

**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: 830/2026/DS-PT

Ngày: 24-4-2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê
kho 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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa - 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 Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 539/2026/TLPT- DS ngày 18 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê kho xưởng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 360/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 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 1933/2026/QĐ-PT ngày 30/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5263/2026/QĐ-PT ngày 14/4/2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1996; căn cước công dân: 079096000435 cấp ngày 01/3/2023; địa chỉ: B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Tân T, sinh năm 1999; căn cước công dân: 054099008575 cấp ngày 03/5/2024; địa chỉ thường trú: thôn H, xã H, thị xã X, tỉnh Phú Yên (nay là xã H, tỉnh Đắk Lắk) hoặc ông Đậu Đức N1, sinh năm 1992; căn cước công dân: 040092021748 cấp ngày 10/11/2023; địa chỉ thường trú: thôn A, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An (nay là xã Q, tỉnh Nghệ An), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/10/2024); địa chỉ liên lạc: 7C, đường N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Ông Ngô H, sinh năm 1966; căn cước công dân: 074067006957 cấp ngày 10/5/2021; địa chỉ: C, đường P, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Cao Văn V, sinh năm 1972; căn cước công dân: 066072000699 cấp ngày 13/4/2021; địa chỉ: C khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/3/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô N2 – Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: số B, đường E, khu phố N, Trung tâm hành chính D, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Ngô Đình L, sinh năm 1992; địa chỉ: C, đường P, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Đức N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Đức N có quen biết ông Ngô H, ông H giới thiệu ông có nhà kho rộng 715,9m² thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 28/9/2021, ông N và ông H đã thỏa thuận, ký kết hợp đồng thuê kho xưởng để phục vụ cho mục đích kinh doanh của ông N, thời hạn thuê 03 (ba) năm tính từ ngày 10/10/2021 đến ngày 09/10/2024. Sau khi giao kết hợp đồng, ông N đã đặt cọc 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng) và thanh toán đầy đủ tiền thuê hàng tháng cho ông H qua số tài khoản 180014849204549 mở tại Ngân hàng E (E1) – Chi nhánh B, chủ tài khoản Ngô Đình L theo thỏa thuận của hợp đồng. Trong suốt thời gian thuê, ông N luôn thực hiện đúng thỏa thuận, thanh toán đủ tiền, đúng thời hạn và các bên không có mâu thuẫn, tranh chấp.

Đến khoảng tháng 6/2024, do ông H không đảm bảo được sự ổn định của kho xưởng và các thiết bị, vật chất trong công tác phòng cháy chữa cháy không phù hợp, không an toàn, gây khó khăn trong việc vận hành hoạt động, gây ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà kho, ông H không đảm bảo được công tác phòng cháy chữa cháy nên hoạt động kinh doanh của ông N cũng bị ảnh hưởng nghiêm trọng khi cơ quan Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy kiểm tra, thanh tra. Vì vậy, ông H đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng tại khoản 5.2, Điều 5: “Bảo đảm sự ổn định của xưởng cho bên B sử dụng trong thời hạn thuê.”

Sau đó, ông N và ông H đã thống nhất thỏa thuận thanh lý hợp đồng trước thời hạn 03 (ba) tháng vào ngày 09/07/2024. Lý do thanh lý hợp đồng là vì ông H không đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy, không bảo đảm sự ổn định của xưởng, đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng nên ông H đồng ý hoàn trả lại cho ông N số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng). Ông N đã thực hiện bàn giao lại kho xưởng theo đúng thỏa thuận và ông H đã nghiệm thu không có bất kỳ vấn đề gì. Tuy nhiên, từ khi thanh lý hợp đồng đến nay đã hơn 03 tháng, ông H vẫn chưa hoàn trả lại cho ông N số tiền đặt cọc theo thỏa thuận, mặc dù sau đó ông H đã cho đơn vị khác thuê kho xưởng, theo thông tin ông N cung cấp thời gian gần hết hợp đồng trước 03 tháng thì có cơ quan phòng cháy chữa cháy tới kiểm tra, yêu cầu xử phạt hành chính hoặc lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy nên vì áp lực tài chính những người thuê sau ai cũng phải thỏa thuận để chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, căn cứ vào điều này ông H không trả tiền đặt cọc cho những người thuê, ông N còn cho biết có một trường hợp cũng đang khởi kiện ông H tại Tòa án nhân dân thành phố Thuận An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) với nội dung tương tự. Ông N đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông H thực hiện đúng thỏa thuận, trả lại số tiền đặt cọc nêu trên nhưng ông H không đồng ý, không hợp tác. Hiện nay, các bên đã không thể tự thỏa thuận, hòa giải được với nhau.

