

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2023/KDTM-PT

Ngày: 13/6/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê
khoản tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phan Thị Hồng Dung**

- *Các thẩm phán:* Bà **Lê Thị Minh Trang**

Bà **Nguyễn Thị Thùy Trang**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Huỳnh Minh Đức** - Thư ký **Tòa án nhân dân
thành phố Cần Thơ.**

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:* Bà **Nguyễn Ngọc
Chúc** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở **Tòa án nhân dân thành phố
Cần Thơ** tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2023/TLPT-
KDTM ngày 02 tháng 02 năm 2023 về “*tranh chấp hợp đồng thuê khoản tài
sản*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 17/2023/QĐXXPT-
KDTM ngày 23 tháng 3 năm 2023.

Do bản án sơ thẩm số 28/2022/KDTM.ST ngày 06/9/2022 của TAND
quận Ninh Kiều xử sơ thẩm có kháng cáo, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* **Công ty Cổ phần D1.**

Địa chỉ: **Số E, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Anh P**, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: **Số C, đường H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.**

Ông **Hồ Hiếu T1**, sinh năm 1996

Địa chỉ: **2 H, KV4, phường A, quận N, tp .**

Văn bản ủy quyền 28/4/2023 (có mặt).

* *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần D1.**

Địa chỉ: Số A, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hoài Á, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trường H, sinh năm: 1976 – Văn bản ủy quyền 25/5/2023 (có mặt).

Địa chỉ: Số H, N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Cổ phần D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 17/5/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Cổ phần D1 trình bày và yêu cầu:*

Vào ngày 10/3/2020, Công ty Cổ phần D1 (gọi tắt là Công ty D1) ký hợp đồng giao khoán quản lý kinh doanh với Công ty Cổ phần D1 (gọi tắt là Công ty D1) theo Hợp đồng số 05/HĐ.HTKD20 về việc thuê khoán địa điểm kinh doanh là tòa nhà tòa nhà 1 trệt, 1 lửng, 4 lầu, diện tích sử dụng: 710,48m², diện tích đất 111,7m² tọa lạc tại số E, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ với thời hạn 06 năm tính từ ngày 16/3/2020 đến ngày 16/3/2026.

Khi ký kết hợp đồng, hai bên thỏa thuận Công ty D1 sẽ ký quỹ cho Công ty D1 số tiền 400.000.000 đồng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán và Công ty D1 đã nộp đầy đủ số tiền này cho Công ty D1 (theo biên nhận về việc ký quỹ ngày 18/3/2020).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp nên Công ty D1 lâm vào tình trạng khó khăn, chưa thanh toán tiền thuê đúng hạn. Phía Công ty D1 đã chủ động liên hệ Công ty D1 trình bày về hoàn cảnh khó khăn của Công ty D1 và thương lượng giải quyết vấn đề, tuy nhiên, Công ty D1 có thái độ không hợp tác và yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước hạn, cụ thể:

Ngày 11/3/2021, Công ty D1 ra Thông báo số 66/CV.CTCDPL về việc thu hồi tòa nhà đã cho Công ty D1 thuê. Ngoài ra, theo thông báo này, số tiền mà Công ty D1 còn nợ Công ty D1 là 592.000.000 đồng. Tuy nhiên, phía Công ty D1 đã thanh toán được số tiền 200.000.000 đồng nên thực tế số tiền còn nợ là 392.000.000 đồng. Số tiền này nhỏ hơn số tiền Công ty D1 đã ký quỹ để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nhưng phía Công ty D1 không đề cập đến số tiền ký quỹ mà trực tiếp thu hồi tòa nhà trong thời hạn 05 ngày. Điều này đã vi phạm

ng nghiêm trọng hợp đồng đã ký kết giữa hai bên và không hợp lý vì thời gian 05 ngày hoàn toàn không đủ để Công ty D1 di dời toàn bộ tài sản của Công ty.

