xét các yêu cầu kháng cáo của bị đơn: không chấp nhận toàn bộ Bản án sơ thẩm số 19/KDTM-ST ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng;

[5.1] *Không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn;*

Công ty T và Công ty C là hai doanh nghiệp có đủ tư cách pháp nhân và có đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật, ngày 04/10/2014 hai công ty cùng ký kết Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 10/2014/HĐ-CTNX tại Km19 quốc lộ 10 xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng; Hợp đồng thuê được người đại diện của hai công ty ký kết, đóng dấu và thừa nhận không phản đối. Như vậy, Hợp đồng số 10/2014/HĐ-CTNX là hợp pháp theo đúng quy định tại các điều 122, 123, 124, 140, 141, 142 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 13 của Luật doanh nghiệp 2014 và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại Điều 11.2 của Hợp đồng thuê nhà xưởng số 10/2014/HĐ-CTNX có quy định: “*Bên B (bên thuê) cam kết... - Đã xem xét kỹ, biết rõ về hiện trạng và nguồn gốc tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và đồng ý thuê nhà xưởng của Bên A (bên cho thuê) với điều kiện thoả thuận trong Hợp đồng*”.

Tại Điều 9.2 của Hợp đồng thuê nhà xưởng số 10/2014/HĐ-CTNX có thỏa thuận: “*Đơn phương chấm dứt Hợp đồng: Hai bên thỏa thuận không được đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng này.*

Trong trường hợp khi chưa hết thời hạn thuê 05 năm đầu mà bên B vi phạm nghiêm trọng quy định tại Hợp đồng này hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng vì bất cứ lý do gì trừ các lý do bất khả kháng (như thiên tai, dịch họa.....) khiến cho bên A không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bên B sẽ chịu một khoản tiền phạt bằng 12 tháng thuê. Ngoài ra, khi thực hiện việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên B phải có nghĩa vụ thông báo cho bên A biết trước ít nhất 03 tháng, ...”

Như vậy, đối chiếu với cam kết và thỏa thuận như đã nêu trong Hợp đồng thuê thì Công ty C đã thuê, tiếp nhận nhà xưởng của Công ty T từ ngày

01/10/2014. Công ty C đã đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh từ khi tiếp nhận cho đến ngày 12/11/2018 thì chuyển hết máy móc, thiết bị ra khỏi nhà xưởng và đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê là vi phạm thời hạn thuê.

Lý do của bị đơn đưa ra để yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là:

Do Công ty T không thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại mục 7.2 Điều 7 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 10/2014/HĐ-CTNX ngày 04/10/2010 là “*Cung cấp sơ đồ điện, cấp thoát nước đối với hệ thống nhà xưởng, công trình phụ trợ cho bên B và sơ đồ hệ thống phòng cháy chữa cháy được thẩm định tại khu vực xung quanh nhà xưởng*” nên Công ty C bị Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy xử phạt hành chính; xét thấy:

+ Tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 0000024/QĐ - XPHC Ngày 24/4/2018 của Phòng Cảnh sát PCCC số 6 - Cảnh sát PCCC thành phố Hải Phòng đối với Công ty C về các hành vi vi phạm hành chính: “*Lắp đặt, sử dụng dây dẫn điện không đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy; không có đầy đủ trang thiết bị, dụng cụ cứu nạn theo quy định, không lắp đặt hệ thống báo cháy theo quy định*”. Như vậy là không có hành vi vi phạm hành chính: “*Cung cấp sơ đồ hệ thống phòng cháy chữa cháy được thẩm định tại khu vực xung quanh nhà xưởng*” như bị đơn đã nêu.

+ Theo khoản 4 Điều 22 Luật Phòng và cháy Chữa cháy quy định: “*...Tổ chức, cá nhân hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, cung ứng, vận chuyển vật tư, hàng hóa nguy hiểm về cháy, nổ phải bảo đảm đầy đủ các điều kiện an toàn về phòng cháy và chữa cháy, phải in các thông số kỹ thuật trên nhãn hàng hóa và phải có bản hướng dẫn an toàn về phòng cháy và chữa cháy bằng tiếng Việt*”.