Ông N yêu cầu buộc ông H trả lại cho ông N số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng), tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 09/7/2024 đến ngày 09/10/2024: $75.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 16 \text{ tháng} = 10.072.050 \text{ đồng}$ (mười triệu không trăm bảy mươi hai nghìn không trăm năm mươi đồng). Tổng số tiền ông N yêu cầu ông H phải thanh toán 85.072.050 đồng (tám mươi lăm triệu không trăm bảy mươi hai nghìn không trăm năm mươi đồng).

Chúng cứ nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng thuê kho xưởng (phô tô); Vi bằng trích xuất tin nhắn zalo giữa ông Nguyễn Đức N và ông Ngô Đình L.

Bị đơn trình bày:

Ngày 28/9/2021, ông Ngô H ký hợp đồng cho ông Nguyễn Đức N thuê nhà kho nằm trên diện tích đất 715,9m² thuộc thửa số 295, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 002363, số vào sổ CH 02839/LT do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 11/7/2011. Mục đích thuê: ông N sử dụng nhà kho làm nơi đóng gói các loại thực phẩm sấy khô. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, thời hạn thuê 03 năm, kể từ ngày 10/10/2021 đến ngày 09/10/2024, giá thuê và phương thức thanh toán như sau:

- Từ ngày 10/10/2021 đến ngày 09/10/2022: Giá thuê 25.000.000 đồng/tháng;

- Từ ngày 10/10/2022 đến ngày 09/10/2023: Giá thuê 27.000.000 đồng/tháng;

- Từ ngày 10/10/2023 đến ngày 09/10/2024: Giá thuê 29.000.000 đồng/tháng.

(Giá thuê trên không bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT), chi phí điện, nước, rác, an ninh, internet, điện thoại...).

Về phương thức thanh toán: Tiền thuê kho xưởng được ông N thanh toán cho ông H 01 lần/tháng từ ngày thứ 01 đến ngày thứ 05 của mỗi tháng thuê.

Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, ông N đặt cọc cho ông H số tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng), số tiền này sẽ được ông H trả lại cho ông N khi hết thời hạn thuê hoặc khi hai bên thống nhất thanh lý hợp đồng thuê. Trong trường hợp ông N giao lại nhà kho không đúng với hiện trạng ban đầu, có sự hư hỏng, nợ tiền thuê hoặc các chi phí khác thì ông H được quyền xử lý khấu trừ các chi phí này vào tiền đặt cọc. Sau khi hai bên ký hợp đồng thuê, ông H đã giao nhà kho cho ông N sử dụng theo đúng mục đích thuê của hợp đồng này và tôn trọng quyền hoạt động kinh doanh của ông N, không tăng giá thuê bất hợp lý và chấp hành đúng thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng thuê kho xưởng ngày 28/9/2021. Đối với ông N thì luôn thanh toán tiền thuê chậm trễ, không đúng với thỏa thuận.

Ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc ông H phải trả lại cho ông N số tiền đặt cọc và tiền lãi suất là 76.875.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), vì khi hai bên ký hợp đồng thuê kho xưởng thì ông H luôn thực hiện đúng nội dung thỏa thuận, còn ông N không thực hiện theo đúng Điều 2 của Hợp đồng, tự ý dọn đồ đạc ra khỏi nhà kho từ đầu tháng 07/2024 nhưng không thông báo cho ông H biết nên được xem là ông N tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Mặc khác việc trang bị phòng cháy chữa cháy thì thuộc trách nhiệm của bên thuê. Theo thông báo đề nghị thanh toán nợ ngày 09/10/2024, ông N cho rằng hai bên thỏa thuận thanh lý hợp đồng trước thời hạn vào ngày 09/7/2024 và ông H cam kết trả lại tiền cọc cho ông N là không đúng, vì khi ông N tự ý dọn tài sản ra khỏi nhà kho, hai bên chưa ngồi lại với nhau để thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thì không có việc hai bên thanh lý hợp đồng, xử lý tiền đặt cọc. Theo thỏa thuận tại khoản 8.1, Điều 8 của Hợp đồng thuê kho xưởng ngày 28/9/2021, trong trường hợp ông N chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì bị mất số tiền đã đặt cọc 75.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại nếu nhà kho có sự hư hỏng và trả lại nhà xưởng theo nguyên hiện trạng ban đầu. Do ông N là người đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên ông H không trả lại số tiền ông N đặt cọc cho ông H.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đình L trình bày:

Ông L là con của ông H, ngày 28/9/2021 ông N và ông H có ký hợp đồng thuê kho xưởng; nội dung của hợp đồng ông L không rõ; việc liên lạc giữa ông N với ông H thông qua qua hình thức gọi điện thoại của ông L là số 0904509709 và liên hệ qua tài khoản Zalo tên Ngô L (số điện thoại đăng ký tài khoản Zalo là số điện thoại của ông L là 0904509709); hàng tháng ông L là người nhận tiền thuê từ ông N thông qua việc chuyển tiền thuê vào số tài khoản 180014849204549 tại Ngân hàng TMCP X (E) chủ tài khoản ông Ngô Đình L.

Trong thời gian ông N thuê từ năm 2021 đến năm 2024 ông N có nhắn tin cho ông L nhưng không nhớ là tài khoản Zalo hay điện thoại về việc bị kiểm tra phòng cháy ông L không nhớ thời gian. Ông L xác định từ khi xây dựng đến nay kho xưởng không có hệ thống phòng cháy chữa cháy, còn việc ông N và ông H có thỏa thuận với nhau về việc trách nhiệm xây dựng hệ thống phòng cháy chữa cháy do bên thuê hay bên cho thuê phải làm thì ông L không rõ.

Ông L xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 360/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 70, 71, 72, 73, 92, 147, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 351, 385, 428, 472, 473, 474, 481 và Điều 482 Bộ luật 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức N đối với bị đơn ông Ngô H về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê kho xưởng”.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Đức N về việc yêu cầu bị đơn ông Ngô H hoàn trả số tiền 85.072.050 đồng (tám mươi lăm triệu không trăm bảy mươi hai nghìn không trăm năm mươi đồng), trong đó: tiền đặt cọc 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng), tiền lãi 10.072.050 đồng (mười triệu không trăm bảy mươi hai nghìn không trăm năm mươi đồng).

2. Về chi phí xem xét thẩm định: Số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Đức N phải chịu số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền đã nộp.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đức N phải chịu số tiền 4.253.603 đồng (bốn triệu hai trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm lẻ ba đồng), được trừ vào 1.971.875 đồng (một triệu chín trăm bảy mươi một nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009740 ngày 18/12/2024 của Chi cục

Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Nguyễn Đức N còn phải chịu số tiền 2.281.728 đồng (hai triệu hai trăm tám mươi một nghìn bảy trăm hai mươi tám đồng).

