

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: 142/2026/KDTM-PT

Ngày 07-4-2026

V/v “tranh chấp hợp đồng chuyển
quyền thuê quyền sử dụng đất và 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: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Thành Nhân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 3 và 07 tháng 4 năm 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 409/2025/TLPT-KDTM ngày 30/12/2025 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển quyền thuê quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2025/KDTM-ST ngày 18/11/2025 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 994/2026/QĐ-PT ngày 25/02/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 3108/2026/QĐ-PT ngày 10/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH A; trụ sở: P, C, số M Đại lộ Bình Dương, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hồ Thị Kim C, sinh năm 1997; địa chỉ: Lầu M, toà nhà H, số A đường B, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/7/2025), có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH L; trụ sở: Số O ĐT743, khu phố B, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Bà Y, sinh năm 1960; tạm trú: Số O ĐT743, khu phố B, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Liên doanh TNHH K; trụ sở: Số U, Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp B, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty TNHH A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 07/3/2025 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Công ty TNHH A do người đại diện hợp pháp bà C trình bày:*

Ngày 14/11/2008 Công ty TNHH A (Công ty AA Plus) có ký kết hợp đồng thuê - Vsip II với bên cho thuê là Công ty Liên doanh TNHH K, theo hợp đồng trên nguyên đơn thuê thửa đất số 222, 248, tờ bản đồ số 26, 27 tại KCN V, phường H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với Công ty Liên doanh TNHH K (thuộc lô 272). Do không có nhu cầu sử dụng tiếp nên ngày 31/5/2022 Công ty A đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng) cho Công ty L thuê lại quyền sử dụng đất có diện tích là 6.802,8m² (loại đất khu công nghiệp) tọa lạc tại V, phường H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cùng với tài sản gắn liền với đất trên bao gồm nhà xưởng (diện tích: 600m²), nhà văn phòng (diện tích: 330,38m²) với tổng giá trị hợp đồng là 600.000 USD, tương đương là 13.980.000.000 đồng (chưa bao gồm thuế VAT). Trong đó, giá chuyển nhượng quyền thuê lại đất là 9.320.000.000 đồng (tương đương 400.000 USD) và giá chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là 4.660.000.000 đồng (tương đương 200.000 USD). Việc chuyển nhượng trên đã được Công ty Liên doanh TNHH K chấp thuận theo thỏa thuận ba bên ngày 01/10/2022.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận nêu trên, Công ty A và Công ty L đã thỏa thuận thanh toán các đợt như sau:

+ Đợt 1: Thực hiện thanh toán số tiền 5.592.000.000 đồng (tương đương 240.000 USD) ngay sau khi các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng;

+ Đợt 2: Thực hiện thanh toán số tiền 8.388.000.000 đồng (tương đương 360.000 USD) ngay sau khi hoàn thành các công việc gồm: Ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại Văn phòng công chứng có thẩm quyền; Công ty A xuất hoá đơn GTGT cho Công ty L; Công ty A bàn giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các giấy tờ liên quan.

+ Đợt 3: Trong thời hạn 07 ngày làm việc sau khi Công ty L được cập nhật tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được cấp mới Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với Thửa đất số 222, 248, tờ bản đồ số 26,27 tại V, phường H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và Công ty A đã nộp thuế GTGT cho Công ty L, thì Công ty L phải thanh toán cho Công ty A 10% tiền thuế GTGT của tổng giá trị chuyển nhượng.

Ngày 01/6/2022, Công ty L đã thanh toán tiền Đợt 1;

Ngày 06/12/2022, Công ty L đã thanh toán tiền Đợt 2.

Hiện nay Công ty A đã hoàn thành việc nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và Công ty L đã được cấp mới Giấy chứng nhận nhưng Công ty L không thực hiện thanh toán Đợt 3 theo thoả thuận như trên cho nguyên đơn.

Ngoài ra, sau khi bàn giao quyền thuê lại đất và tài sản gắn liền với đất cho bị đơn, nguyên đơn chưa di dời 59 trang thiết bị, máy móc của mình ra khỏi thửa đất. Hiện nay nguyên đơn đến để nhận lại số tài sản này thì các tài sản nêu trên đã không còn hiện hữu.

Do đó, nay Công ty A khởi kiện Công ty L, yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc Công ty L thực hiện thanh toán tiền Đợt 3 theo Hợp đồng chuyển nhượng với số tiền 1.398.000.000 đồng (tương đương 60.000 USD).