+ Tại mục 8.2 điều 8 Hợp đồng thuê nhà xưởng số 10/2014/HĐ - CTNX ngày 04/10/2014 quy định về nghĩa vụ của bên B (Công ty C): “*... - Trang bị các dụng cụ phòng chống cháy nổ cho nhà xưởng theo quy định về phòng cháy chữa cháy*”.

Nhưng trong suốt thời gian thuê nhà xưởng Công ty C không chấp hành những quy định nêu trên, vẫn tiến hành sản xuất, có khắc phục nhưng không đầy đủ những vi phạm mà Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy đã chỉ ra. Nên ngày 24/4/2018 Công ty C bị Phòng Cảnh sát PCCC số 6 - Cảnh sát PCCC thành phố Hải Phòng xử phạt vi phạm hành chính. Do đó cần xác định đó là lỗi của Công ty C và không liên quan đến việc Công ty C đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng.

+ Trong các nội dung trong Hợp đồng thuê nhà xưởng số 10/2014/HĐ-CTNX ngày 04/10/2010 cũng không có thỏa thuận nào về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn có lý do như bị đơn đã nêu ra ở trên.

+ Sau khi Công ty C bị Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy thành phố Hải Phòng xử phạt hành chính theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 0000024/QĐ - XPHC Ngày 24/4/2018 cũng như những lần bị lập biên bản kiểm tra nhắc nhở ngày 23/01/2016, các ngày 13 và 18/4/2018 của Phòng Cảnh sát PCCC số 6 - Cảnh sát PCCC thành phố Hải Phòng với Công ty C có liên quan đến nhà xưởng lẽ ra Công ty C phải có Thông báo bằng văn bản gửi đến Công ty T để hai bên có hướng giải quyết. Nhưng Công ty C đã không thực hiện. Tại phiên tòa bị đơn cũng thừa nhận điều này.

+ Về biên bản thỏa thuận ngày 05/01/2018 giữa hai công ty về việc thực hiện phòng cháy chữa cháy đó là sự thỏa thuận riêng biệt, không phải là Phụ lục của hợp đồng thuê nhà xưởng. Nội dung của biên bản này cũng không nêu “*nếu bên A không thực hiện... thì bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê hoặc biên bản này là Phụ lục của Hợp đồng thì không thể tách rời*” nên xác định nội dung biên bản này cũng không phải là một trong những lý do để Công ty C đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn.

+ Thực hiện những thỏa thuận trong Hợp đồng, Công ty T đã tích cực gửi hồ sơ xin thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy đến cơ quan chức năng và ngày 27/4/2018 hồ sơ mới được lãnh đạo phòng cảnh sát PCCC có bút phê ngoài. Sau nhiều lần làm việc và điều chỉnh nội dung bản thiết kế theo yêu cầu của PCCC đến ngày 05/3/2019, Phòng cảnh sát PCCC - Công an thành phố Hải Phòng, đã cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 61/TD - PCCC cho Công ty T.

+ Theo như nguyên đơn trình bày: Cũng tại thời điểm Công ty Hoàn Mỹ cho Công ty C thuê nhà xưởng, Công ty Hoàn Mỹ còn cho 04 công ty khác thuê nhà xưởng cũng hoạt động sản xuất như Công ty C cùng trên mặt bằng diện tích đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nhưng không để xảy ra lỗi phòng cháy chữa cháy như Công ty C.

+ Theo Điều 4.2 của Hợp đồng có quy định: “... Bên B thanh toán cho bên A trong hai năm đầu là 04 tháng/kỳ, những năm còn lại là 06 tháng/kỳ...”. Như vậy kỳ thứ hai của năm thứ tư bị đơn đã vi phạm thời hạn thanh toán, thời hạn thanh toán phải là tháng 12 của năm 2018. Tuy nhiên, bị đơn chuyển tiền vào tài khoản của nguyên đơn và nguyên đơn đã xuất hóa đơn số 0000141 ngày 07/9/2018 cho thuê từ ngày 01/9/2018 đến ngày 30/9/2018. Việc làm này coi như là sự tự nguyện đồng ý của hai bên trong việc thu nộp tiền thuê nhà xưởng chứ không phải là sự đồng ý bằng miệng cho bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn như bị đơn đã nêu.