Sau khi hết thời hạn tự đề ra trong thông báo, phía Công ty D1 đã tự tiến hành tháo dỡ, di dời tài sản của Công ty D1 mà không thực hiện kiểm kê tài sản, giải quyết nợ tồn đọng và thanh lý hợp đồng. Phía Công ty D1 đã nhiều lần liên hệ Công ty D1 để yêu cầu thương lượng giải quyết nhưng Công ty D1 không phản hồi. Do vậy, Công ty D1 khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng giao khoán quản lý kinh doanh số 05/HĐ.HTKD20 ngày 10/3/2020;

2. Yêu cầu bị đơn khôi phục lại toàn bộ tài sản, thiết bị đầu tư và giao lại hiện trạng đối với đối tượng của hợp đồng là tòa nhà 1 trệt, 1 lửng, 4 lầu, diện tích sử dụng: 710,48m², diện tích đất 111,7m², tại địa chỉ số E, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho Công ty Cổ phần D1 theo đúng thời hạn còn lại của hợp đồng;

3. Yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại về việc ngừng kinh doanh tính từ tháng 3/2021 đến tháng 5/2021, với số tiền mỗi tháng là 200.000.000 đồng x 02 tháng = 400.000.000 đồng.

** Theo đơn phản tố ngày 16/02/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần D1 trình bày và yêu cầu:*

Công ty D1 thống nhất với phần trình bày của Công ty D1 về việc ký kết và thực hiện hợp đồng giao khoán quản lý kinh doanh số 05/HĐ.HTKD20 ngày 10/3/2020 giữa hai bên. Tuy nhiên, do Công ty D1 vi phạm hợp đồng, cụ thể là không nộp tiền giao khoán theo thỏa thuận nên Công ty D1 đã chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng số 05/HĐ.HTKD20 ngày 10/3/2020. Việc Công ty D1 chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đã được thông báo đến Công ty D1, tuy nhiên, phía Công ty D1 không hợp tác. Do vậy, Công ty D1 đã tiến hành thu hồi tòa nhà dưới sự chứng kiến và lập vi bằng của Văn phòng T2 (theo vi bằng số 181/2021/VB-TPL ngày 02/4/2021).

Ngoài ra, tính đến ngày 02/4/2021, phía Công ty D1 còn nợ Công ty D1 số tiền giao khoán là 666.000.000 đồng, trong đó tiền nợ tính ngày 15/3/2021 là 592.000.000 đồng, tiền nợ tính từ ngày 16/3/2021 đến ngày 02/4/2021 là 74.000.000 đồng; tiền điện là 10.978.893 đồng; tiền nước là 395.000 đồng. Nay Công ty D1 yêu cầu Công ty D1 phải thanh toán cho Công ty D1 số tiền còn nợ

nhu đã nêu trên và tiền lãi chậm trả theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng số 05/HĐ.HTKD20 ngày 10/3/2020, cụ thể:

Tiền lãi theo lãi suất bình quân của Ngân hàng Đ chi nhánh C (lãi suất năm 2021 là 5,5%/năm, lãi suất năm 2022 là 5,6%): Tiền lãi năm 2021 là 09 tháng với số tiền 27.472.500 đồng; Tiền lãi năm 2022 (tạm tính đến ngày 30/7/2022) là 07 tháng với số tiền 22.653.435 đồng. Tổng cộng là 727.499.828 đồng (Bảy trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn tám trăm hai mươi tám đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ ý kiến và yêu cầu khởi kiện như đã trình bày.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn thay đổi một phần yêu cầu phản tố, cụ thể: Yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền thuê khoán tài sản còn nợ tính đến ngày 16/3/2021 là 592.000.000 đồng. Tiền lãi chậm trả tính từ ngày 16/3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm tính tròn là 17 tháng (trong đó năm 2021 là 09 tháng, năm 2022 là 08 tháng) với lãi suất năm 2021 là 5,5%/năm, lãi suất năm 2022 là 5,6%/năm. Tiền điện là 10.978.893 đồng và tiền nước là 395.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 28/2022/KDTM.ST ngày 06/9/2022 của TAND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần D1 về việc yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần D1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê khoán tài sản số 05/HDD.HTKD20 ngày 10/3/2020; Yêu cầu bị đơn khôi phục lại toàn bộ tài sản, thiết bị đầu tư và giao lại hiện trạng đối với đối tượng của hợp đồng và yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần D1 bồi thường thiệt hại về việc ngừng kinh doanh với số tiền 400.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần D1.

