

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

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

Bản án số: 10/2026/KDTM-PT

Ngày: 09-01-2026

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
nhà xưởng, kho; tranh chấp
hợp đồng mượn tài sản và kiện
đòi tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Mai.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Nhân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 12 năm 2025 và ngày 09 tháng 01 năm 2026, tại
điểm cầu trung tâm: Phòng xử án D - trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí
Minh (Cơ sở 2) và điểm cầu thành phần: Phân trại tạm giam Lái Thiêu thuộc
Trại tạm giam Bó Lá – Công an Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai, trực
tiếp kết hợp trực tuyến vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 271/2025/TLPT-
KDTM ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà
xưởng, kho; tranh chấp hợp đồng mượn tài sản và kiện đòi tài sản”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm 04/2025/KDTM-ST ngày
16/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng
cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6761/2025/QĐ-PT ngày
13/11/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22305/2025/QĐ-PT ngày
05 tháng 12 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số
195/2025/QĐPT-KDTM ngày 26 tháng 12 năm 2025 và Thông báo về việc mở
lại phiên tòa số 23595/TB-TA ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần T6; trụ sở: số C, khu phố N, phường B,
thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); địa

chỉ liên hệ: số C, đường A, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng P - Chức danh: Giám Đốc, có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Một thành viên T6; trụ sở: số G, đường N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số C, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp:

Ông Lê Thanh H, sinh năm 1991; nơi thường trú: ấp H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã A, tỉnh An Giang); địa chỉ liên hệ: số H, đường số B, khu nhà ở V, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

Ông Trần Phúc S, sinh năm 1991; địa chỉ: Chung cư O, A K, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số C, khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: Tầng A, tháp A, Tòa nhà T hành chính tỉnh Bình Dương, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân tỉnh B: Ủy ban nhân dân Thành phố H; địa chỉ: Số H, đường L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thanh T là người đại diện theo ủy quyền, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Trần Quốc T1; nơi thường trú: số 782, N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), đang bị tạm giam tại Phân trại tạm giam L, thuộc Trại tạm giam Bó Lá – Công an Thành phố H, có mặt.

+ Bà Mai Thị Thanh T2, sinh năm 1977; địa chỉ: số D, đường Đ, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Công ty TNHH T7; địa chỉ: số E, đường D, tổ B, khu dân cư V, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số D, H, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Xuân H1, chức vụ: Giám đốc, có mặt ngày 26/12/2025, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 09/01/2026.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Hồ Nguyên L là Luật sư của Công ty L1, thuộc đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1; trụ sở: A T, phường H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh: số E, Công Trường M, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Vương Minh N là người đại diện theo ủy quyền, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T6; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T1 và Công ty TNHH T7.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Hồng P trình bày:*

Công ty Cổ phần T6 (sau đây viết tắt là Công ty T6) khởi kiện Công ty TNHH Một thành viên T6 (sau đây viết tắt là Công ty T6) đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

Tuyên Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 25/02/2017 và Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu.

T3 chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng, kho số 003-17/2022/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/02/2022 và Văn bản thỏa thuận ngày 01/07/2015 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn.

Buộc bị đơn giao trả lại toàn bộ tài sản thuê và tài sản đang quản lý sử dụng trong khuôn viên trụ sở chính của nguyên đơn ở số C khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) cho nguyên đơn, trong đó có các công trình, vật kiến trúc như sau: trụ sở công ty, trạm cân, nhà Văn P1, sân tennis, nhà bảo vệ (1), chốt bảo vệ (2), kho thiết bị, nhà bảo vệ, nhà kho, nhà kho thiết bị, trạm biến thế 1500KVA, đài nước, kho A, xưởng B, xưởng C, nhà kho thành phẩm, xưởng cơ khí, nhà kho thiết bị, văn phòng, mái che, nhà căn tin, nhà xe, nhà rác; tài sản xây dựng trên các quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 67/QSĐĐ/2003 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 11/3/2003; quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 537/QSĐĐ/1999 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 4/5/1999; quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 618/QSĐĐ/1997 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 19/12/1997.

Do bị đơn sử dụng tài sản của nguyên đơn từ tháng 02/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm, nên yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền tính đến ngày 16/7/2025 là 70.000.000 đồng/tháng x 5,5 tháng = 385.000.000 đồng.

Buộc bà Mai Thị Thanh T2 bàn giao kho xưởng B diện tích 1668m² tại khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

** Căn cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Căn cứ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-ADBPKCTT ngày 24/10/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Quyết định thi hành án chủ động số 27/QĐ-CTHADS ngày 24/10/2016 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương đã quyết định: “*Buộc người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần T6 – Ông Trần Quốc T1 giao con dấu của Công ty Cổ phần T6 cho Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương tạm thời quản lý cho đến khi có quyết định của Tòa án. Việc đóng dấu vào các văn bản giấy tờ của Công ty kể từ ngày ra quyết định này cho đến khi có quyết định của Tòa án phải được thực hiện tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương khi có văn bản đồng ý của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương*”. Tuy nhiên, ông Trần Quốc T1 không giao nộp con dấu và tự ý ký, đóng dấu Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 25/02/2017 với bị đơn là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm i khoản 2 Điều 153 Luật doanh nghiệp năm 2020 và khoản 2 Điều 4, điểm i khoản 2 Điều 24 Điều lệ Công ty T6 được thông qua ngày 28/05/2022 thì Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty T6 do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm. Căn cứ Nghị quyết số 01/2022/QĐ-HĐQT ngày 28/5/2022 của Hội đồng quản trị Công ty T6 về việc miễn nhiệm Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty T6 đối với ông Trần Quốc T1 và quy định về con dấu mới của Công ty T6 kể từ ngày 28/5/2022. Tuy nhiên, ông Trần Quốc T1 đã tự ý ký, đóng dấu Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023 là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017 bị vô hiệu nên thời hạn cho thuê của Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015 là 06 (sáu) năm kể từ ngày 01/07/2015 theo quy định tại Điều 1 Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, tức là hợp đồng đã được hoàn thành từ ngày 01/07/2021. Như vậy, Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, Phụ lục hợp đồng

cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/02/2022 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn bị chấm dứt theo quy định tại Điều 422, Điều 403 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngày 01/7/2015, nguyên đơn và bị đơn ký văn bản thỏa thuận có nội dung cho bị đơn mượn tài sản để bị đơn sử dụng là để thực hiện Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015. Do vậy, khi chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015 thì mục đích cho mượn tài sản theo Văn bản thỏa thuận ngày 01/07/2015 cũng đã hoàn thành.