Mặt khác, Tại Điều 9.2 của Hợp đồng thuê nhà xưởng số 10/2014/HĐ-CTNX có thỏa thuận: “*Đơn phương chấm dứt Hợp đồng: Hai bên thỏa thuận*”

không được đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng này.

... Ngoài ra, khi thực hiện việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên B phải có nghĩa vụ thông báo cho bên A biết trước ít nhất 03 tháng, ...”

Công ty C xác nhận trước khi thực hiện việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê Công ty C không có văn bản nào thông báo cho Công ty T biết trước ít nhất 03 tháng như vậy bị đơn đã có lỗi vi phạm thời hạn báo trước.

+ Ngày 08/3/2021 Tòa án đã nhận được bản photo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2019/HĐTNX không đánh số trang, trang bìa có ghi ngày 12/3/2019 được ký giữa nguyên đơn với Công ty TNHH Tong Yuan (Đ/c trụ sở: km19 Quốc lộ 10, xã K, huyện T, Hải Phòng) vào ngày 01/9/2019. Bị đơn trình bày bản photo hợp đồng này xin được từ Trung tâm xúc tiến đầu tư thành phố (hiện đã giải thể). Tại phiên tòa ngày 09/3/2021 bị đơn cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không cung cấp được bản gốc/bản sao của hợp đồng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa, hỗ trợ bị đơn thu thập tài liệu này để xác định khoản thiệt hại của nguyên đơn.

Đồng thời bị đơn cho rằng bị đơn phải bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt Hợp đồng với mức 12 tháng theo quy định tại khoản 9.2 điều 9 của Hợp đồng là 1.378.800.000 đồng là không đúng, không có căn cứ bởi thỏa thuận 12 tháng tiền thuê tại khoản 9.2 điều 9 của Hợp đồng là khoản phạt nếu vi phạm Hợp đồng (đơn phương chấm dứt Hợp đồng) chứ không phải là khoản tiền bồi thường nếu vi phạm Hợp đồng (đơn phương chấm dứt Hợp đồng).

Hội đồng xét xử đã Quyết định tạm ngừng phiên tòa ngày 09/3/2021 để bổ sung tài liệu chứng cứ và kết quả: UBND Thành phố Hải Phòng trả lời đã kiểm tra trên hệ thống điện tử và hồ sơ lưu trữ không có bản hợp đồng như bị đơn cung cấp; tại Công văn số 01/CV-TY ngày 19/3/2021 của Công ty Tong Yuan gửi Tòa án có nội dung trả lời như sau: *“Công ty Tong Yuan không có bất kỳ sự liên quan nào đến Hợp đồng số 02/2019/HĐTNX ngày 01/9/2019 (bản photo do Tòa án cung cấp). Hiện không có tài liệu gì để cung cấp cho Tòa án”*. Tại phiên tòa nguyên đơn khẳng định nguyên đơn không có, bị đơn cũng không cung cấp được bản gốc hoặc bản sao có công chứng của hợp đồng này.

Mặt khác, mặc dù bản hợp đồng là bản photo nhưng xét thấy:

Công ty Tong Yuan được sở kế hoạch Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần 1 vào ngày 19/01/2019. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thì Công ty Tong Yuan mới được sử dụng con dấu. Vậy mà ngày 01/01/2019 Công ty Tong Yuan đã sử dụng con dấu để ký hợp đồng thuê nhà xưởng với nguyên đơn là không đúng.

Nguyên đơn được UBND thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận QSD đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn tại địa chỉ: xã K, huyện T, Hải Phòng, diện tích: 17.662,3m² trong đó diện tích nhà xưởng may mặc là 3.404,7m²; diện tích nhà xưởng sửa chữa trung bày ô tô là 3.223,3m²; diện tích nhà điều hành là 845,5m². Tại thời điểm bị đơn thuê nhà xưởng của nguyên đơn có rất nhiều công ty khác cũng thuê nhà xưởng của nguyên đơn tại địa chỉ nêu trên. Diện tích nhà xưởng có sự khác nhau, trong bản hợp đồng photo là 4.842m², diện tích nhà xưởng mà bị đơn thuê là 3.453m².