Buộc Công ty Cổ phần D1 thanh toán cho Công ty Cổ phần D1 số tiền 249.895.206 đồng (Hai trăm bốn mươi chín triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn hai trăm lẻ sáu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành 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 nợ quá hạn của ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, Chi nhánh C tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định.

Ngày 14/9/2022 nguyên đơn Công ty Cổ phần D1 có đơn kháng cáo cho rằng án sơ thẩm xử gây thiệt thòi quyền lợi của nguyên đơn, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn là người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào chứng cứ và kết quả tranh tụng các bên cho thấy việc thuê khoán tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện trên cơ sở Hợp đồng thuê khoán tài sản số 05/HĐ.HTKD20 ngày 10/3/2020. Trong quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê khoán nên bị đơn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là đúng theo thỏa thuận tại mục 7.3 Điều 7 và mục 9.1 Điều 9 của hợp đồng đã ký kết. Tại tòa nguyên đơn thừa nhận vi phạm. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền giao khoán còn nợ, tiền điện, tiền nước và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại mục 7.3 Điều 7 của Hợp đồng thuê khoán là có cơ sở. Nguyên đơn kháng cáo không cung cấp chứng cứ mới nên không có cơ sở để xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, bị đơn tự nguyện không yêu cầu tính lãi là có lợi chỉ nguyên đơn cần ghi nhận. Đề nghị y án sơ thẩm, điều chỉnh số tiền nguyên đơn trả cho bị đơn. Kiến nghị rút kinh nghiệm chậm thụ lý phúc thẩm.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Công ty Cổ phần D1 khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần D1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê khoán tài sản số 05/HĐ.HTKD20 ngày 10/3/2020 được ký kết giữa hai bên và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng; Công ty Cổ phần D1 phản tố yêu cầu Công ty Cổ phần D1 thanh toán tiền nợ theo hợp đồng thuê khoán tài sản đã ký

kết. Cấp sơ thẩm xác định tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa các chủ thể có đăng ký kinh doanh thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn Công ty Cổ Phần D1 có trụ sở tại số A, đường H, phường T, quận N, thành phố cần T nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự là đúng qui định.

[2] *Về thay đổi yêu cầu phản tố của bị đơn:* Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền thuê khoán tài sản còn nợ tính đến ngày 16/3/2021 là 592.000.000 đồng. Tiền lãi chậm trả đối với tiền thuê khoán tài sản còn nợ tính từ ngày 16/3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm tính tròn là 17 tháng (trong đó năm 2021 là 09 tháng, năm 2022 là 08 tháng) với lãi suất năm 2021 là 5,5%/năm, lãi suất năm 2022 là 5.6%/năm. Tiền điện là 10.978.893 đồng và tiền nước là 395.000 đồng. Sự thay đổi yêu cầu phản tố của bị đơn là giảm về số tiền yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán; Sự thay đổi này không vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố ban đầu nên cấp sơ thẩm chấp nhận việc thay đổi yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

[3] *Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.*

[3.1] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Ngày 10/3/2020, nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng thuê khoán tài sản số 05/HĐ.HTKD20 về việc thuê khoán địa điểm kinh doanh là tòa nhà 1 trệt, 1 lửng, 4 lầu, diện tích sử dụng: 710,48m², diện tích đất 111,7m², tọa lạc tại số E, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ; Thời hạn 06 năm tính từ ngày 16/3/2020 đến ngày 16/3/2026. Hợp đồng số 05/HĐ.HTKD20 ngày 10/3/2020 được ký kết và thực hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có hình thức và nội dung không trái quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên.