Ông Ngô H không phải chịu án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 31/12/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Đức N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu 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: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ vụ án; căn cứ nội dung vi bằng thỏa thuận qua các tin nhắn thì ông L là người điều hành quyết định các vấn đề liên quan đến kho xưởng, nhận tiền thuê hàng tháng và ông H không phản đối, việc ông H ủy quyền cho ông L nhận tiền thuê hàng tháng nên nguyên đơn thông báo cho ông L chấm dứt hợp đồng; có đủ cơ sở xác định ông H ủy quyền cho ông L thực hiện các hoạt động đến hợp đồng thuê kho, nguyên đơn không thông báo cho bị đơn mà chỉ thông báo cho ông L. Về điều kiện hoạt động của nhà xưởng: căn cứ giấy chứng nhận thì kho phải có phòng cháy chữa cháy theo khoản 1 Điều 14 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định một số chi tiết và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy; bị đơn chưa đáp ứng điều kiện về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP. Cần làm rõ điều kiện thế nào là đủ theo mục 7.2 Điều 7 của hợp đồng. Về thanh lý hợp đồng, hai bên nguyên đơn và ông L đã thống nhất chấm dứt hợp đồng, đã thực hiện từ tháng 5/2024 đến tháng 7/2024 như: nguyên đơn thông báo chấm dứt hợp đồng đến ông L, ông L đưa người đến xem hiện trạng kho xưởng để cho thuê sau khi nguyên đơn di dời, các quyết định chỉ đạo của ông L đối với hạng mục cần vệ sinh, xử lý của kho xưởng và yêu cầu nguyên đơn giải quyết trước khi di dời, bàn giao và nhận bàn giao hiện trạng kho xưởng, sau đó ông L cho người khác thuê và nhận tiền thuê từ tháng 8/2025. Căn cứ mục 4.2 Điều 4 của hợp đồng khi các bên đã thỏa thuận sau khi tiến hành thanh lý hợp đồng thì bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn, do các bên không có thỏa thuận về hình thức nên việc thanh lý không nhất thiết phải được lập thành văn bản. Các bên đã thực hiện đầy đủ các điều khoản và điều kiện quy định trong hợp đồng nên cần xem xét để công nhận các bên đã tự nguyện thanh lý hợp đồng hợp đồng thuê kho xưởng theo đúng quy định pháp luật. Về trách nhiệm thì nguyên đơn đã bàn giao kho xưởng, ông L đã nhận bàn giao không

có ý kiến gì khác nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định, đơn kháng cáo có nội dung, hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đậu Đức N1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Tấn T yêu cầu tiếp tục tiến hành phiên tòa; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất trình bày, ngày 28/9/2021 ông H, ông N có ký kết hợp đồng cho thuê kho xưởng có nội dung: Ông H (bên cho thuê – bên A) và ông N (bên thuê – bên B) cùng thỏa thuận: Bên A cho bên B thuê phần diện tích nhà kho nằm trên diện tích đất 715,9m² thuộc thửa 295, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Mục đích bên B thuê kho xưởng để đóng gói các loại thực phẩm sấy khô (có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh). Thời hạn thuê 03 năm tính từ ngày 10/10/2021 đến ngày 09/10/2024; khi hết hạn hợp đồng tùy tình hình thực tế hai bên có thể thỏa thuận gia hạn; trường hợp khi chuẩn bị hết hạn hợp đồng, bên nào không thỏa thuận gia hạn hợp đồng thì phải thông báo cho bên còn lại biết trước ngày hết hạn là 03 tháng. Bên B đặt cọc cho bên A 75.000.000 đồng ngay sau khi

ký hợp đồng; bên A giao nhà xưởng cho bên B vào ngày 10/10/2021; sau khi hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng bên A trả lại cho bên B 75.000.000 đồng; trường hợp bên B giao trả nhà xưởng không đúng hiện trạng ban đầu, nợ tiền thuê nhà xưởng hoặc nợ các chi phí khác (nếu có) hoặc gây thiệt hại cho bên A mà chưa sửa chữa khắc phục bồi thường thì bên A được quyền xử lý khấu trừ vào tiền đặt cọc. Bên B thanh toán cho bên A bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ngân hàng do bên A chỉ định như sau: người thụ hưởng Ngô Đình L, số tài khoản 180014849549 tại Ngân hàng E (E1) – Chi nhánh B. Bên B có quyền đơn phương chấm thực hiện hợp đồng khi bên A có một trong các hành vi: tăng giá thuê bất hợp lý, không sửa chữa kho xưởng khi kho xưởng không đảm bảo an toàn sử dụng; bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải thông báo cho bên kia biết trước 02 tháng nếu không có thỏa thuận khác. Cam kết chung: trường hợp một trong hai bên có nhu cầu thanh lý hợp đồng trước thời hạn thì bên A yêu cầu thanh lý hợp đồng trước thời hạn thì bên A phải hoàn trả cho 100% tiền đặt cọc, các khoản chi phí phát sinh phục vụ công tác di dời cho bên B khi ký biên bản thanh lý hợp đồng; bên B yêu cầu thanh lý hợp đồng trước thời hạn thì bên B mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc, bồi thường thiệt hại cho bên A và trả lại nhà xưởng như nguyên trạng ban đầu. Ông H đã bàn giao nhà kho cho ông N; ông N đã giao 75.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông H thông qua số tài khoản 180014849204549 của ông Ngô Đình L (ông L là con của ông H) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần E – Chi nhánh B; ông N đã giao trả nhà xưởng cho ông H và trả tiền thuê đầy đủ đến tháng 7/2024. Đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn trình bày, do nhà xưởng không có hệ thống phòng cháy chữa cháy, không đáp ứng nhu cầu kinh doanh, ông N đã nhiều lần nhắn tin phản ánh cho ông L nhưng không được giải quyết, ngày 06/5/2024 ông N thông báo chấm dứt hợp đồng thuê vào ngày 09/7/2024, ông N đã giao trả nhà xưởng và đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đến hết tháng 7 năm 2024 cho ông H.

