

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số 07/2020/KDTM-PT

Ngày 19-5-2020

V/v tranh chấp hợp đồng thuê  
kho, tranh chấp bồi thường thiệt  
hại ngoài hợp đồng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Thái Thị Hữu Xuân.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Huyền;  
Ông Huỳnh Văn Luật

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:** Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2019/TLPT-KDTM ngày 18/12/2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê kho, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 11/2019/KDTM-ST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) A, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2020/QĐ-PT ngày 05/02/2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V; địa chỉ: Số Khu phố V1, phường V2, thị xã (nay là thành phố) A, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông T, sinh năm 1983; địa chỉ: Văn phòng luật sư T, Đại Lộ Bình Dương, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2019).

**2. Bị đơn:** Công ty TNHH TM – DV Quốc tế P; địa chỉ: Số P1, đường P2, Phường P3, quận Phường P4, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông M, sinh năm 1972; địa chỉ: Phường M1, quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 03/01/2019 và ngày 01/7/2019).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng D; địa chỉ: đường D1, phường D2, Quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông V, chức vụ: Giám đốc.

4. *Người kháng cáo:*

Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V;

Bị đơn: Công ty TNHH TM – DV Quốc tế P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*\* Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T trình bày:*

Ngày 15 tháng 4 năm 2017, Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V (sau đây viết tắt là Công ty V) có ký hợp đồng thuê kho với Công ty TNHH TM – DV Quốc tế P (sau đây gọi tắt là Công ty P) về việc thuê nhà kho. Theo đó, Công ty P thuê nhà kho của Công ty V với giá 26.500.000 đồng/tháng. Sau một thời gian hoạt động, Công ty P không làm các biện pháp phòng chống cháy nổ để đảm bảo an toàn cho nhà kho. Công ty V nhiều lần nhắc nhở Công ty P phải bảo đảm an toàn. Ngày 13 tháng 4 năm 2018, Công ty V gửi thông báo đến Công ty P yêu cầu làm các biện pháp phòng chống cháy nổ, nhưng Công ty P vẫn không thực hiện.

Vào lúc 17 giờ 30 phút ngày 05 tháng 8 năm 2018 đã xảy ra sự cố cháy kho hàng của Công ty P làm hư hỏng hoàn toàn nhà kho diện tích 900m<sup>2</sup> của Công ty V. Ngày 06 tháng 8 năm 2018 giữa Công ty V và Công ty P tiến hành lập biên bản thỏa thuận như sau: Tổng thiệt hại của nhà kho là 600.000.000 đồng. Do Công ty P tiếp tục thuê nhà kho của Công ty V nên Công ty V đồng ý cho Công ty P bồi thường 50% giá trị nhà kho tương đương với số tiền là 300.000.000 đồng với phương thức thanh toán như sau:

- Công ty P sẽ thanh toán 100.000.000 đồng cho Công ty V ngay khi ký biên bản thỏa thuận về việc bồi thường.

- Công ty P sẽ thanh toán số tiền 50.000.000 đồng ngay khi nhà kho được xây dựng xong.

- Số tiền còn lại 150.000.000 đồng Công ty P sẽ trả dần mỗi tháng là 10.000.000 đồng cho Công ty V.

- Từ ngày 08 tháng 8 năm 2018 đến ngày 07 tháng 9 năm 2018, Công ty P phải thu dọn phế liệu cháy, giải phóng mặt bằng để Công ty V xây dựng lại nhà kho.

- Dự kiến Công ty V xây dựng xong nhà kho là 01 tháng nên Công ty V sẽ miễn tiền thuê nhà kho trong vòng 02 tháng cho Công ty P.

Nhưng kể từ ngày 08 tháng 8 năm 2018 đến nay, Công ty P không tiến hành dọn dẹp phế liệu, giải phóng mặt bằng để bên Công ty V xây dựng lại nhà kho. Ngày 09 tháng 9 năm 2018, Công ty P tiến hành thu dọn hết tài sản của Công ty P để chuyển đi nơi khác, còn đồng rác thải của Công ty P tại nhà kho thì không thu dọn. Công ty V đã nhiều lần liên hệ với Công ty P nhưng không được.

Quá trình tố tụng, để ngăn ngừa nguy cơ cháy lại và ảnh hưởng đến môi trường xung quanh nên Công ty V đã gửi đơn cho UBND phường V2 xin dọn dẹp kho bao bố bị cháy xảy ra ngày 05 tháng 8 năm 2018 và đã được UBND phường V2 chấp thuận nên Công ty V đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng D để tiến hành dọn dẹp kho bao bố bị cháy với tổng số tiền (giá trị hợp đồng) là 198.000.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

Đến nay, Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng D (sau đây viết tắt là Công ty D) đã hoàn thành công việc theo hợp đồng và đã bàn giao mặt bằng cho Công ty V theo biên bản nghiệm thu khối lượng thi công hoàn thành ngày 10 tháng 6 năm 2019, Công ty V đã thanh toán đủ tiền cho Công ty D. Theo đơn khởi kiện Công ty V yêu cầu Công ty P phải thanh toán số tiền thu dọn phế liệu rác thải 200.000.000 đồng.