- Buộc Công ty L trả lại các trang thiết bị, máy móc của Công ty A đã nhập khẩu theo Tờ khai điện tử số 1195 ngày 28/9/2025, Tờ khai điện tử số 1340 ngày 10/10/2011 và các Phụ lục Tờ khai Hải quan điện tử đính kèm tại Thửa đất số 222, 248, Tờ bản đồ 26, 27 tại V, phường H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương gồm các tài sản sau:

stt	tên hàng, quy cách, phẩm chất	mã số hàng hóa	xuất xứ	số lượng
01	Máy mài phẳng, sử dụng trong ngành cơ khí – sản xuất khuôn mẫu (hàng đã qua sử dụng)	8460191000	Đài Loan	1
02	Máy phay, sử dụng trong ngành cơ khí – sản xuất khuôn mẫu (hàng đã qua sử dụng)	845969100	Đài Loan	1
03	Máy phay tự động, sử dụng trong ngành cơ khí – sản xuất khuôn mẫu (hàng đã qua sử dụng)	8459610000	Đài Loan	1
04	Máy mài, sử dụng trong ngành cơ khí – sản xuất khuôn mẫu (hàng đã qua sử dụng)	8460901000	Đài Loan	1

05	Máy tiện có chiều cao trên 300 mm, sử dụng trong ngành cơ khí – sản xuất khuôn mẫu (hàng đã qua sử dụng)	8458990090	Đài Loan	1
06	Máy tia lửa điện CNC EDM (máy phóng điện), sử dụng trong ngành cơ khí – sản xuất khuôn mẫu (hàng đã qua sử dụng)	8479893000	Đài Loan	1
07	Máy khoan CNC bao gồm kết dính dầu, sử dụng trong ngành cơ khí – sản xuất khuôn mẫu (không có dầu) (hàng đã qua sử dụng)	8459210000	Đài Loan	1
08	Máy quấn dây điện tử (hàng mới 100%)	8479811000	Trung Quốc	1
09	Máy hàn điểm (hàng mới 100%)	8515199000	Trung Quốc	1
10	Máy ép (hàng mới 100%)	8462101000	Trung Quốc	1
11	Máy bơm chất MGO (hàng mới 100%)	8413821000	Trung Quốc	2
12	Lò nhiệt làm dẻo kim loại (hàng mới 100%)	8417100000	Trung Quốc	1
13	Lò điện để sấy khô sản phẩm (hàng mới 100%)	8514309000	Trung Quốc	1
14	Máy kiểm tra ngắn mạch (hàng mới 100%)	9031809200	Trung Quốc	1
15	Máy uốn mặt phẳng (hàng mới 100%)	8462291000	Trung Quốc	1
16	Máy uốn 10 ron (hàng mới 100%)	8462291000	Trung Quốc	1

17	Máy uốn dạng tròn (hàng mới 100%)	8462291000	Trung Quốc	1
18	Máy cuộn (hàng mới 100%)	8479811000	Trung Quốc	1
19	Máy tiện có chiều cao trên 300mm (hàng mới 100%)	8458990090	Trung Quốc	2
20	Máy tiện có chiều cao trên 300mm (hàng mới 100%)	8458990090	Trung Quốc	2
21	Máy làm thẳng (hàng mới 100%)	8462291000	Trung Quốc	1
22	Máy ép thủy lực (hàng mới 100%)	8462910000	Trung Quốc	1
23	Máy ép thủy lực (hàng mới 100%)	8462910000	Trung Quốc	1
24	Máy nén khí trong công nghiệp có công suất trên 21 kw (hàng mới 100%)	8414804290	Trung Quốc	2
25	Máy làm khô (hàng mới 100%)	8514309000	Trung Quốc	1
26	Máy đánh bóng (hàng mới 100%)	8460901000	Trung Quốc	1
27	Máy nén trong công nghiệp có công suất trên 21 kw (hàng mới 100%)	8414804290	Trung Quốc	1
28	Máy kiểm tra độ nén (hàng mới 100%)	9028109000	Trung Quốc	2
29	Đồng hồ đo điện (hàng mới 100%)	9028309000	Trung Quốc	2
30	Thiết bị kiểm tra độ cách điện (hàng mới 100%)	9030899000	Trung Quốc	1
31	Thiết bị kiểm tra thông số (hàng mới 100%)	9030899000	Trung Quốc	1

32	Đồng hồ đo dòng điện (hàng mới 100%)	9030331000	Trung Quốc	1
33	Máy in mã lên sản phẩm (hàng mới 100%)	8443329000	Trung Quốc	1
34	Máy bơm chất MGO (hàng mới 100%)	8413821000	Trung Quốc	2
35	Máy cuộn (hàng mới 100%)	8479811000	Trung Quốc	2
36	Máy bơm chất MGO (hàng mới 100%)	8413821000	Trung Quốc	2
37	Máy hàng đồng điểm (hàng mới 100%)	8515199000	Trung Quốc	1
38	Máy hàng điểm (hàng mới 100%)	8515199000	Trung Quốc	1
39	Máy ép (hàng mới 100%)	8462101000	Trung Quốc	4
40	Lò ủ làm dẻo kim loại (hàng mới 100%)	8417100000	Trung Quốc	1
41	Máy tiện 2 đầu (hàng mới 100%)	8458990090	Trung Quốc	1
42	Máy nén trong công nghiệp công suất trên 21 kw (hàng mới 100%)	8414804290	Trung Quốc	2
43	Máy phát điện động cơ diesel 400V, 50HZ, 34.8 KW (hàng mới 100%)	8502110000	Trung Quốc	1
44	Máy khoan (hàng mới 100%)	8459291000	Trung Quốc	2
TỔNG				59

** Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH L - bà Y trình bày:*

Thông nhất trình bày của nguyên đơn về việc ngày 31/5/2022 nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng chuyển nhượng (v/v: chuyển nhượng tài sản gắn

liên với đất và quyền thuê lại đất với thời hạn còn lại). Sau đó, hai bên tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 02/11/2022 và Thỏa thuận ba bên ngày 01/10/2022. Bị đơn thống nhất nội dung các hợp đồng trên.

Công ty L cho biết đã thanh toán tổng cộng 13.980.000.000 đồng cho Công ty A. Số tiền còn lại 1.398.000.000 đồng là 10% thuế giá trị gia tăng (VAT). Việc chưa thanh toán khoản thuế VAT này là tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2022, Công ty A không phối hợp để thực hiện thủ tục sang tên, không tiến hành quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp và cũng không cung cấp giấy phép công trình theo yêu cầu. Đến ngày 04/4/2024, Công ty A mới hoàn thành nghĩa vụ thuế, nên đến ngày 02/5/2024, Công ty L mới hoàn tất được thủ tục sang tên theo quy định.

Công ty L đã mời Công ty A đến làm việc để thỏa thuận khấu trừ các chi phí phát sinh mà Công ty L phải chi trả, bao gồm:

Tiền điện không sử dụng nhưng vẫn phải thanh toán: 1.891.210 đồng;

Tiền phạt do chậm đăng ký biến động: 4.000.000 đồng;

Phí công chứng: 2.500.000 đồng

Tiền trích lục giấy phép đầu tư của Công ty A: 320.000 đồng;

Phí gửi thư chứng từ: 182.000 đồng;

Phí thuê luật sư của Công ty A: 11.610.000 đồng;

Và một số chi phí khác, tổng cộng 111.635.811 đồng.

Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với các khoản chi phí này và đồng ý thanh toán số tiền 1.398.000.000 đồng còn nợ cho nguyên đơn.

Đối với số tài sản trên thửa đất mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả: Bị đơn - Công ty L trình bày rằng, đối với những tài sản thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn, nguyên đơn đã tự đến di dời khỏi thửa đất. Nay nguyên đơn cho rằng nguyên đơn chưa di dời các tài sản trên khỏi thửa đất đã chuyển nhượng cho bị đơn: Bị đơn cho rằng mình không có trách nhiệm, do bị đơn không được ký nhận các tài sản trên, không được giao nhiệm vụ quản lý và cũng không lưu giữ bất kỳ tài sản nào của nguyên đơn. Khi nhận đất bị đơn không nhận các tài sản trên của nguyên đơn, bị đơn chỉ nhận đất, nhà văn phòng và nhà xưởng. Vì vậy, bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả các tài sản nêu trên.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Liên doanh TNHH K trình bày: Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Công ty. Do đó, Công ty không có yêu cầu gì đối với vụ án trên và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án số 44/2025/KDTM-ST ngày 18/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH A đối với bị đơn Công ty TNHH L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển quyền thuê quyền sử dụng đất và đòi tài sản.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Công ty TNHH L tự nguyện trả lại cho Công ty TNHH A số tiền còn nợ 1.398.000.000 đồng (một tỷ, ba trăm chín mươi tám triệu đồng).

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

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH A về việc buộc Công ty TNHH L trả lại 59 tài sản.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 03/12/2025, nguyên đơn Công ty TNHH A có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 44/2025/KDTM-ST ngày 18/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đại diện bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: 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. Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về phần đòi lại tài sản 59 máy móc, thiết bị là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn thực hiện trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự có mặt của các đương sự: người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Liên doanh TNHH K có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đại diện Công ty Liên doanh TNHH K.

