

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: 08/2025/KDTM-ST
Ngày: 09-9-2025
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 09 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: 23/2025/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: 61/2025/QĐXXST-KDTM ngày 25 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 61/2025/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 ĐX 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 trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H. Địa chỉ: Số 19/7, V, Khu phố 2, phường L, thành phố T, thành phố H (nay là phường T, thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Ngô Thị Minh H - 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 25/10/2022, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V và Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H có ký với nhau Hợp đồng thuê nhà xưởng số: 25102022/HDTX.

Ngày 30/8/2024, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V và Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H ký với nhau biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng và xác định số tiền Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H còn nợ là 1.100.000.000 đồng. Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H cam kết sẽ thanh toán số tiền 1.100.000.000 đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31/12/2024.

Ngày 12/9/2024, Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H có trả được cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V số tiền 100.000.000 đồng.

Ngày 31/12/2024, Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H có trả được cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V số tiền 150.000.000 đồng.

Tổng cộng, Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H có trả được cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V số tiền 250.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền 850.000.000 đồng.

Do đó, Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H trả số tiền thuê nhà xưởng là 850.000.000 đồng.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H trả tiền lãi theo quy định pháp luật.

Bị đơn (Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H) 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 và không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Về nội dung vụ án: Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H 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 khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh B (nay là phường L, thành phố H). Nguyên đơn tiến hành khởi kiện tại nơi thực hiện hợp đồng nên 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 điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, đã được sửa đổi bổ sung năm 2025.

[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:

Theo các tài liệu, chứng cứ thể hiện, ngày 25/10/2022, Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V và Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H có ký với nhau Hợp đồng thuê nhà xưởng số: 25102022/HDTX. Ngày 30/8/2024, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V và Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H có ký với nhau biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng và xác định số tiền và Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H còn nợ là 1.100.000.000 đồng. Tính đến ngày 31/12/2024, Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H còn nợ Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V số tiền 850.000.000 đồng. Xét hợp đồng 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 giữa các bên theo quy định tại Điều 116, Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H 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. Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H 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 trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H trả số tiền còn lại 850.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Về số tiền lãi chậm trả: Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại quy định mức lãi suất được tính bình quân liên ngân hàng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Phước, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bến Cát Bình Dương là $(7,7733\%/năm + 5,7285\%/năm + 6,8333\%/năm)/3 = 6,7783\%/năm$. Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi chậm trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V số tiền lãi tính từ ngày 01/01/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/9/2025) là $850.000.000 \text{ đồng} \times 6,7783\%/năm \times 08 \text{ tháng} = 39.690.711 \text{ đồng}$.

Tổng cộng, số tiền Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H phải trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V số tiền 889.690.711 đồng.

[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 40, Điều 147, Điều 227, Điều 238, 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 472, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 481 và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại;

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 trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H phải trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất V số tiền 889.690.711 đồng (tám trăm tám mươi chín triệu sáu trăm chín mươi nghìn bảy trăm mười một đồng), trong đó:

Tiền nợ gốc: 850.000.000 đồng (tám trăm năm triệu đồng).

Tiền lãi: 39.690.711 đồng (ba mươi chín triệu sáu trăm chín mươi nghìn bảy trăm mười một đồng).

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 nên buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H 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 sơ 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 18.750.000 đồng (mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000227 ngày 21/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại nội thất H phải nộp số tiền 38.690.721 đồng (ba mươi tám triệu sáu trăm chín mươi nghìn bảy trăm hai mươi một 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