

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU PHỐ 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 07/2025/KDTM-ST
Ngày: 08-9-2025
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 18 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Thế Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Thành Tâm.
- Ông Lương Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 24/2025/TLST-KDTM ngày 02 tháng 4 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2025/QĐXXST-KDTM ngày 25 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2025/QĐST-KDTM ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V. Địa chỉ: Số 67, Đường DX 096, phường H, thành phố T, tỉnh B (nay là phường P, thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn L- Giám đốc; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O. Địa chỉ: Số 184B, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh B (nay là phường L, thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Hoàng Sử Kỹ C- Giám đốc; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/9/2024, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V với Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O có ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng số: 01102024/HDTX ngày 01/9/2024 như sau: Giá thuê nhà xưởng: 420.000.000 đồng,

tính tiền thuế giá trị gia tăng 10% là 42.000.000 đồng, tổng cộng 426.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê: 36 tháng, bắt đầu từ ngày 01/9/2024.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà xưởng, Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O thanh toán được cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V như sau:

Ngày 21/10/2024 thanh toán được số tiền 200.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V.

Ngày 31/10/2024 thanh toán được số tiền 220.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V.

Ngày 07/11/2024 thanh toán được số tiền 420.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V

Ngày 23/11/2024 thanh toán được số tiền 100.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V.

Ngày 05/12/2024 thanh toán được số tiền 250.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V.

Ngày 02/01/2025 thanh toán được số tiền 46.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V.

Ngày 23/01/2025 thanh toán được số tiền 50.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V.

Ngày 13/02/2025 thanh toán được số tiền 300.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V.

Ngày 23/02/2025 thanh toán được số tiền 70.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V.

Ngày 04/3/2025 thanh toán được số tiền 42.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V.

Ngày 12/3/2025 thanh toán được số tiền 100.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V.

Ngày 24/3/2025 thanh toán được số tiền 100.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V.

Từ khi ký hợp đồng thuê nhà xưởng, Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O đã thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V số tiền 1.898.000.000 đồng.

Tính đến ngày 31/5/2025, Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O còn nợ Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V tiền thuê xưởng là 2.260.000.000 đồng.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V nhiều lần yêu cầu Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê xưởng còn thiếu nhưng Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O không thực hiện. Do đó, Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V yêu cầu Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O trả số tiền 2.260.000.000 đồng.

Bị đơn (Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O) vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án tiến hành thụ lý vụ án và thu thập chứng cứ đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V yêu cầu Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự tranh chấp về hợp đồng thuê nhà xưởng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng và tài liệu chứng cứ thể hiện, bị đơn có địa chỉ tại số 184B, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh B (nay là phường L, thành phố H). Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) có thẩm quyền giải quyết và tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung theo quy định tại Điều 30, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Theo các tài liệu, chứng cứ thể hiện, ngày 01/9/2024, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V với Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O có ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng số: 01102024/HDTX ngày 01/9/2024 với giá thuê nhà xưởng: 420.000.000 đồng, tính tiền thuê giá trị gia tăng 10% là 42.000.000 đồng, tổng cộng 426.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê: 36 tháng, bắt đầu từ ngày 01/9/2024. Xét hợp đồng thuê được các bên tự nguyện ký kết, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, các điều khoản trong hợp đồng có hiệu lực pháp luật, là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 116 và Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Từ khi ký hợp đồng thuê nhà xưởng, Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O đã thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V được số tiền 1.898.000.000 đồng. Tính đến ngày 31/5/2025, Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O còn nợ Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V số tiền 2.260.000.000 đồng. Xét thấy, Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O không thanh toán tiền thuê nhà xưởng đã vi phạm thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V. Quá trình giải quyết vụ án, Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O không đến Tòa án tham gia tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V và không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Do đó, Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V

khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O trả số tiền thuê xưởng 2.260.000.000 đồng còn lại là có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V không yêu cầu Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O phải trả tiền thuê nhà xưởng từ tháng 6/2025 đến khi xét xử sơ thẩm và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là tự nguyện nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ Điều 351, Điều 401, Điều 428, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 481 và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V đối với Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng.

1.1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số: 01102024/HDTX ngày 01/9/2024 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V và Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V số tiền 2.260.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng).

1.3. Buộc Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O di dời toàn bộ tài sản trong nhà xưởng ra khỏi phạm vi thuê và giao trả lại nhà xưởng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V (gồm hệ thống dàn sơn, các trụ biến áp, trụ điện sử dụng cho việc sơn, sản xuất gỗ, ván).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Tổng số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V đã nộp tạm ứng xong. Buộc Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

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

Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền 22.740.000 đồng (hai mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000225 ngày 21/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát.

Công ty Cổ phần nội thất cao cấp O phải nộp số tiền 77.200.000 đồng (bảy mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 18 - Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18 - Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

Hồ Thế Chính