

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 09/2024/KDTM-PT  
Ngày 04-6-2024  
V/v tranh chấp đòi tài sản phát sinh  
từ hợp đồng thuê xưởng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 5 và ngày 04 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2023/TLPT-KDTM ngày 27 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp đòi tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê xưởng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty TNHH P Địa chỉ trụ sở chính: Lô I, Đường số F, Khu công nghiệp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

**Người đại diện theo pháp luật:** Bà Lý Gia N – Giám đốc.

**Người đại diện theo uỷ quyền:** Bà Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Phòng D16, Tòa nhà F, Số D B, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản uỷ quyền ngày 15/9/2022, có mặt).

- **Bị đơn:** Công ty TNHH S1. Địa chỉ trụ sở chính: Số I, đường Đ, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

**Người đại diện theo pháp luật:** Bà Nguyễn Thị Ngọc B - Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đỗ Đồng T1, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: 107/44/A3, Ni Sư H, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 15/4/2023, có mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH P1 là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 15/9/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/11/2022 của nguyên đơn Công ty TNHH P1 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của bà Nguyễn Thị Huyền T là người đại diện theo ủy quyền có nội dung như sau:*

Công ty TNHH P1 (gọi tắt là Công ty P1) cho Công ty TNHH S1 (gọi tắt là Công ty S1) thuê nhà xưởng và văn phòng tại địa chỉ số L, đường số F, Khu công nghiệp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Qua thỏa thuận, hai công ty có ký kết Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-2019/HĐTNX/LG-GP, công chứng tại Văn phòng C1 ngày 15/3/2019, số công chứng 6640, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD và ký Hợp đồng thuê nhà xưởng sửa đổi, bổ sung bởi Hợp đồng thuê nhà xưởng công chứng số 1666, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C2 ngày 28/01/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty S1 đã rất nhiều lần không thanh toán đúng và đủ tiền thuê theo số tiền và thời gian các bên đã thỏa thuận. Tính đến ngày 14/9/2022, Công ty S1 chưa thanh toán cho Công ty P1 tiền thuê của các tháng sau: Tháng 12/2021 là 309.344.584đ; Tháng 01/2022 là 579.069.431đ; Tháng 02/2022 là 579.069.431đ; Tháng 06/2022 là 586.307.799đ; Tháng 07/2022 là 586.307.799đ và tháng 08/2022 (tháng 8 tính đến ngày 20/08/2022) là 378.263.096đ.

Giữa Công ty P1 và Công ty S1 đã lập nhiều Biên bản thỏa thuận với nội dung ghi nhận số tiền thuê mà Công ty S1 chưa thanh toán cho Công ty P1 và phương án giải quyết các công nợ này. Theo đó Công ty P1 đã đồng ý cho Công ty S1 được thanh toán dần tiền thuê còn nợ theo lịch nhưng Công ty S1 vẫn không thực hiện thanh toán theo đúng thỏa thuận. Đến ngày 14/9/2022, Công ty S1 vẫn chưa thực hiện thanh toán tổng số tiền cho Công ty P1 là 3.018.362.146đ.

Đến ngày 30/9/2022, Công ty P1 và Công ty S1 đã thanh lý Hợp đồng thuê nhà xưởng theo Hợp đồng chấm dứt thuê nhà xưởng số công chứng 14113, quyền số 09/2022/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2. Tuy nhiên, Công ty S1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Nay Công ty P1 khởi kiện Công ty S1 với yêu cầu như sau:

- Tuyên bố Công ty P1 được sở hữu toàn bộ số tiền đặt cọc theo Hợp đồng thuê nhà xưởng với số tiền là 1.540.526.400đ;

- Buộc Công ty S1 phải thanh toán tiền thuê xưởng và tiền lãi chậm thanh toán cho đến ngày thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tạm tính như sau: Tiền thuê xưởng tính đến ngày 20/8/2022 là 3.018.362.140đ; Tiền lãi do

chậm thanh toán đối với tiền thuê chưa thanh toán tạm tính đến ngày 14/9/2022 (mức lãi suất 0,04%/ngày) là 176.411.413đ. Tổng cộng là: 3.194.773.553đ.