Công ty V thay đổi yêu cầu như sau:

- Công ty P phải thanh toán số tiền thu dọn phế liệu rác thải 198.000.000 đồng;
- Thanh toán tiền thuê kho từ tháng 9 năm 2018 đến tháng 02 năm 2019 là 174.900.000 đồng;
- Bồi thường số tiền 500.000.000 đồng do để xảy ra sự cố cháy nhà kho của Công ty V và xin rút yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê kho ngày 15 tháng 4 năm 2017 giữa Công ty V và Công ty P.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty P về việc buộc Công ty V phải trả lại số tiền cọc 75.000.000 đồng. Công ty V thừa nhận có nhận của Công ty P số tiền cọc 75.000.000 đồng. Tuy nhiên, do hợp đồng thuê chưa chấm dứt và Công ty P còn chưa thực hiện xong nghĩa vụ theo thỏa thuận ngày 08 tháng 8 năm 2018 nên Công ty V không đồng ý trả tiền cọc cho Công ty P.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng thuê kho ngày 15 tháng 4 năm 2017; hóa đơn giá trị gia tăng ngày 05 tháng 7 năm 2018; giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; biên bản về việc thỏa thuận bồi thường xây dựng lại kho hàng 900m<sup>2</sup> ngày 08 tháng 8 năm 2018; 02 ủy nhiệm chi ngày 11 tháng 6 năm 2019; 01 ủy nhiệm chi ngày 25 tháng 6 năm 2019; hóa đơn ngày 04 tháng 7 năm 2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TOO2074/CN-2006 ngày 29 tháng 12 năm 2006; đơn xin dọn dẹp kho bao bố bị cháy ngày 22 tháng 5 năm 2019; Hợp đồng kinh tế ngày 16 tháng 5 năm 2019.

*\* Theo đơn phản tố, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu M trình bày:*

Giữa Công ty V và Công ty P có ký hợp đồng thuê kho ngày 15 tháng 4 năm 2017, theo nội dung của hợp đồng thì nguyên đơn cho bị đơn thuê nhà kho có diện tích 900m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số Khu phố V1, phường V2, thị xã A, tỉnh Bình Dương để chứa hàng hóa theo giấy phép kinh doanh của bị đơn; thời hạn thuê là 02 năm, kể từ ngày 05 tháng 5 năm 2017 với số tiền thuê kho là 26.500.000 đồng/01 tháng, cộng thuế giá trị gia tăng VAT 10% là 2.600.000 đồng, tổng cộng tiền thuê 01 tháng là 29.150.000 đồng. Tại Điều III của hợp đồng 02 bên thỏa thuận bị đơn phải chịu trách nhiệm về vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định của Nhà nước. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê kho theo đúng thỏa thuận. Riêng về nghĩa vụ phòng cháy, chữa cháy thì bị đơn hiểu là bị đơn phải chịu trách nhiệm khi bị đơn gây ra cháy nổ thì bị đơn phải chịu trách nhiệm theo quy định của Nhà nước và thực tế bị đơn cũng đã tự trang bị nhiều bình chữa cháy để trong kho. Bị đơn không phải chịu trách nhiệm về việc đăng ký, thực hiện thủ tục trình duyệt dự án, thiết kế về phòng cháy và chữa cháy vì nghĩa vụ này thuộc về chủ xây dựng công trình là Công ty V. Nguyên đơn cho rằng quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn nhiều lần nhắc nhở bị đơn phải hoàn tất thủ tục về phòng cháy, chữa cháy, nhưng bị đơn không thực hiện là không đúng. Nội dung của hợp đồng thể hiện nguyên đơn cho bị đơn thuê nhà kho có diện tích 900m<sup>2</sup>. Nhưng thực tế chỉ có khoảng 600m<sup>2</sup> có mái che, khoảng 300m<sup>2</sup> còn lại bằng mái lá lợp tôn, cột kèo bằng cây tầm vong và gỗ tạp.

Vào lúc 17 giờ 30 phút ngày 05 tháng 8 năm 2018 xảy ra vụ cháy, lúc này công nhân của Công ty đã ngưng hoạt động vì vào ngày chủ nhật, chỉ có bảo vệ của công ty trực. Khi phát hiện xảy ra cháy bảo vệ có báo cho Công an biết đến xử lý.

Khi giao kho cho bị đơn thì nguyên đơn đã trang bị đồng hồ điện 3 pha gắn trên tường ở góc phía Bắc của nhà kho và dây điện đã lắp đặt sẵn bị đơn chỉ thuê để sử dụng chứa hàng bao bố dùng để chứa cà phê và các nông sản khác, bị đơn không phải lắp đặt gì thêm về đường điện.