Căn cứ Thông báo số 06-05/2024/TB-TANTAN ngày 08/05/2024 của Công ty T6 về việc tiếp quản và tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh tại trụ sở chính của công ty gửi bị đơn và biên bản làm việc ngày 15/5/2024 của Công an phường B, thành phố D với nguyên đơn và bị đơn về việc nguyên đơn tiếp quản tài sản trong khuôn viên trụ sở chính của nguyên đơn. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt văn bản thỏa thuận ngày 01/07/2015 và yêu cầu bị đơn giao trả tài sản tại trụ sở chính của nguyên đơn do bị đơn quản lý, sử dụng theo Văn bản thỏa thuận ngày 01/07/2015 là phù hợp quy định tại Điều 494, Điều 499 và Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn giao trả lại toàn bộ tài sản thuê và tài sản đang quản lý sử dụng của nguyên đơn trong khuôn viên trụ sở chính ở số C, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn, như sau: trụ sở công ty diện tích 1.134,5m², trạm cân diện tích 54,4m², sân tennis diện tích 665,1m², nhà bảo vệ 1 diện tích 25,4m², chốt bảo vệ 2 diện tích 24,2m², kho thiết bị - nhà bảo vệ diện tích 53,9m², nhà kho diện tích 81,9m², đài nước diện tích 45,7m², nhà vệ sinh diện tích 61,4m², nhà bảo vệ diện tích 54,8m², nhà kho thiết bị diện tích 73,2m², trạm biến thế 1500KVA, kho A diện tích 1.200m², xưởng B diện tích 1.500m², xưởng C diện tích 2.469m², nhà kho thành phẩm diện tích 2.313,12m², xưởng cơ khí diện tích 460m², nhà kho thiết bị diện tích 456,62m², văn phòng, mái che diện tích 1.188m², nhà căn tin diện tích 486m², nhà xe diện tích 349,8m², nhà rác diện tích 73,15m², cổng sắt. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An ngày 17/12/2024: các tài sản mà bị đơn đang quản lý của nguyên đơn như sau: nhà xe diện tích 257,7m², nhà bảo vệ số 1 diện tích 14,9m², nhà bảo vệ số 2 diện tích 24,5m², trụ sở văn phòng diện tích 1138,3m², trạm cân diện tích 54,8m², sân tennis diện tích 665,6m², căn tin diện tích 513,2m², am thờ diện tích 8,6m², mái che diện tích 10,7m², nhà bảo vệ 3 diện tích 51,5m², kho thành phẩm + kho C + kho A + văn phòng mái che + kho B có tổng diện tích 11724,2m², trạm điện cao thế diện tích 41,2m², nhà lò hơi diện tích 63,3m², nhà hơi (giáp kho C) diện tích 24,2m², chốt bảo vệ diện tích 4m², nhà kho diện tích 80,4m², mái che diện tích 180m², kho thiết bị diện tích 267,4m², nhà vệ sinh diện tích 74,3m², kho thiết bị diện tích 66,1m², đài nước diện tích 45,7m², xưởng cơ khí diện tích 249,7m², nhà tạm diện tích 149,3m², cổng sắt; sân bê tông xi măng, tường xây sơn nước, gạch block+sắt. Do Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số

17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, các phụ lục hợp đồng và Văn bản thỏa thuận ngày 01/07/2015 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn bị chấm dứt, vô hiệu nên bị đơn có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ tài sản thuê và tài sản đang quản lý, sử dụng của nguyên đơn trong khuôn viên trụ sở chính của nguyên đơn ở số C, khu phố N, Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 166, Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Đơn phản tố ngày 13/12/2024 của bị đơn thì bị đơn xác định chi tiền thuê đến tháng 01/2025. Như vậy, từ tháng 02/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn chưa thanh toán tiền thuê. Căn cứ Điều 1 Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/02/2022 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn thì giá thuê từ tháng 02/2022 là 70.000.000 đồng/tháng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền sử dụng tài sản thuê của nguyên đơn từ tháng 02/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 16/07/2025 là 385.000.000 đồng, là phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc bà Mai Thị Thanh T2 sử dụng diện tích khoảng 1668m² xưởng B của nguyên đơn để chứa tài sản theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương là chiếm hữu, sử dụng tài sản của nguyên đơn không có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bà Mai Thị Thanh T2 bàn giao, trả lại một phần nhà xưởng B diện tích 1,668m² tại số C, khu phố N, Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn là phù hợp quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

** Ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn*

Nguyên đơn đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/02/2022 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn.

Nguyên đơn không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2017/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023 và Văn bản thỏa thuận ngày 01/07/2015 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn vì các văn bản này bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nguyên đơn không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày

02/08/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 25/02/2017, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023 và Văn bản thỏa thuận ngày 01/7/2015 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn.

Căn cứ các Phiếu chi tiền (bút lục số 2182 – 2202, 2428 - 2433, 2602 – 2608) trong vụ án hình sự sơ thẩm thụ lý số 160/2025/TLST-HS ngày 13/5/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện tổng số tiền ông Trần Quốc Gia P2 chi cho ông Trần Quốc T1 là 10.420.000.000 đồng. Như vậy, ông Trần Quốc T1 là người nhận số tiền 10.420.000.000 đồng của ông Trần Quốc Gia P2, không phải Công ty T6. Hiện nay, Công ty T6 đang tố cáo ông Trần Quốc T1, ông Trần Quốc Gia P2 cấu kết chiếm đoạt số tiền thuê nhà xưởng và kho là 10.420.000.000 đồng theo Đơn tố cáo đề ngày 05/03/2025 của Công ty cổ phần T6 và Công văn số 1939/CSKT-Đ5 ngày 27/3/2025 về việc trả lời đơn của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh B. Do vậy, để có căn cứ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng tiền thuê xưởng và kho cho bị đơn thì cần phải có kết quả điều tra, xử lý đối với hành vi có dấu hiệu chiếm đoạt tiền thuê nhà xưởng và kho của ông Trần Quốc T4, ông Trần Quốc Gia P2. Bên cạnh đó, hiện nay việc phát hành hóa đơn giá trị gia tăng thì phải tuân thủ quy định về chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt được quy định tại Điều 26 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính Phủ. Do đó, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho số tiền thuê từ tháng 7/2015 đến tháng 01/2025.

Đối với việc xuất hóa đơn từ tháng 02/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm, sau khi bị đơn thanh toán tiền sử dụng kho và nhà xưởng cho nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý sẽ xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho bị đơn.

Nguyên đơn đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc giải quyết hậu quả trong trường hợp Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 25/02/2017 và Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn bị tuyên vô hiệu như sau: Chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/02/2022 do hết thời hạn thuê và bị đơn phải trả lại toàn bộ tài sản thuê, tài sản đang quản lý sử dụng của nguyên đơn trong khuôn viên trụ sở chính của nguyên đơn ở số C khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) cho nguyên đơn.

- *Tại bản tự khai, lời khai tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty T6 là ông Lê Thanh H và ông Trần Phúc S trình bày:*

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty T6, bị đơn Công ty T6 hoàn toàn không đồng ý.