*Bị đơn Công ty TNHH S1 do ông Đỗ Đông T1 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Công ty S1 thừa nhận có cùng Công ty P1 ký kết Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-2019/HĐTNX/LG-GP ngày 15/3/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thuê nhà xưởng công chứng số 1666 ngày 28/01/2022, được công chứng tại Văn phòng C2.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của Công ty P1, Công ty S1 có những ý kiến như sau:

- Đối với Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-2019/HĐTNX/LG-GP mà các bên đã ký kết (thời hạn 10 năm từ ngày 15/3/2019 đến 15/3/2028) là do Công ty P1 đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Trong khi Công ty S1 vẫn đang đàm phán với khách hàng để cho thuê lại nhà xưởng trong thời gian từ ngày 20/7/2022 đến hết ngày 30/8/2022 nhưng đến ngày 15/8/2022, người đại diện của Công ty P1 là bà Nguyễn Thị Huyền T đã gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và ngày 20/8/2022 đã tiến hành niêm phong, thay đổi bảo vệ và buộc Công ty S1 trả lại nhà xưởng và chiếm giữ tài sản, thông báo cắt điện, cắt nước. Đến ngày 30/9/2022, Công ty S1 hợp đồng tại Hợp đồng chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số công chứng 14113, quyền số 09/2022/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2.

- Công ty S1 không đồng ý số tiền nợ thuê xưởng trong bảng công nợ của Công ty P1 đưa ra vì Công ty S1 vẫn đang yêu cầu Công ty P1 không tính số tiền thuê trong ba tháng nghỉ dịch mà Công ty S1 không được phép hoạt động.

- Công ty S1 có ý kiến đề nghị yêu cầu Công ty P1 hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 1.540.526.400đ và đền bù thiệt hại cho Công ty S1 theo Điều 9.1.3 của Hợp đồng.

- Xử lý tài sản của Công ty S1 đã đầu tư và đang bị chiếm giữ trái phép: Tính đến ngày 30/9/2022, Công ty P1 và Công ty S1 đã ký thanh lý hợp đồng theo Hợp đồng chấm dứt thuê nhà xưởng số công chứng 14113, quyền số 09/2022/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, khi ký thanh lý, các bên có quy định Công ty P1 phải cùng bàn bạc và thanh lý phần công nợ với nhau dựa trên tài sản hiện có của Công ty S1 đã đầu tư xây dựng (theo Biên bản tổng hợp thống kê tài sản ngày 20/8/2022). Nếu hai bên không thể thỏa thuận được phải nhờ vào phán quyết của Tòa án hoặc phân tài sản của hai bên tạm thời phải được niêm phong và không được chuyển giao hay sử dụng với bất kỳ hình thức nào. Do đó, việc Công ty P1 đã và đang chiếm giữ tài sản của Công ty S1 và cho đơn vị khác thuê, sử dụng là vi phạm pháp luật. Giá trị tài sản của Công ty S1 đang bị chiếm giữ tạm tính gồm có:

+ S nền toàn nhà xưởng EXPOXY, giá 80.000đ/m<sup>2</sup> x 8.900m<sup>2</sup>, giá trị 12.000.000đ;

+ Hệ thống quạt điện cấp ba pha toàn xưởng và các tủ điện, điện thấp sáng, giá trị 500.000.000đ;

+ Hệ thống quạt làm mát nhà xưởng, giá trị 270.000.000đ;

+ La phòng toàn xưởng 5000m<sup>2</sup>, giá 130.000đ/m<sup>2</sup> x 5000m<sup>2</sup>, giá trị 600.000.000đ;

+ Nhà xe: 300.000.000đ;

+ Nhà ăn: 200.000.000đ;

+ Nhà thạch cao phòng kỹ thuật và kho: 300.000.000đ;

+ Hệ thống lọc nước: 50.000.000đ;

Tổng giá trị tài sản trên tương đương số tiền 2.932.000.000đ, trừ 30% khấu hao của 3/10 năm, còn lại là 2.052.400.000đ;

Công ty S1 không có yêu cầu phản tố trong vụ án này nhưng có ý kiến đề nghị với Công ty P1 khi giải quyết công nợ như sau:

- Công ty S1 yêu cầu Công ty P1 phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 1.540.526.400đ.

- Đối trừ giá trị tài sản bị chiếm giữ là 2.052.400.000đ vào phần công nợ nhà xưởng của Công ty S1 còn nợ lại (sau khi trừ 03 tháng ngưng hoạt động do dịch C) là 1.548.732.721đ : 2 = 774.366.360đ.

- Sau khi đối trừ, Công ty P1 phải hoàn trả lại cho Công ty S1 tổng số tiền là 503.667.279đ. Tổng số tiền Công ty P1 phải thanh toán trả lại cho Công ty S1 là 1.540.526.400đ + 503.667.279đ = 2.044.193.679đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2023/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH P1 về việc “Tranh chấp đòi tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê nhà xưởng” đối với Công ty TNHH S1.

