

**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: 104/2026/KDTM-PT
Ngày 19/3/2026
V/v “tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”

**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: Ông Nguyễn Công Lực.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;

Bà Nguyễn Thị Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường - 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.

Vào ngày 12/3/2026 và ngày 19/3/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 320/2025/TLPT-KDTM ngày 14/11/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 31/2025/KDTM-ST ngày 25/9/2025 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 phúc thẩm số 6294/2025/QĐXX-PT ngày 20/11/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1080/2026/QĐ-PT ngày 20/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần P; địa chỉ: Số A đường T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hữu N, sinh năm 1996; địa chỉ: Số B, tổ B, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Giấy ủy quyền ngày 09/9/2025). Ông N có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH G; địa chỉ: Số T, tổ C, khu phố B, phường T, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Ông Hoàng Trọng Đ, sinh năm 1982;
- Bà Phan Thị Thu T, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ liên hệ: Công ty L1, tổ B, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 02/12/2025). Ông Đ có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:*

Ngày 06/12/2021, Công ty Cổ phần P (sau đây viết tắt là Công ty P) và Công ty TNHH G (Công ty G) ký hợp đồng thuê nhà xưởng tại địa chỉ thửa đất 91, tờ bản đồ số B4, khu phố B, phường T, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 0612021/ROC-KT, bao gồm nhà xưởng và các công trình khác. Thời hạn thuê là 06 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Giá thuê 02 năm đầu là 130.000.000 đồng/tháng, giá 02 năm tiếp theo sẽ tăng 10 % so với giá của 02 năm đầu, giá 02 năm cuối sẽ tăng 18% so với hai năm đầu. Công ty G đã đặt cọc 400.000.000 đồng. Trong quá trình thuê từ tháng 4 năm 2023 đến ngày 10/8/2024, Công ty G không thanh toán tiền thuê. Công ty P đã nhiều lần liên hệ yêu cầu thanh toán tiền thuê, nhưng công ty G vẫn không thực hiện. Theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng, công ty P có quyền chấm dứt hợp đồng trong trường hợp công ty R1.OC chậm thanh toán 03 tháng tiền thuê. Do đó, công ty P khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 0612021/ROC-KT ngày 06/12/2021 giữa Công ty P và Công ty G; yêu cầu Công ty G thanh toán tiền thuê từ ngày 01/04/2023 đến 01/12/2023: $130.000.000 \text{ đồng} \times 8 \text{ tháng} = 1.040.000.000 \text{ đồng}$, tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán, tạm tính từ ngày 01/05/2023 đến ngày 25/09/2025 là $1.040.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/năm \times 878 \text{ (ngày)} = 250.169.863 \text{ đồng}$; tiền thuê từ ngày 01/01/2024 đến 25/09/2025 là $143.000.000 \text{ đồng} \times 21 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 3.117.400.000 \text{ đồng}$ và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 25/09/2025 là $3.117.400.000 \text{ đồng} \times 10\%/năm \times 633 \text{ (ngày)} = 540.395.918 \text{ đồng}$. Tổng tiền thuê là 4.157.400.000 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 25/9/2025 là 790.565.781 đồng. Tổng tiền thuê nhà xưởng và tiền lãi chậm thanh toán sau khi trừ 400.000.000 đồng từ tiền đặt cọc Hợp đồng thuê nhà xưởng của Công ty G còn lại là 4.547.965.781 đồng; buộc công ty G di dời toàn bộ tài sản theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

** Người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:* Thống nhất về thời gian hai bên ký hợp đồng, các thỏa thuận trong hợp đồng hợp đồng thuê nhà xưởng số 0612021/ROC-KT ngày 06/12/2012 và số tiền đã đặt cọc. Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P với những lý do sau: Hợp đồng vẫn còn hiệu lực, chưa hết thời hạn để tiến hành chấm dứt hợp đồng, chưa vi phạm nghiêm trọng; nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng không có căn cứ pháp luật, không đúng quy định của pháp luật; nguyên đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ hợp đồng, không do lỗi của bị đơn. Ngày 29/5/2023, bị đơn đã có yêu cầu làm việc về việc thanh lý hợp đồng tại thời điểm xảy ra tranh