[3.2] *Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê khoán tài sản số 05/HDD.HTKD20 ngày 10/3/2020:*

Xét thấy, tại Điều 7 của Hợp đồng 05/HĐ.HTKD20 ngày 10/3/2020 về miễn, giảm và thời gian nộp khoán hàng tháng thì bên thuê tài sản (tức nguyên đơn) được miễn tiền thuê 30 ngày trong thời gian cải tạo, sửa chữa. Sau thời

gian được miễn, nếu bên thuê chậm thanh toán tiền thuê khoán tài sản kể từ tháng thứ hai thì bên cho thuê được quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê khoán từ tháng 8/2020 đến tháng 01/2021 (được thể hiện tại Công văn số 01- EUROCT ngày 18/01/2021 gửi Công ty Cổ phần D1, bút lục số 224). Lý do chậm thanh toán theo nguyên đơn là do nguyên đơn gặp khó khăn trong kinh doanh và có yêu cầu xin miễn, giảm tiền thuê khoán. Tuy nhiên, nguyên đơn không chứng minh được ảnh hưởng của dịch bệnh đến việc kinh doanh nên bị đơn không chấp nhận miễn, giảm tiền thuê khoán cho nguyên đơn. Mặt khác, theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng thì trong trường hợp này bị đơn không bắt buộc phải chấp nhận miễn, giảm tiền thuê khoán cho nguyên đơn.

Đối với ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn không sử dụng số tiền ký quỹ 400.000.000 đồng để thanh toán cho tiền thuê khoán tài sản thì nhận thấy, theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng thì tiền ký quỹ được bên cho thuê (tức bị đơn) sử dụng để thanh toán trong trường hợp bên thuê (tức nguyên đơn) vi phạm nghĩa vụ dẫn đến hủy hợp đồng trước hạn. Do vậy, việc bị đơn không đồng ý sử dụng tiền ký quỹ để cản trừ tiền thuê khoán tài sản nguyên đơn đã nợ là đúng thỏa thuận. Do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bị đơn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

Theo thỏa thuận tại mục 9.1 Điều 9 của Hợp đồng 05/HĐ.HTKD20 ngày 10/3/2020 “*Khi bên B không nộp tiền khoán nộp trong thời hạn tháng thứ 2 thì bên A thông báo cho bên B bằng văn bản. Bên A sẽ thu hồi lại tài sản, không trả lại tiền ký quỹ để bù đắp lại các thiệt hại của bên A và các khoản nợ chưa nộp, xem như bên B vi phạm hợp đồng thì chấm dứt hợp đồng trước thời hạn*”.

Khi nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, bị đơn đã gửi các văn bản cho bị đơn nhưng không có ý kiến phản hồi, thông báo bằng văn bản cho nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và thu hồi lại tài sản (Công văn số 66/CV.CTCDL ngày 11/3/2021, bút lục số 226). Ngày 02/4/2021, bị đơn đã tiến hành thu hồi tài sản dưới sự chứng kiến và lập vi bằng của Văn phòng thừa phát lại Trần Khánh D. Việc bị đơn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và thu hồi tài sản được tiến hành đúng theo thỏa thuận nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê khoán tài sản là không có cơ sở.

[3.3] *Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc khôi phục lại hiện trạng tài sản thuê khoán:* Như đã nêu trên, do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ nên bị đơn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là có căn cứ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn khôi phục lại hiện trạng tài sản và giao lại cho nguyên đơn đúng với thời hạn còn lại của hợp đồng là không có căn cứ. Mặt khác, theo thỏa thuận tại mục 7.3 Điều 7 của Hợp đồng thì “.... trong tháng thứ 2 không nộp tiền khoán thì bên A xúc tiến chấm dứt hợp đồng ... Bên A sẽ thu hồi lại tòa nhà theo hiện trạng đang sử dụng, không cho Bên B tháo dỡ bất kỳ tài sản nào....” . Như vậy, theo nội dung thỏa thuận, khi nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nguyên đơn không được tháo dỡ, di dời tài sản, tuy nhiên, bị đơn đã tạo điều kiện cho nguyên đơn tháo dỡ và di dời tài sản của nguyên đơn. Tại Công văn số 66/CV.CTCDPL ngày 11/3/2021, bị đơn cho nguyên đơn thời gian 05 ngày để tiến hành di dời tài sản nhưng trên thực tế đến ngày 02/4/2021 bị đơn tiến hành thu hồi Tòa nhà (theo vi bằng số 181/2021/VB-TPL ngày 02/4/2021 BL). Do vậy, việc nguyên đơn không tiến hành di dời tài sản với lý do thời hạn bị đơn đưa ra không hợp lý là không có căn cứ.