Công ty T6 cho rằng số tiền sử dụng tài sản kho, nhà xưởng là 70.000.000 đồng/tháng theo Phụ lục Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022 ngày 01/02/2022 và để gọi tiền thuê xưởng là tiền sử dụng tài sản là không chính xác vì bản chất việc thỏa thuận giữa hai bên là cho thuê nhà xưởng và kho nên đây là tiền thuê nhà xưởng và kho.

Giữa Công ty T6 và Công ty T6 đã ký Phụ lục Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2017 ngày 24/02/2017 gia hạn việc cho thuê nhà xưởng đến ngày 01/7/2030 và Phụ lục Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023 ngày 02/01/2023 xác định giá thuê tài sản mỗi tháng là 50.000.000 đồng từ tháng 01/2023.

Công ty T6 giữ nguyên toàn bộ yêu cầu phản tố đã được Tòa án thụ lý theo Thông báo số 119/TB-TLVA ngày 13/01/2025 về việc thụ lý yêu cầu phản tố với những vấn đề cụ thể sau:

Công nhận Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/7/2015, Phụ lục Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, Phụ lục Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2017/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017, Phụ lục Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/02/2022, Phụ lục Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023, Văn bản thỏa thuận ngày 01/7/2015 giữa Công ty T6 và Công ty T6 có hiệu lực pháp luật.

Buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/7/2015, Phụ lục Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, Phụ lục Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2017/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017, Phụ lục Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/02/2022, Phụ lục Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023, Văn bản thỏa thuận ngày 01/7/2015 giữa Công ty T6 và Công ty T6.

Buộc nguyên đơn xuất hoá đơn giá trị gia tăng tiền thuê xưởng và kho từ ngày 01/07/2015 đến ngày Tòa án xét xử cho bị đơn.

Trong trường hợp Tòa án đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu. Mặc dù, đến thời điểm xét xử sơ thẩm, bị đơn chưa có thiệt hại gì xảy ra. Tuy nhiên, sau khi tuyên

vô hiệu thì bị đơn phải di dời tài sản, dừng sản xuất kinh doanh nên sẽ bị thiệt hại, bị đơn chưa xác định được thiệt hại là bao nhiêu.

Bị đơn đồng ý thanh toán tiền thuê nhà xưởng và kho cho nguyên đơn từ tháng 02/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm theo giá thỏa thuận là 50.000.000 đồng/tháng của phụ lục hợp đồng số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023.

Tại đơn rút một phần yêu cầu phản tố ngày 08/4/2025, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn Công ty T6 trả cho bị đơn chi phí sửa chữa, cải tạo nhà xưởng và kho, tạm tính 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

- *Tại bản tự khai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thanh T2 trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T2 đồng ý bàn giao nhà xưởng, kho B cho nguyên đơn, không có ý kiến gì đối với yêu cầu của Công ty Cổ phần T6. Trong trường hợp có bản án quyết định có hiệu lực theo quy định của pháp luật, bà T2 sẽ chấp hành.

- *Đối với Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H):* không có ý kiến với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP N1 trình bày:*

Ngày 21/01/2011, Công ty T6 và Ngân hàng TMCP N1 (sau đây viết tắt là V) có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 0009/NHNT để thế chấp các tài sản trên đất tại địa chỉ C, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương đảm bảo cho các khoản vay của Công ty T6 tại V, chi tiết các tài sản thế chấp như sau: nhà kho A diện tích 2.400m²; kho xưởng B diện tích 3.168m²; nhà xưởng C diện tích 2.469,12m²; nhà kho thành phẩm diện tích 2.313,12m²; xưởng, cơ khí diện tích 230m²; nhà kho thiết bị diện tích 228,31m²; văn phòng, mái che diện tích 1.188m²; nhà căn tin diện tích 486m²; nhà xe diện tích 349,8m²; nhà rác diện tích 73,15m²; tổng diện tích 12.905,5m². Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bình Dương ngày 21/01/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bình Dương ngày 22/04/2011.

Do khoản nợ của Công ty T6 phát sinh nợ xấu cho nên V và Công ty TNHH T7 (sau đây viết tắt là Công ty T7) đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 18/HCM-HĐMBN ngày 15/12/2017 và Phụ lục hợp đồng mua bán nợ số 01/HCM-PLHĐMBN ngày 23/01/2018 để bán khoản nợ của Công ty T6 cho chủ nợ mới là Công ty T7.

Ngày 20/07/2018, V đã chuyển giao toàn bộ quyền chủ nợ, các quyền và nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ và các tài sản bảo đảm của khoản nợ Công ty T6 tại V (trong đó có các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0009/NHNT ngày 21/01/2011 nêu trên) cho chủ nợ mới là Công ty T7 theo quy

định. Do đó, V không có ý kiến đối với yêu cầu của Công ty T6 trong vụ kiện này và đề nghị Tòa án xử lý theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T7*: đã được Tòa án triệu tập tham gia quá trình tố tụng nhưng vắng mặt, không trình bày ý kiến và không cung cấp tài liệu chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Do đó, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn sẽ được xem xét trên cơ sở các chứng cứ do nguyên đơn và bị đơn cung cấp.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T6 về việc buộc nguyên đơn Công ty Cổ phần T6 trả cho bị đơn chi phí sửa chữa, cải tạo nhà xưởng và kho, tạm tính 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần T6 với bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T6 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và kho, hợp đồng mượn tài sản, kiện đòi tài sản”.

Chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng, kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/02/2022 và Văn bản thỏa thuận ngày 01/07/2015 ký kết giữa Công ty Cổ phần T6 với Công ty TNHH Một thành viên T6.

Tuyên bố Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 25/02/2017 và Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu.

Buộc bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T8 toàn bộ các tài sản của Công ty TNHH Một thành viên T6 trong các nhà xưởng, kho và công trình để giao trả lại toàn bộ tài sản thuê và tài sản đang quản lý sử dụng cho nguyên đơn Công ty Cổ phần T6 gồm: nhà xe diện tích 257,7m², nhà bảo vệ số 1 diện tích 14,9m², nhà bảo vệ số 2 diện tích 24,5m², trụ sở văn phòng diện tích 1138,3m², trạm cân diện tích 54,8m², sân tennis 665,6m², căn tin diện tích 513,2m², am thờ diện tích 8,6m², mái che diện tích 10,7m², nhà bảo vệ 3 diện tích 51,5m², kho thành phẩm+kho C+kho A+văn phòng mái che+kho B có tổng diện tích 11724,2m², trạm điện cao thế diện tích 41,2m², nhà lò hơi diện tích 63,3m², nhà hơi (giáp kho C) diện tích 24,2m², chốt bảo vệ diện tích 4m², nhà kho diện tích 80,4m², mái che diện tích 180m², kho thiết bị diện tích 267,4m², nhà vệ sinh

diện tích 74,3m², kho thiết bị diện tích 66,1m², đài nước diện tích 45,7m², xưởng cơ khí diện tích 249,7m², nhà tạm diện tích 149,3m²; cổng sắt...

Buộc bà Mai Thị Thanh T2 cùng với Công ty TNHH Một thành viên T6 bàn giao một phần nhà xưởng kho B diện tích 1.668m² cho Công ty Cổ phần T6.