chấp, đã chủ động gửi yêu cầu thanh lý ngày 07/6/2023 và ngày 01/9/2023, nhưng nguyên đơn không hợp tác, không trả lời và việc chấm dứt hợp đồng gây thiệt hại cho phía bị đơn. Đối với yêu cầu trả tiền, bị đơn không đồng ý vì hợp đồng phát sinh tranh chấp kể từ ngày 29/5/2023, thời điểm bị đơn đã gửi yêu cầu thanh lý hợp đồng nhưng nguyên đơn không hợp tác thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng; bị đơn đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đến hết ngày 31/3/2023 nên nguyên đơn yêu cầu trả tiền thuê là không có căn cứ. Đối với tiền cọc, đề nghị Tòa án ghi nhận nguyên đơn đang giữ khoản tiền này tránh tính trùng nghĩa vụ thanh toán. Đối với yêu cầu trả tiền lãi, bị đơn không đồng ý vì số tiền gốc chưa phát sinh và hợp đồng chưa được thực hiện đúng do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng nên không phát sinh nghĩa vụ trả lãi. Đối với yêu cầu di dời tài sản và trả lại hiện trạng ban đầu là không khả thi vì hiện trạng tài sản phát sinh thay đổi theo thời gian; một số tài sản không thuộc quản lý của bị đơn, ngoài ra trong hợp đồng thuê tài sản giữa các bên không quy định rõ hiện trạng nhà xưởng ban đầu của tài sản thuê. Ngoài ra, từ ngày 01/3/2023 công ty P không cung cấp hồ sơ hoàn công nhà xưởng, hồ sơ môi trường, thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy, Công ty P không hỗ trợ Công ty R.O.C hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết cho hoạt động kinh doanh, Công ty P chưa lắp đặt hệ thống, trang thiết bị phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật; không cung cấp các thông tin trung thực về nhà xưởng cho Công ty G.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 31/2025/KDTM-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà xưởng”.

1.1 Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 0612021/ROC-KT ngày 06/12/2021 giữa bên cho thuê nhà xưởng Công ty P với bên thuê nhà xưởng Công ty G.

Buộc Công ty G thanh toán tiền thuê cho Công ty P từ ngày 01/4/2023 đến ngày 01/12/2023 là 130.000.000 đồng x 8 tháng = 1.040.000.000 đồng; từ ngày 01/01/2024 đến ngày 25/9/2025 là 143.000.000 đồng x 21 tháng 24 ngày = 3.117.400.000 đồng. Tổng cộng: 4.157.400.000 đồng.

Buộc Công ty R.O.C thanh toán tiền lãi cho Công ty P từ ngày 01/4/2023 đến ngày 01/12/2023 là 1.040.000.000 đồng x 10%/năm x 878 ngày = 250.169.863 đồng; từ ngày 01/01/2024 đến ngày 25/9/2025 là 3.117.400.000 đồng x 10%/năm x 633 (ngày) = 540.395.918 đồng. Tổng cộng tiền lãi là 790.565.781 đồng.

Tổng cộng tiền thuê và tiền lãi là 4.947.965.781 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý khấu trừ 400.000.000 đồng tiền đặt cọc vào tiền thuê và tiền lãi nói trên.

Công ty G còn phải thanh toán tiền thuê và tiền lãi cho Công ty P là 4.547.965.781 đồng.

1.2 Buộc Công ty G tháo dỡ và di dời các tài sản trên đất gồm 58 thùng carton bọc kín chứa gỗ thành phẩm, 01 thùng carton chứa ghế giường, 01 thùng carton chứa bàn; 62 thùng carton (50 thùng chứa ghế dài; 12 thùng chứa bàn); 03 kiện giấy carton mỗi kiện là 1mx1mx1m; 35 thùng carton chứa ghế dài tháo rời; 197 thùng carton chứa bàn; 17 thùng carton chứa ghế dài; 32 thùng carton chứa bàn; 03 thùng dung môi pha bóng Ac, xylene, Hazakps L; 07 kiện giấy carton 1mx1mx1m; 108 thùng carton chứa bàn; 09 kệ sắt; 176 can chứa nguyên liệu sơn và 01 phi xăng dung môi; 37 thùng carton chứa bàn; 24 thùng carton chứa ghế dài; 72 mặt ngồi ghế xoay; 03 cái tựa lưng; 73 thùng carton chứa bàn; 06 cái khung sắt; 06 cái bàn; 02 kệ sắt; 26 bàn chưa thành phẩm không đóng gói; 06 thùng carton chứa bàn; 05 kiện bọc kín để trên gỗ balet (không kiểm tra bên trong); 03 kiện bọc kín chứa nệm 1mx1mx1,7m; 01 kiện chứa nệm 1mx1,5mx1m; 18 thùng carton chứa bàn; hệ thống chuyên kéo làm bằng khung hợp kim thép không gỉ, chứa các móc treo gắn lên mâm xoay có lưới an toàn gắn trên trần nhà xưởng; 11 thùng carton chứa giấy nguyên liệu; trên gác nhà xưởng có chứa kiện giấy 1mx1mx1,6m, kiện giấy 1mx1mx2m, cuộn giấy khổ 1,8m; 01 tủ; 01 ống thông gió rời phi 600x 6m và trả lại nhà xưởng và quyền sử dụng đất trên phần đất diện tích 2.500 m² thửa đất 91, tờ bản đồ số B4, khu phố B, phường T, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho Công ty cổ phần P..

