

Bản án số: 490/2024/DS-PT

Ngày: 29-5-2024.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà,  
đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

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

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huyền.

**Các Thẩm phán:**

1/ Bà Đỗ Thị Hòa

2/ Bà Đặng Huyền Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Văn Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 5 và ngày 29 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 243/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024, về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà đất, Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 220/2023/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1639/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 03 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5589/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** bà **Sầm Dục M**, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Địa chỉ: A đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà **Võ Thị Xuân C**, sinh năm 1972. Địa chỉ: F đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông **Phạm Quốc K** là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. **Bị đơn:** Công ty TNHH M3 (gọi tắt là N).

Trụ sở: A đường S, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1972 - chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: E đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: bà **Nguyễn Thị N1**, ông **Nguyễn Xuân H**, cùng địa chỉ: số B đường L, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2021 (bà N1 vắng mặt, ông H có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông **Hồ Đăng L**, sinh năm 1992, là Luật sư Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: số B đường L, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Lâm D**, sinh năm: 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: số A đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông **Phan Thanh T1**, sinh năm: 1998. Địa chỉ: F đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 09/4/2022) (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

- Ngày 01/05/2018, bà Sầm Dục M và N ký Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi. Theo đó, N thuê phần diện tích nhà xưởng và kho bãi nằm trên diện tích đất 263m<sup>2</sup>, địa chỉ 6 đường số E, khu phố H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sử dụng của bà M (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 222866 số vào sổ CH 08664, do Ủy ban Nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2012 cho ông Sầm Hồng S và bà Chánh Nhi D1, cập nhật thay đổi cho bà Sầm D2 Mạnh ngày 10/12/2016).

Nội dung của hợp đồng, các bên thỏa thuận: mục đích thuê dùng làm xưởng sản xuất; thời hạn thuê nhà xưởng là 05 năm (từ ngày 01/05/2018 – 01/05/2023); Giá thuê: từ ngày 01/5/2018 – 01/8/2018 là 17.000.000 đồng/tháng, từ ngày 01/8/2018 – 01/8/2019 là 17.850.000 đồng/tháng, từ ngày 01/8/2019 – 01/8/2020 là 17.850.000 đồng/tháng, từ ngày 01/8/2020 – 01/8/2021 là 18,700.000 đồng/tháng, từ ngày 02/8/2021 – 01/8/2022 là 18.700.000 đồng/tháng, từ ngày 01/8/2022 – 01/5/2023 là 19.550.000 đồng/tháng; tiền thuê nhà xưởng sẽ thanh toán định kỳ hàng tháng vào ngày 01 (một) dương lịch của tháng; hình thức thanh toán: chuyển khoản; Nutica đặt cọc số tiền là 50.000.000 đồng, Bà M sẽ trả lại sau khi hết thời hạn thuê.

- Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: từ ngày 01/08/2020 đến nay N đã không tiếp tục thanh toán tiền thuê cho bà M. Do đó, N vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên ngày 20/8/2020, bà M đã gửi thông báo để yêu cầu thực hiện việc thanh toán tiền thuê nhưng N không có phản hồi và cũng không thực hiện việc thanh toán tiền thuê tháng 8/2020 và các tháng tiếp theo tháng 9, 10, 11/2020. Bà M nhiều lần liên hệ và yêu cầu N thanh toán nhưng người đại diện hợp pháp của công ty không có thiện chí giải quyết và tìm mọi lý do để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ của mình.

Ngày 18/11/2020, bà M gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê và yêu cầu Nutica trong vòng 30 ngày kể từ ngày 18/11/2020 phải thu xếp và giao trả lại toàn bộ diện tích thuê. Tuy nhiên, đến nay N vẫn chưa trả lại nhà xưởng cũng như không thanh toán tiền thuê từ tháng 8/2020.

Do đó, bà M yêu cầu Tòa án buộc N phải giao trả lại cho bà M1 xưởng nêu trên theo đúng hiện trạng ban đầu theo giấy phép xây dựng. Đồng thời, thanh toán cho bà M số tiền thuê theo Hợp đồng thuê từ tháng 8/2020 đến tháng đến thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo giá thỏa thuận tại hợp đồng nêu trên.

- Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: thống nhất với quá trình ký kết hợp đồng và những nội dung hợp đồng như phía nguyên đơn đã trình bày.

Tại thời điểm thuê mặt bằng trên đất chỉ có một căn nhà cấp bốn, xung quanh còn lại vẫn là đất trống, nên để hoạt động như hiện tại thì N đã tự bỏ tiền bạc, công sức để xây dựng, tạo lập, đầu tư thêm cơ sở vật chất, các trang thiết bị tại phần diện tích đất trên.