2. Buộc Công ty TNHH S1 phải thanh toán cho Công ty TNHH P1 tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-2019/HĐTNX/LG-GP ngày 15/3/2019 là 667.526.490 đồng (Sáu trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm hai mươi sáu ngàn bốn trăm chín mươi đồng);

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định Điều 306 luật Thương mại năm 2005.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH P2 việc buộc Công ty TNHH S1 trả tiền lãi suất chậm trả với số tiền là 176.411.413 đồng (Một trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm mười một ngàn bốn trăm mười ba đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH P2 việc được sở hữu tiền đặt cọc 1.540.526.400 đồng (Một tỷ năm trăm bốn mươi triệu năm trăm hai mươi sáu ngàn bốn trăm đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 10/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng cáo đề ngày 09/10/2023 của Công ty P1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Bà Nguyễn Thị Huyền T là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:* Công ty P1 xác định thống nhất số tiền thuê còn nợ là 2.810.893.934đ và đồng ý trừ tiền thuê do dịch C như án sơ thẩm là 810.697.203đ. Yêu cầu tính lãi chậm trả từ ngày 20/8/2022 đến khi thanh toán xong nợ, yêu cầu được sở hữu tiền đặt cọc do hai bên có thoả thuận bên bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì mất cọc.

*Ông Đỗ Đông T1 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:* Công ty S1 xác định thống nhất số tiền thuê còn nợ là 2.810.893.934đ, yêu cầu được miễn tiền thuê của tháng 7, 8, 9/2021 do dịch C nên công ty chỉ cầm chừng hoạt động chứ không sản xuất được, không đồng ý tính lãi và mất cọc.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:*

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

- Tại Biên bản thỏa thuận và cam kết ký ngày 30/6/2022 giữa 2 Công ty, 2 bên xác định: Tính đến ngày 30/6/2022, Công ty S1 còn nợ Công ty P1 số tiền 2.053.791.245đ, Công ty P1 đồng ý cho Công ty S1 thanh toán theo 3 đợt vào các ngày 29/7/2022, 30/8/2022 và 30/9/2022. Tuy nhiên, đến nay Công ty S1 không thực hiện thanh toán theo cam kết trên.

Do đó, Công ty P1 khởi kiện yêu cầu Công ty S1 thanh toán số tiền thuê tính đến ngày 20/8/2022 với số tiền 3.018.362.146đ, gồm: 2.053.791.245đ (theo Biên bản ngày 30/6/2022) + 586.307.799đ (tiền thuê của tháng 7/2022) + 378.263.096đ (tiền thuê tháng 8/2022 tính đến ngày 20/8/2022) là phù hợp với thỏa thuận của các bên theo Hợp đồng thuê nhà xưởng ký ngày 15/3/2019 và

Biên bản thỏa thuận và cam kết ký ngày 30/6/2022. Do đó yêu cầu này là có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty P1 và Công ty S1 thống nhất số tiền thuê xưởng Công ty S1 còn thiếu là 2.810.893.934đ. Công ty P1 đồng ý trừ 810.697.203đ là số tiền giảm của khoảng 3 tháng Công ty S1 ngưng hoạt động do dịch Covid 19. Công ty P1 yêu cầu Công ty S1 thanh toán số tiền nợ thuê xưởng còn thiếu là 2.000.196.731đ. Điều này là có lợi cho Công ty S1 nên được chấp nhận.

- Đối với yêu cầu của Công ty P1 được sở hữu tiền đặt cọc 1.540.526.400đ và yêu cầu trả tiền lãi do chậm thanh toán đối với tiền thuê chưa thanh toán (mức lãi suất 0,04%/ngày):