+ Trong hợp đồng thuê không có điều khoản nào thỏa thuận: Nếu bị đơn vi phạm điều khoản đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì nguyên đơn được quyền cho đối tác khác thuê để bù trừ thiệt hại do hành vi vi phạm của bị đơn gây ra. Nếu bị đơn vi phạm điều khoản đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì trong thời hạn bao bao lâu nguyên đơn mới được tiếp tục ký hợp đồng cho đối tác khác thuê.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định không có bản gốc của bản photo hợp đồng do bị đơn cung cấp, không phải là tài liệu chứng cứ theo Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự để Tòa án xem xét. Nên cũng không chấp nhận yêu cầu của bị đơn tại phiên Tòa ngày 22/3/2021 là tiếp tục đề nghị HĐXX hỗ trợ thu thập tài liệu chứng cứ chứng minh nguyên đơn đã cho thuê lại nhà xưởng bằng việc sử dụng thông tin tài khoản ngân hàng có ghi trên bản photo Hợp đồng số 02 để yêu cầu Ngân hàng cung cấp thông tin về việc thanh toán tiền thuê nhà xưởng giữa các bên.

Tóm lại, từ những căn cứ phân tích nêu trên; HĐXX xác định: Việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng của bị đơn trước thời hạn là vi phạm cam kết tại Điều 9, Điều 10 của hợp đồng dẫn đến việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn do vi phạm cam kết theo hợp đồng là hoàn toàn có căn cứ theo Điều 303 Luật thương mại năm 2005 và khoản 4 Điều 426 Bộ luật dân sự 2005 quy định về vấn đề bồi thường thiệt hại khi bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng như sau: *“4. Bên có lỗi trong việc hợp đồng bị đơn phương chấm dứt phải bồi thường thiệt hại”*.

Về số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn do vi phạm cam kết theo hợp đồng với số tiền 114.900.000đ x 12 tháng = 1.378.800.000đ; xét thấy:

Hợp đồng cho thuê ký ngày 04/10/2014 đã căn cứ vào Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật thương mại năm 2005, nội dung có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại và khoản tiền phạt do một trong hai bên mà vi phạm chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Cụ thể; Điều 10 của Hợp đồng có thỏa thuận: *“Nếu một trong hai bên vi phạm các quy định của hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia*

thì có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên còn lại theo quy định của pháp luật hiện hành...”. Điều 9.2 của Hợp đồng thuê nhà xưởng số 10/2014/HĐ-CTNX có thỏa thuận: “... Trong trường hợp khi chưa hết thời hạn thuê 05 năm đầu mà bên B vi phạm nghiêm trọng quy định tại Hợp đồng này hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng vì bất cứ lý do gì trừ các lý do bất khả kháng (như thiên tai, dịch họa.....) khiến cho bên A không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bên B sẽ chịu một khoản tiền phạt bằng 12 tháng thuê...”

Theo khoản 2 Điều 307 Luật thương mại năm 2005 có quy định: “Trường hợp các bên có thỏa thuận phạt vi phạm thì bên bị vi phạm có quyền áp dụng cả chế tài phạt vi phạm và buộc bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp luật này có quy định khác.” Tại Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2005: “2. Mức phạt vi phạm do các bên thỏa thuận.” Trong vụ án này, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 114.900.000đx 12 tháng = 1.378.800.000đ như vậy là hoàn toàn có lợi cho bị đơn và Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận là có căn cứ.