Trong quá trình thuê nhà xưởng, bà Sầm Dục M và ông Nguyễn Lâm D có hỏi vay tiền N thông qua đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn T để đầu tư kinh doanh khẩu trang. Nên ông Nguyễn Văn T đại diện Nutica có chuyển tiền cho vợ chồng bà Sầm Dục M và ông Nguyễn Lâm D vay số tiền: 2.000.000.000 đồng và 1,300 USD (quy đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá Ngân hàng N2 tạm tính là: 29.900.000 đồng), cụ thể:

+ Ngày 16/5/2020, chuyển số tiền 1.500.000.000 đồng và 1,300 USD ông Nguyễn Lâm D đã ký xác nhận;

+ Ngày 18/5/2020, chuyển số tiền 500.000.000 đồng, bà Sầm Dục M đã ký xác nhận.

Mặc dù, N đã rất nhiều lần liên hệ, thông báo, yêu cầu trả tiền nhưng bà Sầm Dục M và ông Nguyễn Lâm D vẫn cố tình tránh né và không thực hiện việc trả số tiền trên.

Vì vậy, N yêu cầu Toà án giải quyết:

+ Buộc bà Sầm Dục M và ông Nguyễn Lâm D chịu trách nhiệm liên đới trả cho N số tiền 2.029.900.000 đồng;

+ Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc thanh toán số tiền thuê theo Hợp đồng thuê từ tháng 8/2020 đến nay sẽ khấu trừ vào khoản tiền bà Sầm D2 Mạnh nợ ông Nguyễn Văn T. Đồng thời sau khi khấu trừ tiền thuê nhà xưởng vợ chồng bà Sầm Dục M và ông Nguyễn Lâm D phải chịu trách nhiệm liên đới trả lại Nutica toàn bộ số tiền còn lại ngay sau khi Bản án hoặc Quyết định của Toà án có hiệu lực.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lâm D do ông Phan Thanh T1 là người đại diện theo ủy quyền cho rằng:

N cho rằng ông D và bà M đã mượn tiền của N với số tiền là 2.029.900.000 đồng và chưa thanh toán cho N bất cứ khoản nào, nên khi bà M khởi kiện N và yêu cầu trả lại điện tích nhà xưởng và kho bãi mà N đang chiếm giữ kèm khoản tiền thuê theo Hợp đồng thuê thì N đã làm đơn yêu cầu phản tố và nộp kèm theo đơn là bản giấy viết tay giữa ông D, bà M và ông T. Giấy nhận tiền này không liên quan đến vấn đề tranh chấp nhà xưởng và kho bãi giữa bà M và N. Mặt khác, trên giấy nhận tiền này không thể hiện bất kỳ thông tin nào liên quan đến N và liên quan đến vụ án đang tranh chấp.

Đối với về số tiền 1.300 USD và 2 tỷ đồng được ghi nhận tại Giấy viết tay ngày 16/05/2020 và ngày 18/05/2020 có nội dung xác nhận của ông D và bà M đã nhận tiền của ông T: nội dung xác nhận khoản tiền này không liên quan đến vụ án mà bà M khởi kiện bởi vì số tiền này là số tiền mà ông T chuyển cho ông D và bà M để hợp tác sản xuất, gia công và phân phối khẩu trang y tế. Đó là một thỏa thuận riêng giữa ông D, bà M và ông T về hợp tác làm ăn là thỏa thuận giữa các cá nhân với nhau không phải là thỏa thuận giữa cá nhân với pháp nhân N.

Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi được ký kết giữa bà M và Công ty M3 là nhà xưởng trên là tài sản bà M được tặng cho riêng không liên quan đến ông D - chồng của bà M. Mặc dù ông D và bà M là vợ chồng nhưng đó là tài sản riêng của bà M nên ông D không có liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 220/2023/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 92, Khoản 4 Điều 147, Khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 118, 137, 422, 428, 481 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Sầm Dục M đối với bị đơn Công ty TNHH M3 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi.

1.1. Buộc Công ty TNHH M3 phải trả lại cho bà Sầm D2 Mạnh nhà xưởng và kho bãi nằm trên diện tích đất 263m<sup>2</sup>, địa chỉ 6 đường số E, khu phố H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 222866 số vào sổ CH 08664, do Ủy ban Nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2012 cho ông Sầm Hồng S và bà Chánh Nhi D1, cập nhật thay đổi cho bà Sầm D2 Mạnh ngày 10/12/2016) theo đúng hiện trạng được thể hiện tại Giấy phép xây dựng số 434/GPXD-UBND ngày 02/02/2017 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Buộc Công ty TNHH M3 phải trả số tiền thuê nhà xưởng, kho bãi còn thiếu từ 01/8/2020 đến ngày 13/6/2023 tổng cộng là 652.771.667 (sáu trăm năm mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo qui định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng thời gian và số tiền chậm thi hành án; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH M3 buộc bà Sầm Dục M và ông Nguyễn Lâm D phải trả số tiền vay là 2.029.000.000 (hai tỷ không trăm hai mươi chín triệu) đồng.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Sầm Dục M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0030201 ngày 17/11/2021 và 7.012.500 (bảy triệu không trăm mười hai nghìn năm trăm) đồng theo B bai thu số 032854 ngày 17/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn Công ty TNHH M3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm:

+ Đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 30.108.467 (ba mươi triệu một trăm lẻ tám nghìn bốn trăm sáu mươi bảy) đồng

+ Đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 72.580.000 (bảy mươi hai triệu năm trăm tám mươi nghìn) đồng trừ vào số tiền tạm ứng án phí

đã nộp 36.229.000 (ba mươi sáu triệu hai trăm hai mươi chín nghìn) đồng, còn phải nộp 36.229.000 (ba mươi sáu triệu hai trăm hai mươi chín nghìn) đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn về việc thi hành án.

Ngày 26/6/2023, bị đơn – Công ty TNHH M3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Sầm Mục M2, bị đơn - công ty TNHH M3 thống nhất thoả thuận việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: Nguyên đơn – bà Sầm Mục M2 không yêu cầu bị đơn công ty TNHH M3 trả số tiền thuê nhà xưởng, kho bãi còn thiếu từ ngày 01/8/2020 đến ngày 13/6/2023 tổng cộng là 652.771.667 (sáu trăm năm mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng. Công ty TNHH M3 không yêu cầu bà Sầm Mục M2 và ông Nguyễn Lâm D phải trả số tiền vay là 2.029.000.000 (hai tỷ không trăm hai mươi chín triệu) đồng trong giao dịch hợp tác kinh doanh khẩu trang giữa ông Nguyễn Văn T với bà Sầm Mục M2 và ông Nguyễn Lâm D theo các giấy biên nhận ngày 16/5/2020, 18/5/2020, 05/6/2020, 12/6/2020.

Công ty TNHH M3 đồng ý trả lại toàn bộ nhà xưởng cho bà Sầm Mục M2. Bà Sầm Mục M2 đồng ý hỗ trợ cho Công ty TNHH M3 số tiền là 400.000.000 đồng, phương thức thực hiện như sau:

Ngày 08/6/2024, Công ty TNHH M3 bàn giao toàn bộ nhà xưởng và chìa khóa cho bà Sầm Mục M2, bà Sầm Mục M2 giao cho Công ty TNHH M3 200.000.000 đồng.

Ngày 25/7/2024, Bà M2 giao cho Công ty TNHH M3 số tiền còn lại là 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày Công ty TNHH M3 trả lại toàn bộ nhà xưởng cho bà Sầm Mục M2 (ngày 08/6/2024), bà M2 được quản lý sử dụng nhà xưởng. Toàn bộ nhân sự của Công ty TNHH M3 không được lưu trú hoạt động ở nhà xưởng ngoại trừ trường hợp đến nhà xưởng để di dời tài sản đã gửi. Bà Sầm Mục M2 đồng ý hỗ trợ cho Công ty TNHH M3 được gửi lại tài sản hiện có tại nhà xưởng hạn cuối cùng là ngày 25/7/2024. Nếu quá thời hạn này mà Công ty TNHH M3 không di dời toàn bộ tài sản hiện có tại nhà xưởng thì bà Sầm Mục M2 có quyền di dời toàn bộ tài sản này ra khỏi nhà xưởng. Công ty TNHH M3 phải tự chịu toàn bộ tổn thất về tài sản (nếu có) trong quá trình di dời.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Tại phiên tòa Phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thống nhất, thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Do các đương sự đã thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 28/6/2023 của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 28/6/2023 của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 28/6/2023 của viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Về sự thỏa thuận của các đương sự: Xét, sự thỏa thuận của Nguyên đơn bà Sầm Mục M2 và bị đơn - công ty TNHH M3 tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Lâm D nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của của Nguyên đơn bà Sầm Mục M2 và bị đơn - công ty TNHH M3 sửa bản án sơ thẩm như sau:

2.1. Nguyên đơn – bà Sầm Mục M2 không yêu cầu bị đơn công ty TNHH M3 trả số tiền tiền thuê nhà xưởng, kho bãi còn thiếu từ ngày 01/8/2020 đến ngày 13/6/2023 tổng cộng là 652.771.667 (sáu trăm năm mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

2.2. Công ty TNHH M3 không yêu cầu bà Sầm Dục M và ông Nguyễn Lâm D phải trả số tiền vay là 2.029.000.000 (hai tỷ không trăm hai mươi chín triệu) đồng trong giao dịch hợp tác kinh doanh khẩu trang giữa ông Nguyễn Văn

T với bà Sầm Mục M2 và ông Nguyễn Lâm D theo các giấy biên nhận ngày 16/5/2020, 18/5/2020, 05/6/2020, 12/6/2020.