Về nguyên nhân cháy bị đơn không biết nguyên nhân vì sao. Vào thời điểm xảy ra vụ cháy tài sản của bị đơn bị thiệt hại rất lớn nên tinh thần bị hoảng loạn và có nguyện vọng muốn tiếp tục sử dụng kho để chứa hàng nên bị đơn không nghĩ đến việc phải yêu cầu cơ quan chuyên môn xác định nguyên nhân cháy. Riêng về việc ký biên bản thỏa thuận bồi thường xây dựng lại kho hàng 900m<sup>2</sup> là vì bị đơn rất mong muốn có kho để tiếp tục chứa hàng và trước mắt hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng. Bị đơn xác định có ký vào biên bản thỏa thuận, nhưng câu chữ cụ thể như thế nào bị đơn không đọc kỹ vì thời điểm này tinh thần của bị đơn đang bị hoảng loạn. Sau khi ký thỏa thuận xong, bị đơn đưa trực tiếp tiền mặt cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, sau đó kiểm tra lại thì phát hiện toàn bộ hàng hóa bị hư hỏng không thể sử dụng được, phần nữa bị đơn rơi vào tình trạng kiệt quệ, không còn khả năng tiếp tục hoạt động, kinh doanh nữa. Do đó, bị đơn không có tiền để thuê người thu dọn hàng

hóa bị hư hỏng do vụ cháy gây ra. Sau đó, bị đơn đã tự thu dọn 01 phần hàng hóa bị cháy.

Nguyên đơn cho rằng vào ngày 08 tháng 8 năm 2018 dưới sự chủ trì của ông B – Cán bộ cơ quan chữa cháy và ông C – Thủ trưởng cơ quan điều tra Công an thị xã A cùng với Công ty V và Công ty P tiến hành ký biên bản thỏa thuận là không đúng vì thời điểm này không có ông B – Cán bộ cơ quan chữa cháy và ông C – Thủ trưởng cơ quan điều tra Công an thị xã A tham dự nên biên bản không có chữ ký của họ.

Đối với yêu cầu của Công ty V về việc buộc Công ty P phải thanh toán cho Công ty V số tiền thu dọn phế liệu rác thải 198.000.000 đồng, Công ty P không đồng ý vì mặt bằng kho xưởng là của Công ty V. Việc Công ty V thu gom rác là quyền của Công ty V nên Công ty V phải chịu trách nhiệm thu gom rác và Công ty P không chịu trách nhiệm trả số tiền này.

Đối với yêu cầu của Công ty V về việc buộc Công ty P phải bồi thường số tiền 500.000.000 đồng do đề xảy ra sự cố cháy nhà kho của Công ty V thì Công ty P không chấp nhận vì Công ty P không gây ra vụ cháy, không gây ra thiệt hại cho Công ty V. Mặt khác, theo biên bản thỏa thuận thì các bên thỏa thuận Công ty P phải bồi thường tương đương 50% giá trị số tiền là 300.000.000 đồng và Công ty P đã thanh toán cho Công ty V số tiền 100.000.000 đồng. Nếu theo thỏa thuận thì Công ty P chỉ còn hỗ trợ thêm 200.000.000 đồng. Nay, Công ty V lại yêu cầu số tiền 500.000.000 là không có căn cứ vì Công ty V không chứng minh được có thiệt hại xảy ra số tiền cụ thể là bao nhiêu.

Đối với yêu cầu của Công ty V buộc Công ty P thanh toán số tiền thuê kho từ tháng 9 năm 2018 đến tháng 02 năm 2019 là 174.900.000 đồng, Công ty P không đồng ý vì hợp đồng đã chấm dứt kể từ thời điểm xảy ra vụ cháy vào ngày 05 tháng 8 năm 2018 và cũng từ thời điểm này, Công ty P không sử dụng kho, không để hàng hóa, không có người trông coi.

Đối với việc rút yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê kho ngày 15 tháng 4 năm 2017 của Công ty V là không cần thiết vì thực tế hợp đồng đã chấm dứt từ thời điểm xảy ra vụ cháy tháng 8 năm 2018 nên Công ty V không xuất hóa đơn để yêu cầu Công ty P phải thanh toán tiền hàng tháng cho Công ty V.

Nay, Công ty P phản tố yêu cầu Công ty V phải trả cho Công ty P số tiền cọc 75.000.000 đồng vì hợp đồng thuê kho đã chấm dứt.

*Người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Trần Văn Nam trình bày:*

Thông nhất toàn bộ trình bày của ông M và bổ sung thêm: Ngày 11 tháng 6 năm 2019 Công ty P có yêu cầu phản tố buộc Công ty V phải trả cho Công ty P số tiền cọc 75.000.000 đồng vì hợp đồng thuê kho đã chấm dứt.

*Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Vào ngày 16 tháng 5 năm 2019 giữa Công ty V và Công ty D ký Hợp đồng kinh tế số 1605/HĐKT-2019 về việc tháo dỡ và dọn dẹp mặt bằng nhà

xưởng cháy tại địa chỉ Khu phố V1, phường V2, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Nội Dung của hợp đồng được quy định tại Điều 1 của hợp đồng cụ thể “bên A (Công ty V) có 01 nhà xưởng khoảng 900m<sup>2</sup> chứa đầy các bao bố và chỉ bố, tất cả đã bị cháy xém, hư hại và toàn bộ nhà xưởng đã bị sập hoàn toàn. Nay bên A muốn dọn dẹp sạch sẽ toàn bộ rác gồm bao bố, chỉ bố ...(đã bị cháy và hư hại) cùng toàn bộ nhà xưởng (bị cháy đã bị sập) để lấy mặt bằng sử dụng cho mục đích khác. Nay bên A đồng ý giao và bên B (Công ty TNHH D) đồng ý nhận thực hiện toàn bộ các công việc dọn dẹp này và bàn giao mặt bằng cho bên A”. Về phương thức thanh toán chuyển tiền qua tài khoản với tổng số tiền (giá trị hợp đồng) là 198.000.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT). Đến nay, Công ty V đã chuyển khoản cho Công ty D số tiền 40.000.000 đồng. Số tiền còn lại Công ty V sẽ chuyển khoản cho Công ty D ngay sau khi bên Công ty V nhận được hóa đơn giá trị gia tăng hợp lệ. Sau khi có ủy nhiệm chi và hóa đơn giá trị gia tăng thì Công ty V sẽ cung cấp cho Tòa án.

Đến nay, Công ty D đã hoàn thành công việc theo hợp đồng nêu trên và đã bàn giao mặt bằng cho Công ty V theo biên bản nghiệm thu khối lượng thi công hoàn thành ngày 10 tháng 6 năm 2019. Về việc giải quyết vụ Công ty D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 11/2019/KDTM-ST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) A, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê kho ngày 15 tháng 4 năm 2017 giữa Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V và Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V về việc tranh chấp hợp đồng thuê kho và tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với bị đơn Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P.

Buộc Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P phải thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V số tiền 299.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P về việc yêu cầu trả tiền đặt cọc đối với Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V.

Buộc Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V phải trả cho Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê kho ngày 15 tháng 4 năm 2017.

Khấu trừ số tiền 75.000.000 đồng mà Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V phải thanh toán cho Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P. Như vậy, Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P còn phải thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V số tiền 224.000.000 đồng

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo, kháng nghị, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 20/9/2019, nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 19/9/2019, bị đơn Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên phần quyết định về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi xảy ra cháy hai bên thống nhất không yêu cầu cơ quan chuyên môn giám định nguyên nhân cháy, thiệt hại xảy ra, nguyên đơn và bị đơn lập biên bản thỏa thuận ngày 8/8/2018, việc lập biên bản không trái pháp luật và đạo đức xã hội do đó các bên phải tôn trọng thỏa thuận và thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định nguyên nhân cháy nhưng Cơ quan giám định có văn bản trả lời do hiện trường xảy ra lâu, không có dấu vết mẫu vật để giám định.

Hợp đồng thuê kho ngày 15/4/2017 do người đại diện hợp pháp của bên cho thuê và bên thuê ký tên, đóng dấu nên phát sinh hiệu lực, thực tế hai bên đã thực hiện hợp đồng từ lúc ký hợp đồng đến khi xảy ra cháy được 11 tháng.

Điều III hợp đồng thuê qui định: Trách nhiệm của các bên B (Công ty P):

“ - Sử dụng mặt bằng đúng nội dung và mục đích thuê theo giấy phép kinh doanh được cấp và phải tuân thủ đầy đủ pháp luật của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và qui định của địa phương.

- Chịu trách nhiệm về vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo qui định của Nhà nước.

- Bảo vệ tài sản của bên A (công ty V) và chịu trách nhiệm về lỗi hư hỏng do lỗi sử dụng trong thời gian thuê....”

Văn bản thỏa thuận ngày 8/8/2018 do đại diện Công ty V và Công ty P ký tên, đóng dấu phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện.

Xét thấy:

1/ Bản án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê kho do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện là có căn cứ.

2/ Đối với yêu cầu khởi kiện buộc Công ty P phải bồi thường số tiền thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng, Biên bản thỏa thuận ngày 8/8/2018 không có chữ ký của ông C, ông B, văn bản trả lời của Công an thị xã A xác định ông C, ông B không có tham gia Biên bản thỏa thuận. Biên bản thỏa thuận việc khắc phục hậu quả giữa hai bên nên nội dung có giá trị thực hiện. Bản án sơ thẩm nhận định Biên bản thỏa thuận ngày 08/8/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn xác định thiệt hại là 600.000.000 đồng mỗi bên chịu 50% là 300.000.000 đồng, Công ty P đã thực hiện được 100.000.000 đồng còn 200.000.000 đồng và buộc bị đơn tiếp tục thực hiện phần còn lại cho nguyên đơn là có căn cứ.