[3.4] *Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về việc ngừng kinh doanh tính từ tháng 3/2021 đến tháng 5/2021 với số tiền là 400.000.000 đồng:*

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thừa nhận có lỗi, như trên đã phân tích do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận nên bị đơn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và thu hồi tài sản theo đúng thỏa thuận của hai bên. Bị đơn không có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại về việc ngừng kinh doanh là không có căn cứ xem xét.

[4] *Xét nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn:*

[4.1] *Đối với tiền thuê khoán tài sản:* Bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê khoán tài sản tính đến ngày 16/3/2021 với số tiền 592.000.000 đồng.

Nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn còn nợ tiền thuê khoán tài sản theo Công văn số 66/CV.CTCDPL ngày 11/3/2021 là 592.000.000 đồng, tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng sau ngày 11/3/2021 nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng nên số tiền còn nợ lại là 392.000.000 đồng. Bị đơn không thừa nhận việc nguyên đơn thanh toán số tiền 200.000.000 đồng sau ngày 11/3/2021. Số tiền này phía nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn vào tháng 2/2021, sau khi khấu trừ thì số tiền còn nợ của nguyên đơn là 592.000.000 đồng.

Căn cứ Giấy báo có của Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh C, Phòng G xác nhận Công ty D1 chuyển tiền thuê tòa nhà số E, đường H vào ngày 01/02/2021. Như vậy, số tiền 200.000.000 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là trước ngày bị đơn ban hành Công văn 66/CV.CTCDL ngày 11/3/2021. Do đó có căn cứ để xác định tính đến ngày 11/3/2021, nguyên đơn còn nợ bị đơn số tiền thuê khoán tài sản là 592.000.000 đồng.

[4.2] Về yêu cầu tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán:

Hội đồng xét xử Xét thấy: Tại mục 7.3 Điều 7 của Hợp đồng đã nêu “trong trường hợp bên B nộp tiền trễ, số ngày trễ sẽ được tính phạt theo lãi suất quy định của ngân hàng Thương mại cổ phần Đ chi nhánh C...”. Như vậy, khi ký kết hợp đồng hai bên có thỏa thuận về việc tính lãi chậm trả đối với nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 306 Luật thương mại năm 2005. Do vậy, bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lãi đối với số tiền chậm thanh toán là có căn cứ.

Về thời gian tính lãi và lãi suất: Bị đơn yêu cầu tính lãi từ tháng 3/2021 (thời điểm đối chiếu nợ theo Công văn 66/CV.CTCDL ngày 11/3/2021) đến ngày xét xử sơ thẩm tính tròn 17 tháng (trong đó năm 2021 là 09 tháng, năm 2022 là 08 tháng) với lãi suất năm 2021 là 5,5%/năm, lãi suất năm 2022 là 5,6%/năm là phù hợp với thỏa thuận và quy định Điều 306 Luật thương mại năm 2005, đồng thời có lợi cho nguyên đơn nên chấp nhận.

- Số tiền lãi trong năm 2021 là $592.000.000 \times 09 \text{ tháng} \times 5,5\%/năm = 24.419.822$ đồng.

- Số tiền lãi trong năm 2022 là $592.000.000 \times 08 \text{ tháng} \times 5,6\%/năm = 22.101.491$ đồng. Tổng tiền lãi là 46.521.313 đồng.

Việc tính lãi của cấp sơ thẩm là đúng. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn tự nguyện không yêu cầu nguyên đơn trả số tiền lãi là đã có lợi cho phía nguyên đơn, cần ghi nhận.