2.3. Công ty TNHH M3 đồng ý trả lại toàn bộ nhà xưởng cho bà Sầm Mục M2. Bà Sầm Mục M2 đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho Công ty TNHH M3 số tiền là 400.000.000 đồng, phương thức thực hiện như sau:

Ngày 08/6/2024, Công ty TNHH M3 bàn giao toàn bộ nhà xưởng và chìa khóa cho bà Sầm Mục M2, bà Sầm Mục M2 giao cho Công ty TNHH M3 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ngày 25/7/2024, Bà M2 giao cho Công ty TNHH M3 số tiền còn lại là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Công ty TNHH M3 trả lại toàn bộ nhà xưởng cho bà Sầm Mục M2 (08/6/2024), bà M2 được quản lý sử dụng nhà xưởng. Toàn bộ nhân sự của Công ty TNHH M3 không được lưu trú hoạt động ở nhà xưởng ngoại trừ trường hợp đến nhà xưởng để di dời tài sản đã gửi. Bà Sầm Mục M2 đồng ý hỗ trợ cho Công ty TNHH M3 được gửi lại tài sản hiện có tại nhà xưởng hạn cuối cùng là ngày 25/7/2024. Nếu quá thời hạn này mà Công ty TNHH M3 không di dời toàn bộ tài sản hiện có tại nhà xưởng thì bà Sầm Mục M2 có quyền di dời toàn bộ tài sản này ra khỏi nhà xưởng. Công ty TNHH M3 phải tự chịu toàn bộ tổn thất về tài sản (nếu có) trong quá trình di dời.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do các đương sự tự thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo thỏa thuận của các đương sự. Bị đơn - Công ty TNHH M3 phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5 điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Đình chỉ toàn bộ kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 28/6/2023 của viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa bản án sơ thẩm số 220/2023/DS-ST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Nguyên đơn – bà Sầm Mục M2 không yêu cầu bị đơn công ty TNHH M3 trả số tiền tiền thuê nhà xưởng, kho bãi còn thiếu từ 01/8/2020 đến ngày

13/6/2023 tổng cộng là 652.771.667 (sáu trăm năm mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

2.2. Bị đơn-Công ty TNHH M3 không yêu cầu bà Sầm Dục M và ông Nguyễn Lâm D phải trả số tiền vay là 2.029.000.000 (hai tỷ không trăm hai mươi chín triệu) đồng trong giao dịch hợp tác kinh doanh khẩu trang giữa ông Nguyễn Văn T với bà Sầm Mục M2 và ông Nguyễn Lâm D theo các giấy biên nhận ngày 16/5/2020, 18/5/2020, 05/6/2020, 12/6/2020.

2.3. Công ty TNHH M3 đồng ý trả lại toàn bộ nhà xưởng cho bà Sầm Mục M2. Bà Sầm Mục M2 đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho Công ty TNHH M3 số tiền là 400.000.000 (Bốn Trăm triệu) đồng, phương thức thực hiện như sau:

Ngày 08/6/2024, Công ty TNHH M3 bàn giao toàn bộ nhà xưởng và chìa khóa cho bà Sầm Mục M2, bà Sầm Mục M2 giao cho Công ty TNHH M3 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Ngày 25/7/2024, Bà M2 giao cho Công ty TNHH M3 số tiền còn lại là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày Công ty TNHH M3 trả lại toàn bộ nhà xưởng cho bà Sầm Mục M2 (ngày 08/6/2024), bà M2 được quản lý sử dụng nhà xưởng. Toàn bộ nhân sự của Công ty TNHH M3 không được lưu trú hoạt động ở nhà xưởng ngoại trừ trường hợp đến nhà xưởng để di dời tài sản đã gửi. Bà Sầm Mục M2 đồng ý hỗ trợ cho Công ty TNHH M3 được gửi lại tài sản hiện có tại nhà xưởng hạn cuối cùng là ngày 25/7/2024. Nếu quá thời hạn này mà Công ty TNHH M3 không di dời toàn bộ tài sản hiện có tại nhà xưởng thì bà Sầm Mục M2 có quyền di dời toàn bộ tài sản này ra khỏi nhà xưởng. Công ty TNHH M3 phải tự chịu toàn bộ tổn thất về tài sản (nếu có) trong quá trình di dời.

### 3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Sầm Dục M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0030201 ngày 17/11/2021 và 7.012.500 (bảy triệu không trăm mười hai nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu số 032854 ngày 17/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Công ty TNHH M3 được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 36.229.000 (ba mươi sáu triệu hai trăm hai mươi chín nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0033156 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn - Công ty TNHH M3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0027003 ngày 29/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Công

ty TNHH M3 đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Tân;
- Chi cục THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Huyền**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đỗ Thị Hòa**

**Đặng Huyền Phương**

**Nguyễn Thị Huyền**