Buộc Công ty TNHH Một thành viên T6 thanh toán tiền thuê nhà xưởng và kho cho Công ty Cổ phần T6 tiền thuê kho từ tháng 02/2025 đến ngày 16/7/2025 là 385.000.000 (ba trăm tám mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì người phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Sau khi Công ty TNHH Một thành viên T6 thanh toán tiền thuê kho thì Công ty Cổ phần T6 có trách nhiệm xuất hóa đơn giá trị gia tăng đối với số tiền thanh toán theo quy định của pháp luật.

Trường hợp, sau khi có bản án Quyết định của Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng mua bán nợ có hiệu lực, quyết định về việc bàn giao tài sản cho cơ quan, tổ chức, cá nhân nào hoặc phát mãi tài sản thì Công ty Cổ phần T6 có trách nhiệm bàn giao tài sản theo quyết định bản án của Tòa án để thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T6 với nguyên đơn Công ty Cổ phần T6 về việc:

- Công nhận hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐDCTX/ TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2017/PLHĐCTX/TANTAN-TANS ngày 24/02/ 2017, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022/PLHĐCTX/ TANTAN-TANS ngày 01/02/2022, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023 và Văn bản thỏa thuận ngày 01/07/2015 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn;

- Buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐDCTX/ TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2015/PLHĐCTX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2015/PLHĐCTX/TANTAN-TANS ngày 01/7/2015 đến tháng 01/2025.

- Buộc nguyên đơn xuất hóa đơn giá trị gia tăng tiền thuê xưởng và kho từ ngày 01/7/2015 đến tháng 01/2025.

Ngoài ra, bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của đương sự.

Ngày 28/7/2025 bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T6, ngày 16/7/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T1 và ngày 18/8/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T7 có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST ngày 16/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn xác định Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng, kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/02/2022 và Văn bản thỏa thuận ngày 01/07/2015 ký kết giữa Công ty Cổ phần T6 với Công ty TNHH Một thành viên T6 là có hiệu lực nhưng đã hết thời hạn thực hiện.

Đối với Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 25/02/2017 và Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn; nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án tuyên các phụ lục hợp đồng vô hiệu thì phải xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của Công ty T6 nên Công ty T6 phải bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, nếu chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn giao trả lại kho, nhà xưởng thì phải cho bị đơn thời gian ít nhất một năm để di dời tài sản vì trước đó bị đơn đã ký kết nhiều hợp đồng với đối tác trong và ngoài nước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T1 trình bày: Đây là tranh chấp giữa hai doanh nghiệp với nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào mâu thuẫn nội bộ của Công ty T6 để giải quyết vụ án là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T7 trình bày: Theo hợp đồng thuê tài sản giữa Công ty T6 với Công ty T6 và Hợp đồng thế chấp giữa Công ty T6 với V thì có một số tài sản Công ty T6 cho Công ty T6 thuê đã được thế chấp cho V nhưng không có tài liệu nào thể hiện có sự đồng ý của bên nhận thế chấp. Công ty T7 là đơn vị mua lại khoản nợ của V nên kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của V, tuy nhiên việc Công ty T6 cho Công ty T6 thuê tài sản không được Công ty T7 đồng ý là vi phạm hợp đồng thế chấp đã giao kết. Công ty T6 cho Công ty T6 thuê tài sản nhưng không thông báo cho Công ty T6 được biết về tình trạng tài sản đã được thế chấp và cũng không có sự đồng ý bằng văn bản nào của Công ty T7 cho phép hai bên tiếp tục hợp đồng thuê nhà xưởng sau khi Công ty T7 mua nợ là có dấu hiệu lừa dối khách hàng nên hợp đồng thuê nhà xưởng và các phụ lục là bị vô hiệu do lừa dối. Công ty T7 đề nghị phải thu hồi số tiền cho thuê tài sản để giao lại cho Công ty T7 theo như thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải giao trả kho, nhà xưởng cho nguyên đơn là không phù hợp mà phải giao lại cho Công ty T7 để quản lý tài sản. Trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty T7 không nhận được bất kỳ văn bản nào của Tòa án làm mất đi quyền trình bày và yêu cầu của Công ty T7, chỉ đến khi Công ty T7 tiếp cận chứng cứ tại Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty T7 mới biết và thực hiện quyền kháng cáo của mình nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là chưa xem xét hết quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty T7. Do đó, để giải quyết triệt để các quan hệ tranh chấp có các bên cùng tham gia giải quyết thì cần nhập vụ án này vào vụ án của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao lại cho Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại và nhập vào vụ án của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh đang giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nợ vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng, kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/02/2022 và Văn bản thỏa thuận ngày 01/07/2015 ký kết giữa Công ty Cổ phần T6 với Công ty TNHH Một thành viên T6 là phù hợp với nội dung và quá trình thực hiện giao dịch.

Đối với Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017 và Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 25/02/2017 bị vô hiệu do thời điểm ký kết hợp đồng Công ty T6 đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc bàn giao con dấu cho Cục Thi hành án dân sự và việc đóng dấu phải được sự đồng ý của Tòa án nhưng ông T1 không bàn giao và tự ý đóng dấu nên phụ lục này không phát sinh hiệu lực. Đối với Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023 thì vào thời điểm ký kết phụ lục hợp đồng ông T1 không còn là người đại diện theo pháp luật của Công ty T6 và con dấu sử dụng không còn giá trị nên phụ lục này cũng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, bị đơn và bà T2 có nghĩa vụ di dời tài sản và bàn giao kho xưởng cho nguyên đơn. Do yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận nên yêu cầu của bị đơn về việc tiếp tục hợp đồng thuê kho và xác định các phụ Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng kho số 003-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 25/02/2017 và Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023 có hiệu lực là không có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu xuất hóa đơn thấy rằng hành vi cho thuê tài sản không xuất hóa đơn của ông T1 đang bị điều tra, truy tố xét xử về tội “Trốn thuế” và ông T1 đang bị tố cáo về hành vi chiếm đoạt tài sản đối với số tiền cho thuê kho nên không có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu trả cho bị đơn chi phí sửa chữa, cải tạo nhà xưởng và kho, tạm tính 1.000.000.000 (một tỷ) đồng bị đơn đã tự nguyện rút yêu cầu và được Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ nên không đặt ra xem xét.

Về yêu cầu kháng cáo của Công ty T7 thấy rằng Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản xác định việc giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh không trùng lặp với tranh chấp trong vụ án này và đang giải quyết liên quan đến hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nên quyền lợi của Công ty T7 do mua nợ của V đang được Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết là đã đảm bảo quyền lợi của Công ty T7.