[4.3] Về tiền điện, tiền nước: Theo thỏa thuận tại mục 5.2 Điều 5 của Hợp đồng thì bên thuê (nguyên đơn) có nghĩa vụ thanh toán tiền điện, nước cho đơn vị cung cấp. Do trong quá trình thu hồi Tòa nhà bị đơn đã thanh toán tiền điện, tiền nước thay nguyên đơn nên nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bị đơn số tiền này. Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho bị đơn số tiền điện, tiền nước mà bị đơn đã thanh toán, cụ thể: Tiền điện là 10.978.893 đồng và tiền nước là 395.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Như vậy, tổng số tiền nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 592.000.000 đồng + 46.521.313 đồng + 10.978.893 đồng + 395.000 đồng = 649.895.206 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm cả nguyên đơn và bị đơn thống nhất cân trừ số tiền nguyên đơn đã nộp ký quỹ 400.000.000 đồng vào số tiền nguyên đơn còn nợ bị đơn. Số tiền nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn là 649.895.206 đồng - 400.000.000 đồng = 249.895.206 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào khác, cho rằng thời gian thông báo 05 ngày thu hồi tòa nhà đối với nguyên đơn là quá ngắn, nhưng bị đơn đã có văn bản gửi trước đó khi bị đơn vi phạm hợp đồng khá lâu và kể từ khi có thông báo số 66 cho đến khi bị đơn tiến hành thu hồi hơn 15 ngày nhưng phía nguyên đơn vẫn không phản hồi ý kiến. Mặt khác bị đơn đã thu hồi tòa nhà ngày 02/4/2021 dưới sự chứng kiến của Văn phòng thừa phát lại **Trần Khánh D** nên nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không khả thi và không có cơ sở; Đối với các yêu cầu khác của nguyên đơn như trên nhận định không có căn cứ để xem xét. Vì vậy kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận. Bản án sơ thẩm xử là có căn cứ được giữ nguyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn tự nguyện không yêu cầu số tiền lãi mà cấp sơ thẩm tính nên cần ghi nhận trừ lại để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn. Như vậy số tiền nguyên đơn trả cho bị đơn là 249.895.206 đồng – (24.419.822đ + 46.521.313đ) = 178.954.071đồng.

[5] *Đối với số tài sản thu giữ của nguyên đơn:* Bị đơn đã thu giữ khi thu hồi Tòa nhà **số E, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ**, do các bên không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

[6] Quan điểm đề nghị của kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[8] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của nguyên đơn **Công ty Cổ phần D1**.
- Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn **Công ty Cổ phần D1**.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Công ty Cổ phần D1** về việc yêu cầu bị đơn **Công ty Cổ phần D1** tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê khoán tài sản số 05/HDD.HTKD20 ngày 10/3/2020; Yêu cầu bị đơn khôi phục lại toàn bộ tài sản, thiết bị đầu tư và giao lại hiện trạng đối với đối tượng của hợp đồng và yêu cầu bị đơn **Công ty Cổ phần D1** bồi thường thiệt hại về việc ngừng kinh doanh với số tiền 400.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn **Công ty Cổ phần D1**.

Buộc **Công ty Cổ phần D1** thanh toán cho **Công ty Cổ phần D1** số tiền **178.954.071 đồng** (Một trăm bảy mươi tám triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn không trăm bảy mươi một đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành 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 nợ quá hạn của **ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, Chi nhánh C** tại thời điểm thanh toán.

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

Công ty Cổ phần D1 phải chịu 28.941.703 đồng (Hai mươi tám triệu chín trăm bốn mươi một nghìn bảy trăm lẻ ba đồng) được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.000.000 đồng theo biên lai số 0001112 ngày 10/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn còn phải nộp thêm 15.941.703 đồng (Mười lăm triệu chín trăm bốn mươi một nghìn bảy trăm lẻ ba đồng).

Công ty Cổ phần D1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.500.000 đồng (Mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số

0001965 ngày 21/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

4. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty Cổ phần D1 đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng tại biên lai thu số 0000035 ngày 22/9/2022 tại **Chi cục THA dân sự quận N**, thành phố Cần Thơ được chuyển thành án phí (nộp xong).

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

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, 7b 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- VKSND.TPCT;
- Chi cục THADS Q.NK;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thị Hồng Dung