Theo điểm c khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng thuê nhà xưởng được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 28/01/2022, Điều 1 Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 30/6/2022 và điểm b khoản 9.1.3 Điều 9 Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 15/3/2019 thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty P1 và Công ty G xuất phát từ việc Công ty G1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ vào các thỏa thuận này, Công ty P1 yêu cầu được sở hữu toàn bộ số tiền đặt cọc 1.540.526.400đ và yêu cầu trả tiền lãi do chậm thanh toán đối với tiền thuê chưa thanh toán mức lãi suất 0,04%/ngày là có cơ sở để chấp nhận. Tiền lãi được tính bắt đầu sau ngày ngưng hợp đồng thuê xưởng 20/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm nhận định “*việc Công ty S1 chậm thanh toán tiền thuê xưởng là sự kiện bất khả kháng vì thiên tai, dịch bệnh nên Công ty P1 yêu cầu được sở hữu tiền đặt cọc 1.540.526.400 đồng là không có căn cứ; các bên có tranh chấp việc xin giảm thanh toán tiền thuê vì liên quan đến dịch bệnh vào năm 2021 nên Công ty P1 khởi kiện yêu cầu trả tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê đối với Công ty S1 là không có căn cứ chấp nhận*”. Nhận định trên của Bản án sơ thẩm là không phù hợp bởi lẽ: Tại biên bản thỏa thuận và cam kết ký ngày 30/6/2022, Công ty S1 xác nhận còn nợ số tiền thuê như Công ty P1 đưa ra, Công ty S1 không có ý kiến gì về việc xin giảm tiền thuê mà đồng ý với số tiền công nợ còn thiếu, đồng ý với thời hạn thanh toán và các quyền của Công ty S1 vi phạm thời hạn thanh toán cam kết. Bên Công ty S1 cho rằng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid 19, không hoạt động trong các tháng 7, 8, 9/2021 nên gặp khó khăn trong việc thanh toán tiền thuê xưởng cho Công ty P Tuy nhiên, hợp đồng thuê xưởng giữa hai bên vẫn thực hiện đến tháng 8/2022, Công ty S1 vẫn tiến hành thanh toán tiền thuê xưởng một số tháng sau thời điểm tháng 9/2021. Công ty S1 không gửi văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn cho Công ty P1 với lý do ảnh hưởng dịch bệnh dẫn đến không thể thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê xưởng. Mặt khác đến ngày 30/6/2022, Công ty S1 tiếp tục ký biên bản thỏa thuận và cam kết với Công ty P1, đồng ý số công nợ và phương thức thanh toán mà Công ty P1 đưa ra. Như vậy, việc chấm dứt hợp đồng của hai bên không thuộc trường hợp do xảy ra sự kiện bất khả kháng.

Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu được sở hữu tiền cọc, không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty S1 trả tiền lãi chậm thanh toán là không phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty P1, buộc Công ty S1 thanh toán tiền thuê xưởng với số tiền 2.000.196.731đ; Tiền lãi do chậm thanh toán đối với tiền thuê chưa thanh toán với mức lãi suất 0,04%/ngày tính đến ngày xét xử sơ thẩm; Công ty P1 được sở hữu toàn bộ số tiền đặt cọc 1.540.526.400đ.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

### ***Về thủ tục tố tụng:***

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

### ***Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:***

[3] Đối với kháng cáo của Công ty P1 yêu cầu buộc Công ty S1 thanh toán tiền thuê xưởng còn nợ với số tiền 2.000.196.731đ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Tại thời điểm năm 2021, theo Chỉ thị số 16/CT-TTg và 17/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về giãn cách xã hội, Công ty S1 đã chứng minh được công ty đã hoạt động cầm chừng trong 02 tháng để phòng chống dịch Covid 19 (thông qua việc giảm hóa đơn tiền điện, nước). Tại Biên bản thỏa thuận ngày 28/01/2022, Công ty P1 cũng đã đồng ý hỗ trợ cho Công ty S1 50% tiền thuê của tháng 08 và tháng 09/2021. Nhưng án sơ thẩm lại xét giảm thêm 70% tiền thuê của tháng 07 và tháng 08/2021 cho Công ty S1 là chưa chính xác.

[5] Theo Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 30/6/2022 giữa Công ty P1 với Công ty S1 thì tính đến ngày 30/6/2022, Công ty S1 còn nợ Công ty P1 số tiền 2.053.791.245đ. Công ty P1 khởi kiện yêu cầu Công ty S1 thanh toán số tiền thuê tính đến ngày 20/8/2022 với số tiền 3.018.362.146đ, gồm: 2.053.791.245đ (theo Biên bản ngày 30/6/2022) + 586.307.799đ (tiền thuê của tháng 7/2022) + 378.263.096đ (tiền thuê tháng 8/2022 tính đến ngày 20/8/2022) là phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty P1 và Công ty S1 thống nhất xác định lại số tiền thuê mà Công ty S1 còn nợ là 2.810.893.934đ. Công ty P1 cũng đồng ý trừ đi 70% tiền thuê của tháng 07 và tháng 08/2021 như án sơ thẩm nhận định, cụ thể: 2.810.893.934đ – 810.697.203đ = 2.000.196.731đ. Do đó, xác định số tiền thuê Công ty S1 còn nợ tính đến ngày 20/8/2022 là 2.000.196.731đ nên Hội đồng xét xử buộc Công ty S1 phải trả cho Công ty P1 số tiền 2.000.196.731đ.