Tuy nhiên cũng cần xem xét, tại mục 7.2 điều 7 Hợp đồng thuê nhà 10/2014/HĐ-CTNX ngày 04/10/2010 quy định về nghĩa vụ của Công ty T như sau: “Cung cấp sơ đồ điện, cấp thoát nước đối với hệ thống nhà xưởng, công trình phụ trợ cho bên B và sơ đồ hệ thống phòng cháy chữa cháy được thẩm định tại khu vực xung quanh nhà xưởng”. Nhưng đến 27/4/2018 hồ sơ xin thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy của nguyên đơn mới được lãnh đạo phòng cảnh sát PCCC có bút phê ngoài. Sau nhiều lần làm việc và điều chỉnh nội dung bản thiết kế theo yêu cầu của PCCC đến ngày 05/3/2019 Phòng cảnh sát PCCC - Công an thành phố Hải Phòng mới cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 61/TD - PCCC cho nguyên đơn. Trong thời gian chưa có giấy chứng nhận thẩm duyệt, bị đơn bị Phòng Cảnh sát PCCC số 6 - Cảnh sát PCCC thành phố Hải Phòng làm việc kiểm tra nhắc nhở trong các biên bản làm việc ngày 23/01/2016, các ngày 13, 18/4/2018 của Phòng Cảnh sát PCCC số 6 - Cảnh sát PCCC thành phố Hải Phòng với Công ty C. Như vậy, Công ty T cũng có một phần lỗi chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng nên cần sửa án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu một phần trách nhiệm với bị đơn tương ứng với số tiền bằng 20% của số tiền 01 năm thuê nhà xưởng là phù hợp theo Điều 363 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những căn cứ phân tích nêu trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[5.2] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bồi thường sửa chữa nhà xưởng do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng;

Theo Điều 1 của Hợp đồng có thỏa thuận: “... mục đích là để bên B sử dụng làm nhà xưởng sản xuất các loại sản phẩm từ giấy và cơ khí, nhựa...”. Công ty C đã sử dụng nhà xưởng sản xuất các sản phẩm liên quan đến việc nung nấu, chế biến, cơ khí hóa chất và chất dễ cháy với nhiệt độ cao trong suốt thời gian thuê dẫn đến việc hư hỏng nhà xưởng là có xảy ra.

Theo Điều 8.2 của Hợp đồng có thỏa thuận: “...Bàn giao lại nhà xưởng và công trình phụ trợ theo hiện trạng ban đầu khi nhận bàn giao cho bên A sau khi hết thời hạn thuê hoặc khi chấm dứt Hợp đồng, trừ trường hợp hư hỏng và hao mòn tự nhiên...”. Theo quy định Điều 3 của Hợp đồng “Bên A giao nhà xưởng và bên B nhận nhà xưởng, các công trình phụ trợ, việc giao nhận phải được lập thành biên bản do cả hai bên cùng nhau ký và là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này”. Hai bên giao nhà xưởng cho nhau không lập biên bản, lúc bị đơn dọn máy móc rời đi bị đơn cũng không có biên bản bàn giao hiện trạng nhà xưởng như thế nào lúc rời đi. Bị đơn thừa nhận nhà xưởng có thiệt hại trong quá trình sử dụng và chỉ chấp nhận bồi thường 140.000.000đ và sau đó lại không chấp nhận.

Thực tế nguyên đơn muốn tiếp tục sử dụng khai thác cho thuê tiếp sau khi bị đơn chấm dứt hợp đồng thì cần phải sửa chữa khôi phục lại và đã tiến hành sửa chữa toàn bộ nhà xưởng nhưng nguyên đơn không xuất trình được toàn bộ chứng cứ hợp pháp chi phí sửa chữa nhà xưởng.

Vì thế, Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy kết quả của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự để tính tổng giá trị thiệt hại của nhà xưởng, nhà kho phải sửa chữa là 366.351.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở. Thế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn bằng $\frac{1}{2}$ tổng giá trị nhà xưởng bị hư hỏng theo kết quả của Hội đồng định giá là chưa phù hợp với thiệt hại thực tế xảy ra, do đó cần buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền tương ứng với số tiền định giá là 366.351.000 đồng.