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nghĩa vụ trả tiền lãi do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 07/10/2025, Tòa án nhận được đơn kháng cáo đề ngày 02/10/2025 của bị đơn Công ty TNHH G xuất khẩu R.O.C với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên, phía nguyên đơn đưa ra đề xuất hoà giải: giảm số tiền nợ còn 1.100.000.000 đồng, trừ vào tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, còn 700.000.000 đồng. Phía bị đơn không đồng ý và đề xuất lại số tiền phải trả: 1.000.000.000 đồng, trừ vào tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, còn 600.000.000 đồng; nhưng đề xuất này không được nguyên đơn đồng ý. Các bên không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quá trình tranh tụng tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho biết phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu, tự nguyện giảm mức yêu cầu tiền thuê còn nợ: 2.900.000.000 đồng, trừ vào số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, còn lại 2.500.000.000 đồng và không yêu cầu tính tiền lãi chậm trả đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố

tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ việc: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc Công ty G phải trả tiền thuê và tiền lãi chậm thanh toán là có căn cứ và đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty P tự nguyện giảm yêu cầu tiền thuê còn nợ: 2.900.000.000 đồng, trừ vào số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, còn lại 2.500.000.000 đồng và không yêu cầu tính tiền lãi chậm trả đến ngày xét xử sơ thẩm là tự nguyện và có lợi cho bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng thuê nhà xưởng. Bị đơn có trụ sở tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thuận An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[3] Bị đơn trình bày nguyên nhân dẫn đến việc bị đơn ngừng thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho nguyên đơn là do nhà xưởng cho thuê chưa được lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy theo thoả thuận của các bên được ghi nhận tại Hợp đồng thuê nhà xưởng số 0612021/ROC-KT ngày 06/12/2021 (sau đây được viết tắt là Hợp đồng); bị đơn đã nhiều lần gửi yêu cầu thanh lý hợp đồng qua địa chỉ mail của nguyên đơn nhưng không được chấp nhận thanh lý. Xét thấy, tại Điều 4.2.3 4 của Hợp đồng quy định nghĩa vụ của bên A (tức là Công ty P) phải “*lắp đặt hệ thống, trang thiết bị phòng cháy chữa cháy (gắn vách tường) và cung cấp các giấy phép cần thiết để hỗ trợ việc kinh doanh sản xuất cho bên B*”. Thoả thuận này là phù hợp với các quy định tại Điều 16, Điều 17, Điều 18 và Điều 23 Luật phòng cháy và chữa cháy năm 2001 (được sửa đổi, bổ sung năm 2013). Theo đó, bên cho thuê nhà xưởng phải bảo đảm điều kiện về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật trước khi cho thuê; bên thuê là cơ sở sản xuất kinh doanh cũng phải bảo đảm các điều kiện về phòng cháy, chữa cháy mới có thể tiến hành các hoạt động kinh doanh.

