TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1-VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 122/2025/DS-ST
Ngày: 12 - 9 - 2025
V/v "Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Yến

Các Hội thẩm nhân dân:1. Bà Lê Thị Tú Anh

2. Ông Trần Văn Mỹ Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Ái Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1- Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long tham gia phiên toà: Ông Trần Giang Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2025/TLST - DS ngày 02 tháng 4 năm 2025, về việc "*Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2025/QĐXXST - DS ngày 30 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Trương Thị T**, sinh năm 1956; nơi cư trú: Số A đường N, Phường A, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990; địa chỉ liên lạc: Số B, đường P, Phường D, thành phố V (nay là phường P), tỉnh Vĩnh Long - là người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà Trương Thị T (theo giấy ủy quyền đề ngày 14/02/2023) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

* *Bị đơn:* **Công ty TNHH M** (gọi tắt là Công ty M); Địa chỉ: Số B Đường A, Khóm F, Phường E, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung H - Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt)

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Lộc H1**, sinh năm 1957; nơi cư trú: số B đường A, Khóm F, Phường E, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 17/02/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quyết Q trình bày:*

Vào ngày 15/11/2024, bà T có cho Công ty TNHH M thuê để kinh doanh xưởng may, có lập hợp đồng cho thuê nhà xưởng đề ngày 15/11/2024, cụ thể: Thời hạn hợp đồng thuê là 05 năm kể từ ngày 15/11/2024, giá thuê từ ngày 15/11/2024 đến hết ngày 14/5/2025 với giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng, từ ngày 15/5/2025 đến ngày 14/11/2025 với giá thuê là 30.000.000 đồng/tháng, từ ngày 15/11/2025 đến hết ngày 14/11/2029 với giá thuê là 33.000.000 đồng/tháng; bên cho thuê giao nhà xưởng cho bên thuê.

Bà T đã giao nhà xưởng cho Công ty M quản lý, sử dụng từ ngày 15/11/2024, tuy nhiên bên thuê là Công ty M không thực hiện việc thanh toán tiền thuê nhà cho bà T, đến thời điểm khởi kiện Công ty M còn nợ tiền thuê của các tháng 11, 12/2024 và tháng 01, 02/2025 với tổng số tiền là 80.000.000 đồng. Việc Công ty M không thanh toán tiền thuê theo đúng thỏa thuận làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà T.

Công ty M đã ngừng hoạt động và đóng cửa từ đầu tháng 02/2025; nhà xưởng hiện nay do bà Trương Thị T đang quản lý. Bà T yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 15/11/2024 giữa bên cho thuê là bà Trương Thị T và bên thuê là Công ty TNHH M;

- Buộc Công ty TNHH M có nghĩa vụ giao trả lại cho bà T tài sản thuê là phần nhà xưởng gắn liền với quyền sử dụng đất thửa 14, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.600m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại số B đường A, Khóm F, Phường E, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long;

- Buộc Công ty TNHH M phải trả cho bà T số tiền thuê từ ngày 15/11/2024 đến khi giao trả tài sản thuê cho bà T, tạm tính đến ngày 15/02/2025 là 04 tháng, tương đương với số tiền: 20.000.000đồng x 4 tháng = 80.000.000đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 24/6/2025, bà T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Rút lại yêu cầu:

+ Buộc Công ty TNHH M có nghĩa vụ giao trả lại cho bà T tài sản thuê là phần nhà xưởng gắn liền với quyền sử dụng đất thửa 14, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.600m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại số B đường A, Khóm F, Phường E, thành phố V (nay là Phường T), tỉnh Vĩnh Long;

+ Buộc Công ty TNHH M phải trả cho bà T số tiền thuê từ ngày 15/11/2024 đến khi giao trả tài sản thuê cho bà T, tạm tính đến ngày 15/02/2025 là 04 tháng, tương đương với số tiền: 20.000.000đồng x 4 tháng = 80.000.000đồng.

Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 15/11/2024 giữa bên cho thuê là bà Trương Thị T và bên thuê là Công ty TNHH M.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã nộp các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện gồm: Hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 15/11/2024 giữa bà Trương Thị T và Công ty TNHH M; bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 14; bản photo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên Công ty TNHH M. Ngoài ra, còn có các tài liệu, chứng cứ cần thiết khác đảm bảo thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

** Công ty TNHH M:* Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải đúng theo trình tự thủ tục tố tụng nhưng Công ty TNHH M vắng mặt không có lý do dù được Tòa án tống đạt thủ tục tố tụng hợp lệ theo quy định của pháp luật. Do đó, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ bị đơn không tham gia và không tiến hành hòa giải được với nguyên đơn.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lộc H1:* Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải đúng theo trình tự thủ tục tố tụng nhưng ông Nguyễn Lộc H1 vắng mặt không có lý do dù được Tòa án tống đạt thủ tục tố tụng hợp lệ theo quy định của pháp luật. Do đó, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ bị đơn không tham gia và không tiến hành hòa giải được với nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

- Ông Nguyễn Quyết Q là người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn bà Trương Thị T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 10/9/2025 và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 15/11/2024 giữa bên cho thuê là bà Trương Thị T và bên thuê là Công ty TNHH M.