[6] Đối với kháng cáo của Công ty P1 yêu cầu Công ty S1 trả tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê đến khi thanh toán hết nợ, tạm tính đến ngày 09/10/2023 là 747.961.340đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[7] Theo Điều 4.2 của Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-2019/HĐTNX/LG-GP ngày 15/3/2019 và các Biên bản thỏa thuận ngày 17/3/2021, ngày 25/10/2021, ngày 28/01/2021 và ngày 30/6/2022 thì Công ty P1 và Công ty S1 có thỏa thuận tính lãi chậm thanh toán đối với tiền thuê (mức lãi suất 0,04%/ngày) trong trường hợp Công ty S1 chậm thanh toán trễ quá 30 ngày. Do Công ty S1 chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên Công ty S1 khởi kiện yêu cầu Công ty S1 phải chịu tiền lãi chậm thanh toán cho Công ty P1 là phù hợp, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tính lãi chậm thanh toán là không có căn cứ.

[8] Như nhận định tại Đoạn [5], Công ty S1 còn nợ Công ty P1 số tiền thuê tính đến ngày 20/8/2022 là 2.000.196.731đ. Do đó, tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 25/9/2023, Công ty S1 phải trả cho Công ty P1 số tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 21/8/2022 với mức lãi suất 0,04%/ngày là  $2.000.196.731đ \times 401 \text{ ngày} \times 0,04\%/ngày = 320.831.555đ$ .

[9] Đối với kháng cáo yêu cầu tính lãi chậm thanh toán từ ngày 26/9/2023 tạm tính đến ngày 09/10/2023: Do án sơ thẩm chỉ xem xét tính tiền lãi chậm thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét tính tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 26/9/2023 tạm tính đến ngày 09/10/2023. Trong trường hợp này, nếu Công ty S1 chậm thi hành thì kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi thi hành án xong, Công ty S1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận là 0,04%/ngày theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[10] Đối với kháng cáo của Công ty P1 yêu cầu được sở hữu tiền đặt cọc 1.540.526.400đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[11] Thỏa thuận về đặt cọc tại mục 5.2 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 15/3/2019 và các Biên bản thỏa thuận ngày 17/3/2021, ngày 25/10/2021, ngày 28/01/2022 và ngày 30/6/2022 của Công ty P1 và Công ty S1 là không phù hợp với quy định về đặt cọc theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, các thỏa thuận này chính là một phần nội dung của hợp đồng thuê nhà xưởng, là sự thỏa thuận của hai bên trên cơ sở tự nguyện và không trái quy định pháp luật do đó trong trường hợp Công ty S1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Công ty P1 sẽ được quyền sở hữu tiền cọc. Như đã nhận định, do Công ty S1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty P1 khởi kiện yêu cầu được sở hữu số tiền cọc theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-2019/HĐTNX/LG-GP ngày 15/3/2019 với số tiền 1.540.526.400đ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Từ những nhận định trên, xét thấy Công ty P1 kháng cáo là có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.



[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Công ty S1 phải chịu án 78.420.566đ phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh thương mại có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[14] Về án phí phúc thẩm: Công ty P1 không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH P

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 25/2023/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ các Điều 26, 30, 35, 39, 147, 148 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 280, 357, 468, 472, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 1, 2, 3 và 29 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 1 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH P1 về tranh chấp đòi tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê nhà xưởng đối với Công ty TNHH S1.

- Buộc Công ty TNHH S1 phải thanh toán cho Công ty TNHH P1 tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-2019/HĐTNX/LG-GP ngày 15/3/2019 là 2.000.196.731đ (hai tỷ, một trăm chín mươi sáu nghìn, bảy trăm ba mươi một đồng) và tiền lãi chậm thanh toán là 320.831.555đ (ba trăm hai mươi triệu tám trăm ba mươi một nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng), tổng cộng 2.321.028.286đ (hai tỷ ba trăm hai mươi một triệu không trăm hai mươi tám nghìn hai trăm tám mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH S1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận là 0,04%/ngày.

- Công ty TNHH P1 được sở hữu số tiền đặt cọc 1.540.526.400đ (một tỷ năm trăm bốn mươi triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm đồng) từ Công ty TNHH S1.

2. Về án phí:

- Buộc Công ty TNHH S1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh thương mại có giá ngạch với số tiền là 78.420.566đ (bảy mươi tám triệu bốn trăm hai mươi nghìn năm trăm sáu mươi sáu đồng).

- Hoàn trả cho Công ty TNHH P3 (bốn mươi bảy triệu, chín trăm bốn mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000096 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

3. Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH P1 không phải chịu. Hoàn trả cho Công ty TNHH P4 (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006220 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

4. 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, 7a 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Tấn Quốc**