3/ Đối với yêu cầu thanh toán tiền thu dọn hiện trường vụ cháy, sau khi thay đổi yêu cầu khởi kiện số tiền còn 198.000.000 đồng: Bản án sơ thẩm nhận định: Biên bản thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 8/8/2018 thì từ ngày 8/8/2018 đến ngày 7/9/2019 Công ty P phải giải phóng mặt bằng bàn giao cho Công ty V để tiến hành xây dựng lại công trình nhưng sau đó Công ty P không thực hiện, Công ty V đã ký hợp đồng với Công ty TNHH đầu tư xây dựng D để giải phóng mặt bằng, Công ty D đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 0028801 ngày 4/7/2019, ủy nhiệm chi ngày 10/6/2019, ủy nhiệm chi ngày 11/6/2019, ủy nhiệm chi ngày 25/6/2019 của Công ty V thanh toán cho Công ty D.

Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy quy định: “ Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong đầu tư xây dựng và sử dụng công trình

1. Chủ đầu tư thực hiện thủ tục trình duyệt dự án, thiết kế về phòng cháy và chữa cháy; chỉ được thi công khi thiết kế về an toàn phòng cháy và chữa cháy của công trình đã được duyệt; tổ chức kiểm tra, giám sát thi công, nghiệm thu và bàn giao công trình trước khi đưa vào sử dụng.

3. Trong quá trình sử dụng công trình, cơ quan, tổ chức, cá nhân phải thường xuyên kiểm tra, duy trì các điều kiện về phòng cháy và chữa cháy”.

Nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc để ra cháy nhà kho, nguyên đơn là chủ đầu tư công trình nhưng không thực hiện đúng qui định tại khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy. Bị đơn Công ty P là người sử dụng công trình đã không thực hiện đúng khoản 3 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy, Tòa án sơ thẩm buộc mỗi bên chịu 50% chi phí thu dọn sau vụ cháy số tiền 99.000.000 đồng, do Công ty V đã thanh toán cho Công ty D, bản án sơ thẩm buộc bị đơn Công ty P phải thanh toán cho nguyên đơn Công ty V số tiền 99.000.000 đồng là có căn cứ. Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường toàn bộ thiệt hại trong thỏa thuận là trái với nội dung thỏa thuận, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

4/ Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê kho sau khi xảy ra cháy:

Nhà kho của Công ty V bị cháy ngày 5/8/2018, đối tượng của hợp đồng thuê không còn kể từ ngày xảy ra vụ cháy và hợp đồng thuê kho cũng bị chấm



dứt kể từ ngày bị cháy 5/8/2018 qui định tại khoản 5 Điều 422 Bộ luật Dân sự, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê kho từ tháng 9/2018 đến tháng 2/2019 là thời điểm sau khi bị cháy, Công ty P đã chuyển đi nơi khác, Toà án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

5/ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty P:

Hợp đồng thuê có thời hạn 2 năm từ 5/5/2017 đến 5/5/2019, nhưng do kho thuê bị cháy và như phân tích trên hợp đồng thuê kho chấm dứt kể từ ngày bị cháy 5/8/2018, thời điểm kho bị cháy bị đơn không còn nợ tiền thuê kho của nguyên đơn. Điều II của hợp đồng quy định: “ tiền cọc tương đương số tiền thuê của 03 tháng là 75.000.000 đồng bên B đặt cọc cho bên A ngay khi hợp đồng được ký kết, số tiền đặt cọc này bên A sẽ hoàn trả cho bên B hết hạn thuê kho mà bên B quyết định không tiếp tục thuê nữa”.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty P buộc nguyên đơn phải trả lại tiền cọc cho bị đơn số tiền 75.000.000 đồng là có căn cứ.

Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 11/2019/KDTM-ST ngày 13/9/2019 của TAND thị xã (nay là thành phố) A, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến và Kiểm sát viên phát biểu quan điểm; sau khi thảo luận,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Theo nội dung giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp có nội dung: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quốc tế P (viết tắt là Công ty P) có mã số doanh nghiệp: 0312199694, có địa chỉ trụ sở chính “P1, P2, Phường P3, quận Phường P4, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời, theo tra cứu tại cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp thì hiện nay Công ty P vẫn ở địa chỉ nêu trên (theo đường link: <https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn> ...) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định Công ty P có địa chỉ tại khu phố V1, phường V2, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, tại địa chỉ do Tòa án cấp sơ thẩm xác định thì bị đơn không còn hoạt động thực tế. Do vậy, việc xác định địa chỉ bị đơn của Tòa án cấp sơ thẩm và chỉ tổng đạt tại địa chỉ của bị đơn do Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là có sai sót. Tuy nhiên, bị đơn đã ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia tố tụng đồng thời hồ sơ đã thể hiện địa chỉ trụ sở chính của bị đơn nên Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại thông tin địa chỉ trụ sở của Công ty P phù hợp với nội dung đăng ký doanh nghiệp là “P1, P2, Phường P3, quận Phường P4, Thành phố Hồ Chí Minh”.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các bên đương sự thống nhất những nội dung sau đây:

Về việc giao kết và thực hiện hợp đồng: Giữa Công ty V với Công ty P ký kết với nhau Hợp đồng thuê kho ngày 15 tháng 4 năm 2017, theo đó Công ty V cho Công ty P thuê kho để chứa hàng. Thời hạn thuê là 02 năm tính từ ngày 05/5/2017, giá thuê là 29.150.000 đồng/tháng (đã bao gồm VAT), Công ty P đã đặt cọc cho Công ty V số tiền 75.000.000 đồng, đồng thời đã trả tiền thuê kho đầy đủ từ khi bắt đầu thời hạn thuê kho đến khi xảy ra sự cố cháy kho vào ngày 05/8/2018. Ngày 08/8/2018, giữa Công ty V và Công ty P lập biên bản thỏa thuận bồi thường xây dựng lại kho hàng. Theo nội dung biên bản thì Công ty V đã thanh toán cho Công ty P số tiền 100.000.000 đồng ngay tại thời điểm lập biên bản nhưng sau đó Công ty P không tiếp tục thực hiện phần còn lại của nội dung biên bản.

Những nội dung các đương sự thống nhất nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét Hợp đồng thuê kho ngày 15 tháng 4 năm 2017, các đương sự đã thỏa thuận mục đích cho thuê kho để chứa hàng nên kho hàng không được xem là nhà máy công nghiệp đang hoạt động, do đó không phải là nguồn nguy hiểm cao độ. Đồng thời, từ khi xảy ra vụ cháy đến nay, hoàn toàn không xác định được nguyên nhân cháy kho nên cũng không thể xác định được yếu tố làm cháy kho có phải do nguồn nguy hiểm cao độ được liệt kê tại Điều 601 Bộ luật Dân sự “bao gồm phương tiện giao thông vận tải cơ giới, hệ thống tải điện, nhà máy công nghiệp đang hoạt động, vũ khí, chất nổ, chất cháy, chất độc, chất phóng xạ, thú dữ và nguồn nguy hiểm cao độ khác do pháp luật quy định...” gây ra hay không. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và áp dụng trách nhiệm bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ gây ra là chưa phù hợp với quy định pháp luật.

Tại thời điểm giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành trưng cầu giám định, cơ quan giám định có văn bản ngày 26/3/2019 trả lời không thể thực hiện giám định do hiện trường hiện trường vụ cháy xảy ra đã lâu từ ngày 05/8/2018, không còn bất cứ dấu vết, mẫu vật nào để giám định (bút lục số 120) nên việc xác định nguyên nhân gây cháy là không thể tiến hành được.

[2.3] Việc không thể xác định được nguyên nhân vụ cháy là do ngay từ khi xảy ra sự cố cháy kho, ngày 08/8/2018 Công ty V và Công ty P ký Biên bản thỏa thuận bồi thường xây dựng lại kho hàng 900m<sup>2</sup> (bút lục số 12), biên bản này hai bên không yêu cầu tiến hành điều tra nguyên nhân cháy kho mà thống nhất phương án tự giải quyết hậu quả do cháy kho, thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của Công ty V và Công ty P, những nội dung thỏa thuận tại biên bản đã giải quyết hậu quả của những thiệt hại khi xảy ra cháy. Thỏa thuận này được ký bởi người đại diện theo pháp luật, người ký đủ năng lực hành vi dân sự và có đóng dấu của cả hai công ty. Do đó, thỏa thuận đảm bảo về mặt nội dung và hình thức nên phát sinh hiệu lực thi hành đối với cả hai bên.

Mặc dù, tại biên bản thỏa thuận có thể hiện thông tin của những người tham gia khác nhưng không có chữ ký xác nhận, cụ thể là “ông B – Cán bộ cơ quan chữa cháy và ông C – Thủ trưởng cơ quan điều tra Công an thị xã A” nhưng không ảnh hưởng đến kết quả thỏa thuận, không phải là điều kiện để hai bên từ chối việc thực hiện nghĩa vụ của mình. Bởi lẽ, những người có trách nhiệm thực hiện thỏa thuận là Công ty V và Công ty P đã ký tên đóng dấu hợp lệ vào biên bản.