- Công ty TNHH M vắng mặt tại phiên toà.

- Ông Nguyễn Lộc H1 có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 09/9/2025 và trình bày ý kiến: Ông H1 thống nhất ý kiến của Nguyên đơn bà Trương Thị T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quy trình nhận đơn, thu thập chứng cứ của Thẩm phán đúng trình tự thủ tục tố tụng; về thời hạn xét xử đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự; về Hội đồng xét xử thực hiện nguyên tắc xét xử đúng trình tự thủ tục tố tụng; việc chấp hành pháp luật của các đương sự được thực hiện nghiêm túc.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244 Bộ luật TTDS năm 2015; Điều 422, 428, 472, 483, 485, 486, 487, 488, 492, 493 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị T đối với yêu cầu: Buộc Công ty TNHH M có nghĩa vụ giao trả lại cho bà T tài sản thuê là phần nhà xưởng gắn liền với quyền sử dụng đất thửa 14, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.600m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại số B đường A, Khóm F, Phường E, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long; buộc Công ty TNHH M phải trả cho bà T số tiền thuê từ ngày 15/11/2024 đến khi giao trả tài sản thuê cho bà T, tạm tính đến ngày 15/02/2025 là 04 tháng, tương đương với số tiền: 20.000.000đồng x 4 tháng = 80.000.000đồng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Thị T: Chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 15/11/2024 giữa bên cho thuê là bà Trương Thị T và bên thuê là Công ty TNHH M

- Về án phí: Công ty TNHH M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê tài sản (nhà kho); Công ty TNHH M vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Xét chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đơn đề nghị xét xử vắng mặt của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp thuê nhà xưởng theo quy định tại Điều 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Công ty TNHH M đăng ký kinh doanh tại số B, đường A, Khóm F, Phường E, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1- Vĩnh Long;

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn cung cấp hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 15/11/2024 giữa bên cho thuê là bà Trương Thị T và bên thuê là Công ty TNHH M, cụ thể: Tài sản thuê là phần nhà xưởng gắn liền với quyền sử dụng đất thửa 14, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.600m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại số B đường A, Khóm F, Phường E, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long là có thật; Toà án tiến hành thu thập chứng cứ theo công văn số 835/STC-ĐKKD ngày 15/4/2025 của Sở Tài chính tỉnh V trả lời: Công ty TNHH M có đăng ký kinh doanh tại số B, đường A, Khóm F, Phường E, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long, tuy nhiên hiện nay doanh nghiệp

không còn hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký là có thật. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.1] Xét việc nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 15/11/2024, giữa bên cho thuê là bà Trương Thị T và bên thuê là Công ty TNHH M: Theo hợp đồng thuê thì bên A (nguyên đơn) có nghĩa vụ giao cho bên B (bị đơn) tài sản mặt bằng thuê…; Bên B có các nghĩa vụ sau đây: "…trả đủ tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận …. trả lại nhà xưởng sau khi hết thời hạn thuê" như vậy phần lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà kho là bị đơn đóng cửa và không trả tiền thuê; trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo cho bị đơn biết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các thủ tục tố tụng hợp lệ theo quy định tại khoản 5 Điều 177, Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bị đơn vẫn vắng mặt, không có ý kiến phản đối những tình tiết sự việc yêu cầu Nguyên đơn đưa ra, nên chứng cứ nguyên đơn đưa ra để xác định yêu cầu là có căn cứ và hợp pháp nên được chấp nhận.

[2.1] Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu đối với bị đơn về yêu cầu: Buộc bị đơn có nghĩa vụ giao trả lại cho nguyên đơn tài sản thuê là phần nhà xưởng gắn liền với quyền sử dụng đất thửa 14, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.600m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại số B đường A, Khóm F, Phường E, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long; buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền thuê từ ngày 15/11/2024 đến khi giao trả tài sản thuê là 80.000.000đồng. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, đây là sự tự nguyện của phía nguyên đơn, phù hợp với quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn xin rút yêu cầu; dành cho các đương sự một vụ kiện khác nếu có phát sinh tranh chấp.

[3] Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 92, 147, 186, 227, 228 và 244 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 422, 428, 472, 483,485, 486, 487, 488, 492, 493 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 15/11/2024 giữa bên cho thuê là bà Trương Thị T và bên thuê là Công ty TNHH M.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T, về việc: Buộc bị đơn có nghĩa vụ giao trả lại cho nguyên đơn tài sản thuê là phần

nhà xưởng gắn liền với quyền sử dụng đất thửa 14, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.600m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại số B đường A, Khóm F, Phường E, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long; buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền thuê từ ngày 15/11/2024 đến khi giao trả tài sản thuê là 80.000.000đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Công ty TNHH M phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng);

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long;
- phòng thi hành án dân sự khu vực 1- Vĩnh Long
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Toà án nhân dân dân tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Kim Yến