[4] Về phía Công ty G, trước khi thuê cũng đã biết nhà xưởng của Công ty P chưa được lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy theo quy định. Tại Biên bản làm việc ngày 01/12/2021, các bên thống nhất phạm vi công việc phải hoàn thành để bàn giao nhà xưởng cho bên thuê, trong đó phải có hệ thống phòng cháy, chữa cháy. Tuy nhiên, trên thực tế Công ty P không lắp đặt hệ thống phòng

cháy, chữa cháy nhưng Công ty G vẫn chấp nhận thuê và thanh toán tiền thuê trong thời gian dài. Đến ngày 05/01/2023, hai bên lập biên bản ghi nhận ý kiến của các bên, trong đó có nội dung ghi nhận việc Công ty P phải tiến hành lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy; trường hợp chi phí lắp đặt quá cao và Công ty P không thể thực hiện thì các bên kết thúc hợp đồng thuê. Vào ngày 06/5/2023, hai bên tiếp tục lập biên bản làm việc, trong đó Công ty G thông báo việc không thanh toán tiền thuê nhà xưởng là do không có hệ thống phòng cháy, chữa cháy và khi thanh lý hợp đồng thì Công ty P phải hoàn trả 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường chi phí di dời nhà xưởng cho Công ty G là 400.000.000 đồng. Sau đó, Công ty G tiếp tục gửi bản thảo biên bản thanh lý hợp đồng cho Công ty P với yêu cầu chi phí di dời nhà xưởng là 400.000.000 đồng nhưng không nhận được văn bản trả lời của Công ty P ngay lúc đó. Phía Công ty P cũng trình bày đã gửi văn bản đề nghị thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng cho Công ty G với đề nghị hỗ trợ chi phí di dời nhà xưởng 250.000.000 đồng, nhưng Công ty G vẫn không trả lời. Như vậy, trong năm 2023 các bên liên tục trao đổi với nhau về việc xử lý hệ thống phòng cháy, chữa cháy, đã có quan điểm chấm dứt hợp đồng nhưng chưa thống nhất chi phí di dời. Đây cũng chính là lý do các bên chưa thoả thuận được việc thanh lý hợp đồng và Công ty G vẫn tiếp tục sử dụng nhà xưởng của Công ty P.

[5] Xét thấy, việc Công ty P không lắp đặt được hệ thống phòng cháy, chữa cháy là không thực hiện đúng thoả thuận tại Hợp đồng và vi phạm quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy. Công ty G đã biết rõ tình trạng nhà xưởng khi thuê không có hệ thống phòng cháy, có quyền từ chối nhận nhà xưởng nhưng vẫn nhận bàn giao nhà xưởng, chuyển tài sản vào nhà xưởng và tiến hành các hoạt động kinh doanh là cũng có lỗi vi phạm quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy. Việc Công ty G yêu cầu Công ty P bồi thường chi phí di dời là không phù hợp; Công ty P không có nghĩa vụ phải bồi thường chi phí di dời cho Công ty G.

[6] Người đại diện của Công ty G cho rằng phía Công ty P đã vi phạm hợp đồng: cắt điện và khoá cửa chính dẫn đến việc Công ty G không hoạt động được trong điều kiện bình thường. Xét thấy, Công ty G liên tục vi phạm nghĩa thanh toán tiền điện (một phần tiền trong tiền thuê) liên tục trong 03 tháng (tháng 4, 5 và 6 năm 2023) nên bị Công ty P cắt điện là phù hợp. Hơn nữa, việc cắt điện là không liên tục vì Công ty G thừa nhận vẫn sử dụng nhà xưởng, có điện chiếu sáng đến cuối năm 2023. Cửa chính có bị khoá, nhưng việc mở khoá hoặc cắt dây xích cổng để vào bên trong nhà xưởng là việc không quá khó; Công ty P cũng không có hành vi nào khác cản trở Công ty G sử dụng tài sản. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện bị đơn giao nộp nhiều bản sao tài liệu, chứng minh có việc mất cắp, thất thoát tài sản tại nhà xưởng thuê. Xét các chứng cứ này thấy rằng, không có chứng cứ chứng minh Công ty P đã làm mất mát tài sản của Công ty G; tài sản của bên thuê vẫn thuộc quản lý của bên thuê và cơ quan Công an chỉ tiếp nhận tin báo tố giác tội phạm về hành vi trộm cắp tài sản và không có kết luận điều tra nào.

