

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 47/2025/DS-ST
Ngày: 07-8-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: bà Trần Thị Ngọc và ông Nguyễn Văn Nông

- Thư ký phiên tòa: bà Phùng Kim Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hạnh, Kiểm sát viên.

Vào ngày 07 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2025/TLST-DS ngày 03/01/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 130/2025/QĐXXST-DS ngày 04/6/2025, quyết định hoãn phiên tòa số 144/2025/QĐST-DS ngày 26/6/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 07/7/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1978; thường trú: số A, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: ông Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996; địa chỉ: thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- **Bị đơn:** Công ty TNHH S - Mã số doanh nghiệp: 0314530826; trụ sở: số A, đường V, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: bà Ngô Thị Minh H, chức vụ: giám đốc. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/4/2020, bà N và Công ty TNHH S (gọi tắt Công ty S) ký “Hợp đồng cho thuê nhà xưởng”. nội dung: bà N cho Công ty S thuê nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số 1257; tờ bản đồ số 46; khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình

Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 949983; số vào sổ cấp GCN: CS12017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/8/2017. Mục đích thuê: Dùng làm kho xưởng gia công và lắp ráp nội thất gỗ công nghiệp. Thời hạn thuê: 05 năm, tính từ ngày 01/5/2020 đến ngày 01/5/2025, giá thuê: 55.000.000 đồng/01 tháng, Công ty S có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê hàng tháng cho bà N vào ngày 01, chậm nhất ngày 05 hàng tháng.

Tuy nhiên, từ tháng 3/2023 đến tháng 4/2024, Công ty S không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê cho bà N như thỏa thuận. Bà N đã nhiều lần yêu cầu Công ty S thanh toán tiền thuê nhưng Công ty S không thực hiện. Do đó, ngày 25/4/2024, bà N và Công ty S đã ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng, hai bên thống nhất chấm dứt "Hợp đồng cho thuê nhà xưởng" trước thời hạn kể từ ngày 25/4/2024, số tiền thuê còn nợ là 675.000.000 đồng và thời hạn giao trả tài sản thuê sau 10 ngày, kể từ ngày ký biên bản thanh lý (tức là ngày 05/5/2024).

Ngoài ra, ngày 25/4/2025, bà N và Công ty S còn lập, ký "Biên bản xác nhận nợ và cam kết trả nợ". Theo đó, tính đến hết ngày 25/4/2024, Công ty S đang nợ bà N số tiền: 675.000.000 đồng. Bà N đồng ý cho Công ty S được trả nợ dần hàng tháng với mỗi tháng: 20.000.000 đồng cho đến khi trả hết nợ, giảm 125.000.000 đồng trên tổng số nợ, thu đủ 550.000.000 đồng và cam kết xóa nợ nếu bên B thanh toán đủ số tiền đều đặn hàng tháng cho tới khi đủ 550.000.000 đồng. Thời gian trả nợ mỗi tháng vào ngày 01, chậm nhất ngày 05 hàng tháng.

Tuy nhiên, đến hết ngày 05/5/2024, Công ty S không thực hiện việc giao trả tài sản thuê cho bà N như đã cam kết. Ngày 19/6/2024, bà N đã gửi Thông báo yêu cầu di dời tài sản cho Công ty S, yêu cầu công ty thực hiện việc di dời tài sản của mình và giao trả tài sản thuê cho bà N. Tuy nhiên, Công ty S không thực hiện. Ngày 06/12/2024, bà N tiếp tục gửi thông báo đến Công ty S yêu cầu giao trả tài sản thuê và trả tiền thuê còn nợ cho bà N nhưng Công ty S vẫn không thực hiện.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty S phải di dời toàn bộ tài sản và bàn giao nhà xưởng diện tích 938,5m² tại thửa đất số 1257 tờ bản đồ số 46 địa chỉ: khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N.

Buộc Công ty S phải trả số tiền thuê nhà xưởng còn nợ là 675.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

Buộc Công ty S thanh toán tiền sử dụng nhà xưởng từ ngày 05/5/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/8/2025) là: 830.500.000 đồng.

- *Đối với bị đơn Công ty S:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã giao thông báo thụ lý vụ án và yêu cầu bị đơn có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu của nguyên đơn nhưng bị đơn không có ý kiến. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 20/5/2025; tham gia phiên tòa vào các ngày 26/6/2025, ngày 07/7/2025 và ngày 07/8/2025 nhưng vắng mặt

không có lý do; đồng thời cũng không có ý kiến và không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì thể hiện việc đồng ý hay không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Công ty TNHH S vắng mặt tại phiên tòa ngày 26/6/2025, ngày 07/7/2025 và ngày 07/8/2025. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Huỳnh Đ làm đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[2] Xét thấy, ngày 27/4/2020, bà N và Công ty S lập và ký “Hợp đồng cho thuê nhà xưởng” tọa lạc tại thửa đất số: 1257; tờ bản đồ số: 46; địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để dùng làm kho xưởng gia công và lắp ráp nội thất gỗ công nghiệp, thời hạn 05 năm tính từ ngày 01/5/2020 đến ngày 01/5/2025 với giá thuê 55.000.000 đồng/01 tháng. Tuy nhiên, từ tháng 3/2023 đến tháng 4/2024, Công ty S không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê cho bà N như thỏa thuận. Do đó, ngày 25/4/2024, bà N và Công ty S đã ký "Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng", thống nhất chấm dứt "Hợp đồng cho thuê nhà xưởng" trước thời hạn, xác nhận số tiền thuê còn nợ: 675.000.000 đồng, thời hạn giao trả tài sản thuê là 10 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Đồng thời, bà N và Công ty S còn ký "Biên bản xác nhận nợ và cam kết trả nợ", tính đến hết ngày 25/4/2024, Công ty S nợ bà N số tiền: 675.000.000 đồng. Bà N đồng ý cho Công ty S được trả nợ dần hàng tháng với mỗi tháng: 20.000.000 đồng cho đến khi trả hết nợ. Thời gian trả nợ mỗi tháng vào ngày 01, chậm nhất ngày 05 hàng tháng. Đến hết ngày 05/5/2024, Công ty S không thực hiện việc giao trả tài sản thuê cho bà N như đã cam kết.