Do đó, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự:

[1.2.1] Ủy ban nhân dân Thành phố H, bà Mai Thị Thanh T2, Công ty T7 và Ngân hàng TMCP N1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2.2] Về yêu cầu đưa người tham gia tố tụng: Trước khi mở phiên tòa, bà Châu Ngọc P3 có đơn đề nghị đưa bà P3 và Ủy ban nhân dân phường Đ vào tham gia tố tụng vì cho rằng trong phạm vi phần đất của Công ty T6 có diện tích đất của cá nhân bà P3, ông T1 và Ủy ban nhân dân phường Đ đã có thông báo thu hồi đất. Xét thấy, Tòa án đã đưa ông T1 vào tham gia tố tụng nhưng ông T1 không có bất cứ trình bày và chứng cứ nào chứng minh trong phạm vi diện tích đất của Công ty T6 có phần đất của cá nhân ông T1, bà P3. Mặt khác trong phạm vi giải quyết vụ án này là tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng thuê, mượn tài sản của Công ty T6 với Công ty T6. Bà P3 cho rằng bà P3, ông T1 có quyền sử dụng đất hợp pháp nằm trong khuôn viên của Công ty thì bà P3 có quyền kiện đòi tài sản bằng một vụ án khác nếu có chứng cứ, chứng minh quyền và lợi ích bị xâm phạm. Đối với việc Ủy ban nhân dân phường Đ có thông báo thu hồi đất của Công ty T6, thấy rằng việc thu hồi đất được thực hiện theo thủ tục hành chính, phát sinh sau thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án và cũng không liên quan đến phạm vi giải quyết vụ án này. Do đó, việc giải quyết vụ án này không liên quan đến quyền, nghĩa vụ bà P3 và Ủy ban nhân dân phường Đ nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu đưa bổ sung người tham gia tố tụng.

[1.2.3] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng, phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và văn bản thỏa thuận mượn tài sản; yêu cầu tuyên bố phụ lục hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu; buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bàn giao tài sản cho nguyên đơn. Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng cho thuê nhà xưởng và các phụ lục kèm theo, văn bản thỏa thuận, trường hợp Tòa án tuyên giao dịch vô hiệu yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu và buộc nguyên đơn phải xuất hóa đơn giá trị gia tăng đối với số tiền bị đơn thanh toán. Đồng thời, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết tại nơi có bất động sản và xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng, kho; tranh chấp hợp đồng mượn tài sản và kiện đòi tài sản” là phù hợp quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn và ông Trần Quốc T1 yêu cầu Toà án sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, thấy rằng:

[2.2] Về nội dung các bên đương sự thống nhất với nhau:

[2.2.1] Nguyên đơn Công ty T6 và bị đơn Công ty T6 đều thống nhất việc ký kết và thực hiện các giao dịch sau đây: Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/02/2022, Văn bản thỏa thuận ngày 01/7/2015 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 25/02/2017 và Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023.

[2.2.2] Tài sản cho thuê thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty T6 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 29/10/2009 (bút lục 1504-1505) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 04/11/2009 (bút lục 1446-1447) bao gồm: Xưởng cơ khí diện tích 230m², diện tích xây dựng 460m²; nhà kho thiết bị diện tích 228,31m², diện tích xây dựng 456,62m²; văn phòng, mái che diện tích 1.188m²; nhà căn tin 486m²; nhà xe 349,8m²; nhà rác 73,15m²; nhà kho A diện tích 2.400m²; nhà xưởng B diện tích 3.168m²; nhà xưởng C diện tích 2.469,12m², diện tích sàn xây dựng 4.074,24m²; nhà kho thành phẩm diện tích 2.313,12m² các công trình được tọa lạc tại số S, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

[2.2.3] Bị đơn thừa nhận đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên và đã trực tiếp trả tiền thuê tài sản cho ông Trần Quốc T1 bằng hình thức phiếu chi từ tháng 4/2015 đến tháng 01/2025.

[2.2.4] Bị đơn và bà Mai Thị Thanh T2 thừa nhận việc bị đơn cho bà Mai Thị Thanh T2 sử dụng một phần kho B diện tích 1.668m² của nguyên đơn để chứa hàng hóa nhưng không thông báo và không được sự đồng ý của nguyên đơn.

[2.2.5] Sự thừa nhận nêu trên là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.3] Xét các giao dịch giữa nguyên đơn thực hiện với bị đơn thấy rằng:

[2.3.1] Ngày 01/7/2015, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS có nội dung nguyên đơn

cho bị đơn thuê nhà xưởng và kho diện tích 12.266m² thuộc sở hữu hợp pháp của nguyên đơn gồm kho A diện tích 1.200m²; nhà xưởng B diện tích 1.500m²; nhà xưởng C diện tích 2.469m²; nhà xưởng D là toàn bộ diện tích tầng trệt 4.784m² của nhà xưởng có tổng diện tích sàn xây dựng 15.217,2m² (trên phần đất có diện tích 17.863m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 19/QSDD/1997 do Ủy ban nhân dân tỉnh B ký ngày 15/01/2004); nhà kho thành phẩm diện tích 2.313m² (trên phần đất có diện tích 17.748,5m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 67/QSDD/2003 do UBND tỉnh B cấp ngày 11/3/2003) giá thuê 100.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng. Ngày 01/7/2015, nguyên đơn và bị đơn ký văn bản thỏa thuận có nội dung nguyên đơn cho bị đơn mượn tài sản để bị đơn sử dụng là để thực hiện Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015. Ngày 02/8/2015, nguyên đơn và bị đơn tiếp tục ký phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS điều chỉnh thời hạn thuê là 06 năm kể từ ngày 01/7/2015.

[2.3.2] Xét thấy, thời điểm ký kết các giao dịch nêu trên, các bên tham gia giao dịch là tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đối tượng giao dịch là bất động sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn, nguyên đơn là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản (theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế (bút lục 1457)), giao dịch được xác lập bằng văn bản và được ký kết bởi người đại diện theo pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Theo Phụ lục số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/8/2015 điều chỉnh thời hạn cho thuê là 06 năm kể từ ngày 01/7/2015, như vậy thời gian hết hạn cho thuê là ngày 01/7/2021. Do Văn bản thỏa thuận ngày 01/7/2015 có nội dung nguyên đơn cho bị đơn mượn tài sản là để thực hiện hợp đồng cho thuê tài sản nên thời hạn của giao dịch mượn tài sản sẽ bằng thời hạn thuê tài sản. Ngày 01/7/2021, hợp đồng thuê chấm dứt cũng là thời điểm thỏa thuận mượn tài sản chấm dứt.