[7] Xét thấy, Công ty G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và thanh toán tiền điện liên tục nhiều tháng, khi yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê kèm với điều kiện thanh toán chi phí di dời và không được Công ty P đồng ý, nhưng không chuyển tài sản ra khỏi nhà xưởng thuê, vẫn chiếm dụng nhà xưởng nên phải có nghĩa vụ trả tiền thuê theo thỏa thuận. Bị đơn không chứng minh được miễn trừ trách nhiệm trả tiền thuê theo hợp đồng đã ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên chấm dứt Hợp đồng và buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê chưa trả là có căn cứ, phù hợp với tài liệu, chứng cứ đã thu thập được. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nhà xưởng còn nợ: 2.500.000.000 đồng (sau khi đã trừ khoản tiền đặt cọc 400.000.000 đồng) và không yêu cầu tiền lãi chậm trả. Mặc dù kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận, nhưng việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[8] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] Về án phí: Án phí sơ thẩm được tính lại theo yêu cầu của nguyên đơn đã thay đổi. Án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Điều 351, Điều 428, Điều 481 và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 13 Điều 3, Điều 294 và Điều 310 của Luật Thương mại 2005; Điều 16, Điều 17, Điều 18 và Điều 23 Luật phòng cháy và chữa cháy năm 2001 (được sửa đổi, bổ sung năm 2013).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH G.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty cổ phần P về việc giảm số tiền thuê còn nợ. Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 31/2025/KDTM-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần P đối với bị đơn Công ty TNHH G về việc “Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà xưởng”.

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 0612021/ROC-KT ngày 06/12/2021 giữa bên cho thuê nhà xưởng Công ty Cổ phần P với bên thuê nhà xưởng Công ty TNHH G.

1.2. Buộc Công ty TNHH G trả cho Công ty Cổ phần P tiền thuê nhà xưởng còn nợ: 2.500.000.000 đồng.

Công ty Cổ phần P phải xuất hóa đơn hóa trị gia tăng theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Buộc Công ty TNHH G xuất khẩu R.O.C tháo dỡ và di dời các tài sản trên đất gồm 58 thùng carton bọc kín chứa gỗ thành phẩm, 01 thùng carton chứa ghế giường, 01 thùng carton chứa bàn; 62 thùng carton (50 thùng chứa ghế dài; 12 thùng chứa bàn); 03 kiện giấy carton mỗi kiện là 1mx1mx1m; 35 thùng carton chứa ghế dài tháo rời; 197 thùng carton chứa bàn; 17 thùng carton chứa ghế dài; 32 thùng carton chứa bàn; 03 thùng dung môi pha bóng Ac, xylene, Hazakps L; 07 kiện giấy carton 1mx1mx1m; 108 thùng carton chứa bàn; 09 kệ sắt; 176 can chứa nguyên liệu sơn và 01 phi xăng dung môi; 37 thùng carton chứa bàn; 24 thùng carton chứa ghế dài; 72 mặt ngồi ghế xoay; 03 cái tựa lưng; 73 thùng carton chứa bàn; 06 cái khung sắt; 06 cái bàn; 02 kệ sắt; 26 bàn chưa thành phẩm không đóng gói; 06 thùng carton chứa bàn; 05 kiện bọc kín để trên gỗ balet (không kiểm tra bên trong); 03 kiện bọc kín chứa nệm 1mx1mx1,7m; 01 kiện chứa nệm 1mx1,5mx1m; 18 thùng carton chứa bàn; hệ thống chuyên keo làm bằng khung hợp kim thép không rỉ, chứa các móc treo gắn lên mâm xoay có lưới an toàn gắn trên trần nhà xưởng; 11 thùng carton chứa giấy nguyên liệu; trên gác nhà xưởng có chứa kiện giấy 1mx1mx1,6m, kiện giấy 1mx1mx2m, cuộn giấy khổ 1,8m; 01 tủ; 01 ống thông gió rời phi 600x 6m và trả lại nhà xưởng và quyền sử dụng đất trên phần đất diện tích 2.500 m² thửa đất 91, tờ bản đồ số B4, khu phố B, phường T, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho Công ty Cổ phần P.

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

2.1. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH G tự nguyện chịu 3.000.000 đồng, đã thực hiện xong.

2.2. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần P không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 40.460.000 đồng đã nộp theo Biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000578 ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng T1, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Công ty TNHH G phải chịu 82.000.000 đồng

2.3. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn Công ty TNHH G xuất khẩu R không phải chịu và được nhận lại 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023880 ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

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 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ GDKT 1);
- VKSND TP.HCM cơ sở 2;
- TAND khu vực 16 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 16 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HSVA (9). (58)

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

Nguyễn Công Lực