[3] Xét, việc ký kết hợp đồng cho thuê nhà xưởng, biên bản thanh lý hợp đồng giữa bà Nguyễn Thị N với công ty TNHH S, là thể hiện sự tự nguyện của các đương sự trong giao kết hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, công ty TNHH S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê kể từ tháng 03/2023 đến tháng 04/2024. Do ngày 25/04/2024, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng, thống nhất chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, kể từ ngày 25/04/2025 và công ty TNHH S chấp nhận bàn giao lại mặt bằng cho bà Nguyễn Thị N sau 10 ngày kể từ ngày ký thanh lý hợp đồng. Đến hết ngày 05/05/2025, Công ty TNHH S không thực hiện việc bàn giao lại mặt bằng cho bà Nguyễn Thị N. Vì vậy, bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc công ty TNHH S di dời toàn bộ tài sản và trao trả tài sản thuê là nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số: 1257; tờ bản đồ số: 46; địa chỉ: khu phố T, phường T, Thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là có cơ sở chấp nhận.

[4] Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2025, tài sản của Công ty S đang lưu giữ tại nhà xưởng gồm: các thùng carton + các tài sản được

niêm phong đánh số từ số 01 đến số 1430 được niêm phong có chữ ký của bà Nguyễn Thị N. Ngoài ra, trong nhà xưởng còn có một kho có khóa cửa được niêm phong có chữ ký của bà Nguyễn Thị N, không kiểm kê tài sản bên trong. Nhà văn phòng được niêm phong có chữ ký của bà Nguyễn Thị N, không kiểm kê tài sản bên trong. Các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, vì vậy, cần buộc Công ty S di dời toàn bộ tài sản trong nhà xưởng để bàn giao nhà xưởng cho bà N.

[5] Tại Biên bản xác nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 25/04/2024, công ty TNHH S thừa nhận số tiền còn nợ đối với bà Nguyễn Thị N là 675.000.000 đồng và có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ vào ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Hai bên cũng thỏa thuận *“giảm 125.000.000 đồng trên tổng số nợ, thu đủ 550.000.000 đồng và cam kết xóa nợ nếu bên B thanh toán đủ đều đặn hàng tháng cho tới khi đủ 550.000.000 đồng”*. Tuy nhiên, công ty TNHH S không cung cấp chứng cứ về việc đã thanh toán tiền thuê xưởng cho bà N theo đúng thỏa thuận; điều này chứng tỏ, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 280, 282 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, ngày 09/12/2024, bà N có thông báo yêu cầu Công ty S phải thanh toán toàn bộ số nợ do vi phạm nghĩa vụ. Vì vậy, bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc công ty TNHH S trả toàn bộ số tiền còn nợ theo Biên bản xác nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 25/04/2024 là 675.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Tại văn bản ngày 28/7/2025, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Từ ngày 05/5/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm, Công ty S vẫn sử dụng nhà xưởng của bà N nên Công ty S phải có trách nhiệm thanh toán tiền cho bà N mỗi tháng 55.000.000 đồng/tháng, thời gian là 15 tháng 03 ngày là 830.500.000 đồng. Tổng cộng Công ty S phải thanh toán cho bà N là: 1.505.500.000 đồng.

[7] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc là 5.000.000 đồng, bị đơn phải chịu có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3, Điều 26, Điều 144, 147, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 468, điều 472; khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N với bị đơn Công ty TNHH S về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”.

Buộc Công ty TNHH S di dời toàn bộ tài sản trong nhà xưởng gồm: các thùng carton + các tài sản được niêm phong đánh số từ số 01 đến số 1430 được niêm phong có chữ ký của bà Nguyễn Thị N. Tài sản trong kho có khóa cửa được niêm phong có chữ ký của bà Nguyễn Thị N, không kiểm kê tài sản bên trong. Tài sản trong nhà văn phòng được niêm phong cánh cửa có chữ ký của bà Nguyễn Thị N, không kiểm kê tài sản bên trong.

Buộc Công ty TNHH S bàn giao nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số: 1257; tờ bản đồ số: 46; địa chỉ: khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ là phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương) cho bà Nguyễn Thị N.

Buộc Công ty TNHH S thanh toán cho bà Nguyễn Thị N số tiền thuê xưởng còn nợ 675.000.000 (sáu trăm bảy mươi lăm triệu) đồng và tiền sử dụng nhà xưởng từ ngày 25/4/2024 đến ngày 07/8/2025 là 830.500.000 (tám trăm ba mươi ba triệu năm trăm nghìn) đồng; tổng cộng: 1.505.500.000 (một tỷ năm trăm lẻ năm triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH S phải chịu 57.165.000 (năm mươi bảy triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng án phí có giá ngạch và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí không có giá ngạch.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị N 35.207.623 (ba mươi lăm triệu hai trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm hai mươi ba) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007622 ngày 27/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: bị đơn phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng và có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

4. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND KV16 -TP Hồ Chí Minh;
- CCTHA DS KV16 -TP Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Hiền