[2.3.3] Từ những nhận định trên, xét thấy, đối với yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/08/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/02/2022 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn, nguyên đơn đồng ý với ý kiến của bị đơn và phù hợp với quy định pháp luật nên Tòa án ghi nhận sự thống nhất của các đương sự về xác định giao dịch nêu trên có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, các giao dịch trên đã thực hiện xong nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/07/2015, Văn bản thỏa thuận ngày 01/07/2015, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 001-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS 02/8/2015 và buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải giao trả tài sản cho nguyên đơn là có căn cứ

chấp nhận theo quy định tại Điều 403, Điều 422, Điều 472, Điều 472, Điều 494 Bộ Luật Dân sự năm 2015, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không phù hợp với quy định đã viện dẫn nêu trên nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.3.4] Ngày 24/02/2017, nguyên đơn và bị đơn ký Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2017/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS điều chỉnh thời hạn đến ngày 01/7/2030; Ngày 25/02/2017, ký Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS điều chỉnh về việc sử dụng nguồn nước, sử dụng trang thiết bị và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến phòng cháy chữa cháy và môi trường. Xét thấy, thời điểm ký kết phụ lục này đã phát sinh tranh chấp giữa cổ đông Công ty T6 là bà Nguyễn Thị T5 với Công ty và các thành viên hội đồng quản trị của Công ty. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-ADBPKCTT ngày 24/10/2016 và Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 27/QĐ-CTHADS ngày 24/10/2016: “Buộc người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần T6 – ông Trần Quốc T1 giao con dấu của Công ty Cổ phần T6 cho Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương tạm thời quản lý cho đến khi có quyết định của Tòa án. Việc đóng dấu vào các văn bản giấy tờ của Công ty kể từ ngày ra quyết định này cho đến khi có quyết định của Tòa án phải được thực hiện tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương khi có văn bản đồng ý của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương”. Ngày 27/9/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mới hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trên theo Bản án số 07/2018/KDTM-ST (bút lục 1922-1929). Ông Trần Quốc T1 không giao nộp con dấu mà ký tên, đóng dấu với Công ty T6 Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2015/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017 trong thời gian áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời với mục đích kéo dài thời hạn hợp đồng có thể làm ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của cổ đông công ty và các chủ thể khác là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

[2.3.5] Ngày 01/02/2022, nguyên đơn và bị đơn ký Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 003-17/2022/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS thỏa thuận điều chỉnh giá thuê từ 100.000.000 đồng xuống còn 70.000.000 đồng. Theo nhận định tại mục [2.3.1] nêu trên thì Hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 17/2015/HĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 01/7/2015 đã chấm dứt từ ngày 01/7/2021 là trước thời điểm ký phụ lục hợp đồng nên thỏa thuận này là không phù hợp với quy định tại Điều 403 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng là giảm tiền thuê kho cho bị đơn, nguyên đơn đồng ý áp dụng mức giá đã giảm và đề nghị công nhận hiệu lực của phụ lục này là có lợi cho bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

[2.3.6] Ngày 02/01/2023, nguyên đơn và bị đơn ký Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS điều chỉnh diện tích kho, xưởng cho thuê và giá thuê từ 70.000.000 đồng xuống còn 50.000.000 đồng/tháng từ tháng 01/2023. Xét thấy, căn cứ khoản 2 Điều 4, điểm

i khoản 2 Điều 24 Điều lệ Công ty T6 ngày 28/05/2022 thì Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty T6 do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm. Theo Nghị quyết số 01/2022/QĐ-HĐQT ngày 28/5/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần T6 (có hiệu lực kể từ ngày ban hành) quy định: “Miễn nhiệm chức vụ, chức danh Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật của Công ty đối với ông Trần Quốc T1”, “hủy bỏ và chấm dứt việc sử dụng các con dấu của công ty đã khắc, đăng ký với cơ quan có thẩm quyền chứng nhận mẫu con dấu; con dấu theo mẫu con dấu đã đăng tải trên Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp và con dấu do Công ty Cổ phần T6 tự khắc và sử dụng kể từ lúc 14 giờ 30 phút ngày 28/5/2022 trở về trước” và quyết định về loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, trong đó mẫu dấu có thay đổi ký hiệu “TX. DĨ AN” thành “TP. DĨ AN. Như vậy, kể từ ngày 28/5/2022, ông Trần Quốc T1 không còn là người đại diện theo pháp luật của Công ty T6 và những mẫu dấu sử dụng trước đó cũng không còn giá trị sử dụng. Ngày 02/01/2023, ông Trần Quốc T1 ký với Công ty T6 và sử dụng mẫu dấu có ký hiệu “TX. DĨ AN” để đóng dấu Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS là vi phạm điều kiện giao dịch có hiệu lực, vi phạm điều cấm của pháp luật nên giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

[2.3.7] Từ những nhận định nêu trên xét thấy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 002-17/2017/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 24/02/2017, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023 là có cơ sở chấp nhận, bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch có hiệu lực và buộc tiếp tục thực hiện giao dịch là không phù hợp. Bị đơn và nguyên đơn thống nhất trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì đồng ý giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.4] Xét yêu cầu đòi tài sản khi hết thời hạn của hợp đồng thuê, mượn tài sản:

[2.4.1] Theo như nhận định tại mục [2.3.2] thì giao dịch thuê, mượn tài sản đã chấm dứt kể từ ngày 01/7/2021, tuy nhiên bị đơn thừa nhận đến nay bị đơn vẫn đang trực tiếp quản lý sử dụng toàn bộ kho, xưởng, công trình gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn và cho bà Mai Thị Thanh T2 sử dụng một phần tài sản trong khuôn viên. Mặt khác, trước khi khởi kiện nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn bàn giao các tài sản nhưng bị đơn không thực hiện thể hiện tại Thông báo số 06-05/2024/TB-TANTAN, số 07-05/2024/TB-TANTAN ngày 08/5/2024 của nguyên đơn về việc tiếp quản và tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh tại trụ sở chính của công ty Đ ghi nhận bằng hình thức lập Vi bằng số 333/2024/VB-TPLDA ngày 08/5/2024 và Biên bản làm việc ngày 15/5/2024 của Công an phường B. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả tài sản cho thuê và cho mượn là phù hợp với các Điều 482, Điều 499 Bộ luật Dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu là có cơ sở.

[2.4.2] Về tài sản bị đơn phải bàn giao cho nguyên đơn thấy rằng, các bên chỉ tranh chấp với nhau về kho, xưởng và phần tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn, không tranh chấp các tài sản là hàng hóa, máy móc thiết bị khác trong kho, xưởng của nguyên đơn và một số công trình bị đơn cho rằng bị đơn đầu tư, xây dựng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã có văn bản thông báo yêu cầu đương sự cung cấp danh mục tài sản nhưng không cung cấp theo yêu cầu của Tòa án. Do đó, trong phạm vi giải quyết vụ án Tòa án chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đề nghị sử dụng kết quả xem xét thẩm tại chỗ theo Biên bản ngày 17/12/2024, ngày 09/4/2025 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 22/01/2025. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án thông báo kết quả công khai, chứng cứ nhưng không có ý kiến gì về hiện trạng tài sản, không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định, đo đạc lại tài sản tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tài sản nêu trên để làm cơ sở xác định hiện trạng và giá trị tài sản tranh chấp, buộc bị đơn giao trả tài sản cho thuê và cho mượn là có cơ sở, các tài sản gồm: nhà xe diện tích 257,7m², nhà bảo vệ số 1 diện tích 14,9m², nhà bảo vệ số 2 diện tích 24,5m², trụ sở văn phòng diện tích 1138,3m², trạm cân diện tích 54,8m², sân tennis 665,6m², căn tin diện tích 513,2m², am thờ diện tích 8,6m², mái che diện tích 10,7m², nhà bảo vệ 3 diện tích 51,5m², kho thành phẩm+kho C+kho A+văn phòng mái che+kho B có tổng diện tích 11724,2m², trạm điện cao thế diện tích 41,2m², nhà lò hơi diện tích 63,3m², nhà hơi (giáp kho C) diện tích 24,2m², chốt bảo vệ diện tích 4m², nhà kho diện tích 80,4m², mái che diện tích 180m², kho thiết bị diện tích 267,4m², nhà vệ sinh diện tích 74,3m², kho thiết bị diện tích 66,1m², đài nước diện tích 45,7m², xưởng cơ khí diện tích 249,7m², nhà tạm diện tích 149,3m², cổng sắt.