Việc lập biên bản thỏa thuận là phù hợp với quy định tại Điều 273 Luật Thương mại: “Trừ trường hợp có thỏa thuận khác, bên cho thuê phải chịu tổn thất đối với hàng hóa cho thuê trong thời hạn thuê nếu bên thuê không có lỗi gây ra tổn thất đó”. Như vậy, theo quy định trên thì việc hai bên đã ký Biên bản thỏa thuận bồi thường xây dựng lại kho hàng ngày 08/8/2018 được xem là “thỏa thuận khác” nên không cần xét đến yếu tố lỗi dẫn đến cháy kho. Do đó, các bên phải chịu trách nhiệm đối với những nội dung đã thống nhất với nhau, biên bản thỏa thuận là nguồn chứng cứ quan trọng để giải quyết vụ án, là căn cứ để xác định nghĩa vụ của các bên.

[2.4] Xét nội dung thỏa thuận tại biên bản ngày 08/8/2018, thấy rằng:

[2.4.1] Về trách nhiệm bàn giao mặt bằng: Từ ngày 08/8/2018 đến ngày 07/9/2018, Công ty P phải giải phóng xong mặt bằng bàn giao cho Công ty V tiến hành xây dựng. Tuy nhiên, quá thời hạn nêu trên Công ty P thừa nhận không thực hiện giải phóng mặt bằng và không bàn giao kho cho Công ty V.

Như vậy, Công ty P đã vi phạm thỏa thuận về nghĩa vụ giải phóng mặt bằng, bàn giao cho Công ty V để xây dựng lại. Công ty V đã giữ nguyên hiện trạng kho, sau khi có Văn bản số 1803/C09B ngày 26/3/2019 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định không thể giám định được nguyên nhân cháy, đến ngày 22/5/2019 Công ty V có văn bản xin dọn dẹp kho bao bố bị cháy gửi cho Ủy ban nhân phường V2, có xác nhận đồng ý của Ủy ban. Đồng thời, thông báo cho Tòa án nhân dân thị xã A, Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo cho Công ty P biết nhưng Công ty P không phản đối việc Công ty V dọn kho.

Để thực hiện việc dọn kho, ngày 16/5/2019, Công ty V ký với Công ty D Hợp đồng kinh tế số 1605/HĐKT-2019 với tổng giá trị thực hiện là 198.000.000 đồng. Công ty D và Công ty V đã hoàn thành công việc theo hợp đồng, Công ty D đã bàn giao mặt bằng cho Công ty V theo biên bản nghiệm thu khối lượng thi công hoàn thành ngày 10 tháng 6 năm 2019 và xuất Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 04/7/2019. Công ty V đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng cho Công ty D theo các ủy nhiệm chi tại Ngân hàng vào các ngày 10/6/2019 số tiền 40.000.000 đồng, ngày 11/6/2019 (02 ủy nhiệm chi) tổng số tiền 85.000.000 đồng, ngày 25/6/2019 số tiền 73.000.000 đồng.

Như vậy, theo thỏa thuận nghĩa vụ giải phóng và bàn giao mặt bằng là của Công ty P nhưng công ty P không thực hiện nên Công ty V đã thuê Công ty D thực hiện. Do đó, Công ty V khởi kiện yêu cầu Công ty P hoàn trả toàn bộ số tiền (198.000.000 đồng) mà Công ty V đã trả cho Công ty D theo Hợp đồng kinh tế số 1605/HĐKT-2019 là có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác

định trên cơ sở lỗi để buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50% số tiền này là chưa phù hợp (như đã phân tích tại mục [2.3] và [2.4.1]) nên cần sửa án sơ thẩm về phần này.

[2.4.2] Về nghĩa vụ bồi thường tổn thất nhà kho:

Công ty P thống nhất tổng số tiền bồi thường cho Công ty V tương đương 50% giá trị nhà kho bị thiệt hại là 300.000.000 đồng với lịch thanh toán cụ thể như sau:

1. Ngay khi biên bản này được ký tên đóng dấu Công ty P phải chi trả 100.0000.00 đồng.

2. Khi nhà kho xây dựng xong Công ty P nộp tiếp 50.000.000 đồng trước khi nhận bàn giao sử dụng cho đến khi hết hạn hợp đồng thuê kho.

3. Số tiền còn lại 150.000.000 đồng Công ty P chi trả mỗi tháng là 10.000.000 đồng cho đến khi dứt điểm, thời gian bắt đầu tính từ ngày nhận bàn giao.

Ngay sau ký biên bản thì Công ty P đã trả cho Công ty V số tiền 100.000.000 đồng. Như vậy, số tiền bồi thường thiệt hại nhà kho do bị cháy bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn còn thiếu là 200.000.000 đồng.