Tuy nhiên nguyên đơn phải chấp nhận, phải chịu đó là hư hỏng trong quá trình sử dụng, hao mòn tự nhiên trong quá trình cho thuê nhà xưởng bằng (20% x 366.351.000 đồng = 73.270.200 đồng). Như vậy mới phù hợp với quy định tại Điều 477 Bộ luật dân sự. HĐXX cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Buộc bị đơn phải thanh toán chi phí sửa chữa hư hỏng nhà xưởng với số tiền là 375.132.000đ;

Như đã phân tích ở mục [5.2], cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền tương ứng với 80% của số tiền định giá 366.351.000 đồng (80% x 366.351.000 đồng = 293.080.800 đồng).

[7] Xét yêu cầu kháng nghị của VKSND huyện Thủy Nguyên theo hướng sửa bản án sơ thẩm như sau;

[7.1] *Yêu cầu xác định lại thiệt hại do việc bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng là 10 tháng 22 ngày x 114.900.000 đồng = 1.233.260.000 đồng;*

Như đã phân tích ở mục [5.1] xác định việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 10/2014/HĐ-CTNX của Công ty C là không đúng, Công ty T khởi kiện đòi Công ty C phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền bồi thường 12 tháng x 114.900.000 đồng = 1.378.800.000 đồng là có lợi cho bị đơn. Nên không chấp nhận yêu cầu kháng nghị này của Viện Kiểm sát.

[7.2] *Yêu cầu xác định việc bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng có một phần lỗi của nguyên đơn để tuyên trách nhiệm bồi thường thiệt hại căn cứ theo mức độ lỗi của mỗi bên;*

Như đã phân tích tại mục [5.1] có xác định Công ty T cũng có một phần lỗi chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng nghị của VKS cần sửa bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu một phần trách nhiệm với bị đơn tương ứng với số tiền bằng 20% của số tiền 01 năm thuê nhà xưởng là phù hợp quy định pháp luật.

[7.3] *Yêu cầu tuyên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu không được tòa án chấp nhận;*

Tòa án cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải chịu số tiền yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là không đúng với Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Do đó, chấp nhận kháng nghị này của Viện Kiểm sát nhân nhân huyện Thủy Nguyên.

[8] Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tương ứng với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tương ứng với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

- Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 30, Điều 35, khoản 2 Điều 308; Điều 309 khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 303, khoản 2 Điều 307 Luật thương mại năm 2005; khoản 4 Điều 22 Luật Phòng và cháy Chữa cháy; căn cứ các điều 122, 123, 124, 140, 141, 142, 422, khoản 4 Điều 426 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 363, 477 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án,

Xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 19/2020/KDTM-ST ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:

1. Buộc Công ty Cổ phần ông giấy C phải bồi thường cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T tổng số tiền là: 1.396.120.000 đồng (*một tỷ ba trăm chín mươi sáu triệu một trăm hai mươi nghìn đồng*). Trong đó số tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm cam kết hợp đồng là 1.103.040.000 đồng (*một tỷ một trăm linh ba triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng*), tiền chi phí sửa chữa hư hỏng nhà xưởng là 293.080.800 đồng (*hai trăm chín mươi ba triệu không trăm tám mươi nghìn tám trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Buộc nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 17.890.560 đồng (*mười bảy triệu tám trăm chín mươi nghìn năm trăm sáu mươi đồng*), nguyên đơn đã nộp 32.000.000 đồng (*ba mươi hai triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo biên lai số 0002840 ngày 05/8/2019 và 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo biên lai số 0002333 ngày 09/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng. Do vậy, nguyên đơn được nhận lại 16.109.440 đồng (*mười sáu triệu một trăm linh chín nghìn bốn trăm bốn mươi đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng.

Buộc bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 53.883.600 đồng (*năm mươi ba triệu tám trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm đồng*), bị đơn đã nộp 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo biên lai số 0002285 ngày 21/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng. Do vậy, bị

đơn còn phải nộp tiếp 51.883.600 đồng (*năm mươi một triệu tám trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng.

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 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 kinh doanh thương mại phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND huyện Thủy Nguyên;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện Thủy Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án, TKT

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

Lương Thị Hải Hà

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thiệm Bùi Thị Thúy Hà

Lương Thị Hải Hà