[2.4.3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 09/4/2025 thì hiện nay, bà Mai Thị Thanh T2 đang quản lý một phần kho B diện tích 1.668m² của nguyên đơn để chứa hàng hóa là thùng carton, bao bì nhựa đóng gói, giỏ nhựa, khay nhựa, giá (kệ) để đồ bằng sắt, pallet kê các thùng hàng. Bà Mai Thị Thanh T2 thừa nhận việc bị đơn cho bà T2 sử dụng một phần kho B để chứa hàng hóa nhưng không thông báo cho nguyên đơn. Bà T2 cam kết tự nguyện thực hiện nghĩa vụ di dời tài sản và giao diện tích kho bà T2 đang quản lý, sử dụng cho nguyên đơn khi có quyết định của Tòa án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T2 cùng bị đơn bàn giao một phần kho B diện tích 1.668m² cho nguyên đơn là phù hợp.

[2.4.4] Đối với các tài sản gồm: sân bê tông xi măng, tường xây sơn nước, tường gạch block + sắt, 01 cây sa kê, 03 cây mận, 21 cây xanh, 01 cây xoài, 05 cây hoa sứ, 05 cây mít, 05 cây khế, 22 cây hoàng yến, 11 cây hồng mai, 37 cây cau cảnh, 06 cây chùm ngây, 03 cây vạn tuế, 03 cây lộc vùng, 18 bụi cây chuối cảnh, 08 cây na, 01 cây sung, 03 cây hoa sữa, 06 cây cọ cảnh, 14 bụi lười hổ, 01 cây trang son, 10 cây vàng anh, 01 bụi hoa thiên điều, 05 cây đu đủ, 02 cây bồ đề, 02 cây ngọc lan, 01 bụi dừa cạn, 02 cây bàng tàng cầm thạch, 01 cây chanh,

01 cây nhàu, 04 cây thiết mộc lan, các đương sự không có yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[2.5] Về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê: Ông T1 thừa nhận đã nhận tiền thuê kho từ tháng 4/2015 đến tháng 01/2025 bằng tiền mặt được lập phiếu chi nhưng không ai yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét. Bị đơn thừa nhận từ tháng 02/2025 đến nay, bị đơn chưa thanh toán tiền thuê kho và chưa trả lại tài sản thuê cho nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả tiền thuê từ tháng 02/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm (5,5 tháng) là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự về nghĩa vụ thanh toán giá trị thuê trong thời gian chậm trả tài sản. Bị đơn đồng ý thanh toán tiền thuê kho, nhà xưởng cho nguyên đơn từ tháng 02/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm với giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng theo nội dung đã thỏa thuận tại Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023. Mặc dù, Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng và kho số 004-17/2023/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ngày 02/01/2023 vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự nhưng bị đơn vẫn sử dụng tài sản thuê từ tháng 01/2023 đến hiện nay. Do đó, cần áp dụng Điều 579 Bộ luật Dân sự trong trường hợp này bị đơn được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật (do hợp đồng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu) nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá hợp đồng thuê theo Phụ lục hợp đồng số 002-17/2017/PLHĐCTNX/TANTAN-TANS ký ngày 01/02/2022 là phù hợp. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn tiền thuê từ tháng 2/2025 đến ngày 16/7/2025: $70.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 5,5 \text{ tháng} = 385.000.000 \text{ đồng}$.

[2.6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*” và khoản 1 Điều 579 Bộ luật Dân sự quy định về nghĩa vụ hoàn trả: “*Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản của người khác mà không có căn cứ pháp luật thì phải hoàn trả cho chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản đó*”. Xét thấy, giao dịch vô hiệu là các phụ lục hợp đồng thỏa thuận về giảm giá thuê và kéo dài thời hạn thuê tài sản. Việc phụ lục hợp đồng vô hiệu không dẫn đến vô hiệu Hợp đồng ngày 01/07/2015, Thỏa thuận mượn tài sản và các phụ lục hợp đồng ngày 02/8/2015 và ngày 01/02/2022. Tuy nhiên, Hợp đồng đã hết thời hạn thực hiện nên giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng tương ứng với nghĩa vụ của bị đơn hoàn trả tài sản thuê và thanh toán giá trị sử dụng trong thời gian chưa bàn giao tài sản khi hợp đồng hết hạn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 có nghĩa vụ bàn giao những tài sản đang chiếm hữu, sử dụng cho nguyên đơn như đã phân tích tại mục [2.4]. Bị đơn cho rằng nguyên đơn có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì phải bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, nguyên tắc xác định nghĩa vụ bồi thường thiệt hại phải là thiệt hại thực tế nhưng bị đơn thừa nhận trong vụ án này chưa bị thiệt hại, chỉ xảy ra thiệt hại khi thực hiện di dời và bàn giao kho. Tại Tòa án cấp sơ thẩm bị

đơn cũng không yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại do đó Tòa án sơ thẩm không đặt ra xem xét giải quyết là phù hợp với quy định pháp luật. Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm bị đơn xin xem xét về thời hạn di dời tài sản để tạo điều kiện cho bị đơn hoàn thành các hợp đồng đã ký kết với khách hàng trong thời hạn một năm. Vấn đề này sẽ được xem xét trong quá trình thi hành án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.7] Bị đơn cho rằng đã bỏ ra chi phí sửa chữa, cải tạo nhà xưởng và kho, tạm tính 1.000.000.000 (một tỷ) đồng nhưng đã rút yêu cầu phản tố và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết theo quy định tại Điều 217 và 235 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[2.8] Xét yêu cầu xuất hóa đơn giá trị gia tăng của bị đơn thấy rằng:

Theo Biên bản hỏi cung đối với ông Trần Quốc T1 và Biên bản lấy lời khai ông Trần Quốc G Phước tại Cơ quan Cảnh sát điều tra, ông T1 và người đại diện theo pháp luật của bị đơn (ông P2) cũng đã thừa nhận toàn bộ hoạt động thu, chi liên quan đến hợp đồng cho thuê kho, nhà xưởng đã thực hiện trực tiếp với ông T1 thông qua phiếu thu và phiếu chi tiền mặt (bút lục 964-967). Số tiền liên quan đến tiền thuê kho từ tháng 4/2015 đến tháng 12/2022 đang xem xét giải quyết bằng vụ án hình sự về hành vi trốn thuế đối với Trần Quốc T1 do không xuất hóa đơn. Đối với số tiền thuê kho phát sinh từ tháng 01/2023 đến tháng 01/2025, Hội đồng quản trị cũ trong đó có ông Trần Quốc T1 chưa thực hiện bàn giao tài sản cho nguyên đơn vì vậy nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu bàn giao và đã được giải quyết bằng Bản án số 252/2025/KDTM-ST ngày 08/8/2025 “V/v tranh chấp giữa công ty với thành viên công ty”. Theo đó, bản án buộc các thành viên hội đồng quản trị: “Thực hiện nghĩa vụ bàn giao Hóa đơn, chứng từ kế toán...” bản án đã bị kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm. Do đó, tính đến thời điểm hiện nay nguyên đơn vẫn chưa được tiếp cận hồ sơ kế toán, hóa đơn, chứng từ của Công ty nên chưa có cơ sở để xác định việc ông T1 nhận tiền thuê kho đã được đưa vào làm tài sản doanh nghiệp hay chưa. Đồng thời, ông Trần Quốc T1 cũng thừa nhận việc nhận tiền chưa xuất hóa đơn và đang bị điều tra về hành vi chiếm đoạt tài sản đối với số tiền này. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn xuất hóa đơn giá trị gia tăng từ tháng 7/2015 đến tháng 01/2025.

[2.9] Đối với số tiền sử dụng nhà xưởng và kho Tòa án tuyên buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn có nghĩa vụ xuất hóa đơn giá trị gia tăng sau khi bị đơn thanh toán là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng ngày 01/7/2015: “Bên A có trách nhiệm xuất hóa đơn cho bên B sau mỗi đợt thanh toán”.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T7 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm:

[3.1] Công ty T7 cho rằng không nhận được bất kỳ giấy triệu tập nào của Tòa án cấp sơ thẩm nên không có thông tin liên quan đến vụ án để thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Xét thấy, theo Giấy chứng nhận đăng ký

doanh nghiệp Công ty T7 có mã số doanh nghiệp: 37002416271, địa chỉ trụ sở tại số E, đường D, tổ B, khu dân cư V, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Xuân H1. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm đều thể hiện Công ty chỉ có địa chỉ trụ sở như đã đăng ký nêu trên và không có bất kỳ thông báo nào về việc thay đổi địa chỉ trụ sở. Tại phiên Tòa cấp phúc thẩm người đại diện theo pháp luật của Công ty T7 vẫn xác định chưa có bất kỳ thay đổi nào về địa chỉ trụ sở mà chỉ bổ sung thêm địa chỉ liên lạc. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt trực tiếp được nên đã thực hiện thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án cho Công ty T7 tại địa chỉ trụ sở, cụ thể: ngày 24/3/2025, niêm yết Thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ (bút lục 1692-1695); ngày 21/4/2025, niêm yết Thông báo thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung, giấy triệu tập có mặt tại Tòa án để cung cấp bản tự khai, chứng cứ, lấy lời khai (bút lục 1712-1715); ngày 14/5/2025, niêm yết Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập tham gia phiên họp (bút lục 1721-1724); ngày 06/6/2025, niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và Thông báo yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ (bút lục 1738 – 1741); ngày 27/6/2025, niêm yết Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai (bút lục 1962- 1965); ngày 15/8/2025, niêm yết Bản án sơ thẩm (bút lục 2021-2024); ngày 28/8/2025, niêm yết Thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm (bút lục 2073-2076); ngày 29/8/2025, niêm yết Thông báo kháng cáo (bút lục 2090-2093). Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện thủ tục niêm yết cho Công ty T7 là phù hợp với quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng Công ty đều vắng mặt không có lý do. Mặt khác, Công ty T7 biết và đã thực hiện quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên việc cho rằng không nhận được văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm để thực hiện quyền cũng như nghĩa vụ của mình là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

[3.2] Công ty T7 kháng cáo cho rằng Công ty T7 đã mua lại khoản nợ của V1 nên là người kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản được giao kết giữa V và nguyên đơn. Việc nguyên đơn ký hợp đồng và cho bị đơn sử dụng tài sản là kho, xưởng đang thế chấp nhưng không thông báo và không được sự đồng ý của Công ty T7 là vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp và gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Công ty T7. Xét thấy, như đã phân tích tại mục [3.1] Công ty T7 đã được Tòa án cấp sơ thẩm đã niêm yết toàn bộ văn bản tố tụng tại địa chỉ trụ sở doanh nghiệp nhưng không tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến cũng như có đơn yêu cầu độc lập là từ bỏ quyền yêu cầu cũng như nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Tuy nhiên, nội dung đơn kháng cáo liên quan trực tiếp đến giao dịch thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0009/NHNT ngày 21/01/2011 giữa V với nguyên đơn. Công ty T7 mua bán nợ với V theo Hợp đồng mua bán nợ số 18/HCM-HĐMBN ngày 15/12/2017 và Phụ lục hợp đồng mua bán nợ số 01/HCM-PLHĐMBN ngày 23/01/2018 nên quyền và lợi ích của

Công ty T7 được điều chỉnh bởi giao dịch mua bán nợ, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm. Đồng thời, Công ty T7 đã tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn tại Tòa án nhân dân Quận 1 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh) trong vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 26/2021/TLST-KDTM ngày 14/01/2021 “Về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nợ vô hiệu”, vụ án chưa được giải quyết xong. Do đó, nếu có thiệt hại phát sinh do vi phạm hợp đồng thế chấp, sử dụng tài sản thế chấp không đúng quy định thì Công ty T7 có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết. Mặt khác, theo Văn bản số 630/2025/KDTM.CV-TAQ1 ngày 17/3/2025 của Tòa án nhân dân Quận 1 cung cấp thông tin (bút lục 1687) đã xác định rõ phạm vi giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1 không thụ lý giải quyết yêu cầu về tranh chấp hợp đồng thuê, mượn tài sản. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét yêu cầu của nguyên đơn về giao dịch thuê, mượn, kiện đòi tài sản và không xem xét đối với hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định pháp luật, không gây trùng lặp và đảm bảo việc giải quyết vụ án đúng pháp luật, không làm mất đi quyền của Công ty T7. Công ty T7 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Công ty T7.

[4] Từ những nhận định nêu trên xét thấy, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, Công ty T7 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T6, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T1 và Công ty TNHH T7.

2. Giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm:

3.1. Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T6 phải chịu số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009003 ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T1 phải chịu số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005117 ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

3.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T7 phải chịu số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012519 ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

4. Trường hợp bản án 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Mai