Bị đơn trình bày, việc trang bị phòng cháy, chữa cháy là trách nhiệm của bên thuê, vì ông N thuê nhà để kinh doanh mặt hàng sây khô thì phải tự trang bị hệ thống phòng cháy, chữa cháy phù hợp với ngành nghề kinh doanh, ông N chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn 03 tháng nên bị đơn không có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L trình bày, ông H có nhờ ông L nhận tiền thuê hàng tháng từ ông N, ông L không có quyền quyết định liên quan đến nhà xưởng.

Xét, các bên đều xác định nhà kho chưa có hệ thống phòng cháy chữa cháy, các bên có thỏa thuận nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp nhà xưởng không đảm bảo an toàn, nguyên đơn cho rằng đã nhắn tin cho ông L thông báo sẽ chấm dứt hợp đồng thuê từ ngày 05/6/2024 đến ngày 07/9/2024 thì chấm dứt hợp đồng thuê là đã thực hiện đúng về thời hạn thông báo

trước. Tuy nhiên, căn cứ vào nội dung hợp đồng thể hiện bên thuê đã kiểm tra kho xưởng trước khi nhận bàn giao và tại thời điểm nhận bàn giao nguyên đơn không có ý kiến về việc nhà kho không có hệ thống phòng cháy, chữa cháy như vậy nguyên đơn cho rằng việc kết thúc hợp đồng thuê trước hạn do nhà xưởng không có hệ thống phòng cháy chữa cháy là chưa phù hợp. Nguyên đơn cho rằng, cơ quan Công an kiểm tra không đảm bảo về phòng cháy chữa cháy, yêu cầu phải trang bị hệ thống phòng cháy chữa cháy nhưng đây chỉ là trao đổi giữa nguyên đơn với cơ quan Công an, không có văn bản giấy tờ của cơ quan phòng cháy chữa cháy yêu cầu phải thực hiện việc trang bị các thiết bị phòng cháy chữa cháy nếu không thực hiện sẽ xử phạt hành chính theo quy định. Vì bằng nguyên đơn cung cấp chỉ thể hiện việc trả tiền thuê cho ông L, trao đổi về sửa chữa kho trước khi giao trả nhà xưởng. Việc nguyên đơn cho rằng nhấn tin cho ông L về việc chấm dứt hợp đồng, vì mọi hoạt động của kho đều do ông L thực hiện nên xem như đã thông báo trước là không phù hợp, vì ông L không được ông H ủy quyền thay mặt ông H để quyết định các vấn đề trong hợp đồng. Ngoài ra, theo thỏa thuận tại mục 8.1 Điều 8 của hợp đồng nêu: *“Bên B yêu cầu thanh lý hợp đồng trước hạn bên B mất toàn bộ số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại cho bên A và trả lại nhà xưởng nguyên trạng ban đầu”*. Việc nguyên đơn yêu cầu thanh lý hợp đồng trước thời hạn đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 75.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn xác định không có yêu cầu phản tố và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp quy định.

Về yêu cầu tính lãi suất trên số tiền đặt cọc chậm trả: Do yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng không được chấp nhận nên yêu cầu tính lãi suất trên số tiền đặt cọc cũng không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì khác nên kháng cáo không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đức N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 360/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Đức N phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004358 ngày 14/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 16 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 16 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (80).

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 16 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 16 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (80).



Nguyễn Thị Duyên Hằng