[1.3] Về việc cử người phiên dịch: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn đề nghị Tòa án công nhận bà Nguyễn Thị Ngọc Diễm là người phiên dịch cho đại diện bị đơn. Xét thấy, đại diện hợp pháp của bị đơn bà Y là người có quốc tịch Trung Quốc (Đài Loan), do đó việc bà Y tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án chấp nhận cho bà Diễm làm người phiên dịch tiếng Trung Quốc cho bà Y là phù hợp với quy định tại Điều 80 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã không cử người phiên dịch cho bà Y vì cho rằng bà Y mặc dù có Quốc tịch Trung Quốc nhưng đã có bản cam kết về việc bà Y đọc được, nghe được tiếng Việt. Tuy nhiên, bản cam kết chỉ được đánh máy bằng tiếng Việt, không có bản bằng tiếng Trung Quốc nên không đảm bảo quyền của đương sự về việc sử dụng tiếng nói, chữ viết của dân tộc mình khi tham gia tố tụng. Tại cấp phúc thẩm, thông qua người phiên dịch bà Y đại diện cho bị đơn đã xác định lại các nội dung trình bày như cấp sơ thẩm đã ghi nhận và xác định các lời trình bày của bà tại cấp sơ thẩm là đúng ý chí của bị đơn. Như vậy, mặc dù có thiếu sót về việc không cử người phiên dịch tham gia tố tụng nhưng vấn đề này đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm và việc Tòa án cấp sơ thẩm không cử người phiên dịch không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên chỉ cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm về thiếu sót này, không cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

[1.4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về đòi tài sản, về phân tranh chấp hợp đồng chuyển quyền thuê quyền sử dụng đất các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với kháng cáo về phần yêu cầu đòi tài sản.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn 59 máy móc, thiết bị mà nguyên đơn đã để lại nhà xưởng của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định đã nhận lại 01 máy khoan trong tổng số 59 máy móc, thiết bị, còn 58 máy móc, thiết bị nguyên đơn chưa nhận lại.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Theo trình bày của nguyên đơn và chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện là các Tờ khai điện tử số 1195 ngày 28/9/2011, Tờ khai điện tử số 1340 ngày 10/10/2011 và các Phụ lục Tờ khai Hải quan điện tử đính kèm thể hiện nguyên đơn đã nhập khẩu số máy móc, thiết bị từ nước ngoài về Việt Nam. Nguyên đơn cho rằng số máy móc thiết bị này, nguyên đơn để tại xưởng đã chuyển nhượng quyền thuê lại cho bị đơn, do đó bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho

nguyên đơn. Ngoài lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng minh về việc nguyên đơn có nhập các máy móc thiết bị thì nguyên đơn còn nộp các tài liệu liên quan đến các tin nhắn giữa đại diện của nguyên đơn và bị đơn trong đó có thể hiện nội dung trao đổi giữa đại diện nguyên đơn và bị đơn về việc yêu cầu di dời tài sản đi khỏi nhà xưởng nguyên đơn đã chuyển nhượng quyền thuê lại cho bị đơn. Tuy nhiên, nội dung trao đổi giữa hai bên không thể hiện các máy móc, thiết bị gì, số lượng bao nhiêu. Nguyên đơn cũng không cung cấp được biên bản bàn giao các máy móc, thiết bị giữa nguyên đơn và bị đơn vào thời gian nào, ai là người giao, ai là người nhận, đồng thời không cung cấp được chứng cứ chứng minh các máy móc, thiết bị này đã được lưu giữ tại kho, nhà xưởng của bị đơn. Thời điểm nguyên đơn giao nhà xưởng, tài sản thuê lại cho bị đơn thì hai bên cũng không lập biên bản giao nhận số tài sản này. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn không thừa nhận đã nhận số tài sản, máy móc, thiết bị của nguyên đơn.

[3.2] Theo nội dung biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2025 thể hiện trong nhà xưởng của bị đơn còn một số tài sản của nguyên đơn gồm: 04 máy lạnh, 04 tủ gỗ, 05 cục nóng máy lạnh, 01 máy biến áp, 01 máy giặt, 01 máy khoan. Ngoài ra, không còn tài sản nào khác. Tại phiên tòa sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn đều thống nhất rằng sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn đã di chuyển các tài sản được ghi nhận trong biên bản thẩm định tại chỗ nêu trên ra khỏi nhà xưởng của bị đơn (trong đó có máy khoan là một trong 59 máy móc, thiết bị). Như vậy, hiện nay không còn tài sản nào của nguyên đơn còn để lại tại quyền sử dụng đất và nhà xưởng của bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tài sản là phù hợp.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm chứng cứ nào mới để chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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

[6] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH A, giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm số 44/2025/KDTM-ST ngày 18/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH A về việc buộc Công ty TNHH L trả lại 59 tài sản là các máy móc, thiết bị.

2. Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH A phải chịu 2.000.000 đồng được khấu trừ 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0049529 ngày 15/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (07/4/2026)./.

Nơi nhận:

- VKSND TP HCM;
- TAND khu vực 16, TP HCM;
- Phòng THADS khu vực 16, TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Ngọc Mai