Theo như phân tích tại mục [2.4.1] Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao mặt bằng cho Công ty V nên việc Công ty V thực hiện nghĩa vụ xây dựng và bàn giao kho cho Công ty P để tiếp tục thuê là không thể thực hiện được. Mặt khác, đến nay hợp đồng thuê kho đã hết hiệu lực đồng thời Công ty P không yêu cầu tiếp tục thuê kho của Công ty V. Do đó, không có căn cứ để áp dụng lộ trình thanh toán giá trị tổn thất nhà kho do bị cháy được xác định tại mục “2.” và “3.” của Biên bản thỏa thuận ngày 08/8/2018 bởi lẽ, lộ trình trên chỉ áp dụng được khi Công ty P tiếp tục thuê kho của Công ty V sau khi sửa chữa.

Do đó, Công ty P phải chịu trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ thực hiện thỏa thuận đối với Công ty V, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty P phải bồi thường cho Công ty V số tiền 200.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ phân tích tại mục [2.4], có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc bồi thường thêm giá trị nhà kho 200.000.000 đồng và hoàn trả số tiền nguyên đơn đã thanh toán để dọn kho 198.000.000 đồng, tổng cộng: 398.000.000 đồng.

[2.5] Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê kho thấy rằng:

Sự kiện cháy kho hàng Công ty P thuê của Công ty V xảy ra từ ngày 05/8/2018 đến ngày hợp đồng thuê kho hết lực theo thỏa thuận, Công ty P không tiếp tục sử dụng kho của Công ty V và kho hàng chưa được xây dựng lại theo thỏa thuận ngày 08/8/2018 nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 5 Điều 422 Bộ luật Dân sự xác định hợp đồng thuê kho không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền thuê kho số tiền 174.000.000 đồng là phù hợp.

[2.6] Tuy nhiên, lỗi dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện theo phân tích mục [2.4] là do Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ giải phóng mặt bằng để bàn giao cho Công ty V nên Công ty V không thể xây dựng lại kho, gây thiệt hại về thu

nhập cho thuê kho của Công ty V. Do đó, Công ty P phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Công ty V theo quy định tại Điều 360 và Điều 361 của Bộ luật Dân sự.

Trong phạm vi vụ án này, Công ty V không yêu cầu Công ty P phải bồi thường thiệt hại bằng thu nhập cho thuê kho của Công ty V bị mất do bị vi phạm thỏa thuận nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét. Tuy nhiên, Công ty V có quyền khởi kiện Công ty P để giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu còn thời hiệu khởi kiện hoặc hết thời hiệu khởi kiện nhưng bị đơn không yêu cầu áp dụng thời hiệu để giải quyết.

[3] Về yêu cầu phản tố của Công ty P buộc Công ty V hoàn trả tiền đặt cọc là 75.000.000 đồng thấy rằng, theo những phân tích tại mục [2.5] đã xác định hợp đồng hết hiệu lực đồng thời là điều kiện để Công ty V hoàn trả cho Công ty P tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty P buộc Công ty V hoàn trả cho Công ty P tiền đặt cọc 75.000.000 là phù hợp.

[4] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là chưa hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

- Án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

- Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu, bị đơn phải chịu theo quy định.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp sơ thẩm: 1.000.000 đồng Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V tự nguyện chịu. Xét thấy đây là ý chí tự nguyện nên ghi nhận.

Bởi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng:

- Điều 92, khoản 2 Điều 308 và 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 273, 302, 303 Luật Thương mại;

- Các Điều 360, 361, 422 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XII quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bị đơn Công ty TNHH TM – DV Quốc tế P.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V.

3. Sửa Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 11/2019/KDTM-ST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) A, tỉnh Bình Dương, như sau:

3.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê kho ngày 15 tháng 4 năm 2017 giữa Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V và Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P.

3.2. Buộc Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P phải thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V số tiền 398.000.000 đồng, trong đó: 200.000.000 đồng giá trị thiệt hại của nhà kho và 198.000.000 đồng giá trị hợp đồng thuê Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng D dọn kho.

3.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P về việc yêu cầu trả tiền đặt cọc đối với Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V.

Buộc Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V phải trả cho Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê kho ngày 15 tháng 4 năm 2017.

3.4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 1.000.000 đồng, Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V tự nguyện chịu, được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp.

3.5. Án phí sơ thẩm:

- Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V phải chịu 18.750.000 đồng, được khấu trừ số tiền 20.672.500 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024542 ngày 29 tháng 11 năm 2018 và số 0034770 ngày 25 tháng 02 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) A. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) A hoàn trả cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 1.922.500 đồng.

- Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P phải chịu 19.900.000 đồng, được khấu trừ số tiền 1.850.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0035440 ngày 11 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) A. Công ty TNHH TM-DV Quốc Tế P còn phải nộp 18.050.000 đồng.

4. Án phí phúc thẩm:

- Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) A hoàn trả cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ V 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0036108 ngày 01/10/2019.

- Công ty TNHH TM – DV Quốc tế P phải chịu 2.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0036227 ngày 17/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) A, tỉnh Bình Dương.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án 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 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố A;
- Chi cục THADS thành phố A;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa KT, HSVA.

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

(Đã ký)

**Thái Thị Hữu Xuân**