

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: 807/2025/DS-PT
Ngày: 25/7/2025
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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 189/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 319/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Đ; địa chỉ: số C, đường V, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Chu Văn T, sinh năm 1989; địa chỉ: 5.24, Chung cư C, B, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) hoặc ông Hà Văn H, sinh năm 1992; số 44, L, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); ông T và ông H cùng địa chỉ liên hệ: số D, T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/10/2024), ông T có mặt, ông H vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông **Mai Văn D**, sinh năm 1975; có mặt.

2. Bà **Huỳnh Thị N**, sinh năm 1976; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số F, đường Đ, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người kháng cáo: nguyên đơn **Công ty TNHH MTV Đ**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/10/2021, Công ty TNHH MTV Đ (gọi tắt Công ty Đ) và vợ chồng ông Mai Văn D, bà Huỳnh Thị N (bên cho thuê) có ký kết hợp đồng thuê xưởng, với nội dung như sau: “*Bên cho thuê đồng ý cho Công ty thuê đất và tài sản trên đất (nhà xưởng) với diện tích là 391m², tại thửa đất số 1359 và 2777, tờ bản đồ 08-11, địa chỉ phường P, thành phố T, Bình Dương với giá là 30.000.000 đồng/tháng và sẽ tăng theo thời gian mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Công ty sẽ đặt cọc số tiền là 90.000.000 đồng. Theo nội dung hợp đồng thì nghĩa vụ của Bên cho thuê là: Bảo trì, sửa chữa nhà xưởng theo định kỳ, hoặc theo thỏa thuận; nếu Bên cho thuê không báo sửa chữa, nhà xưởng, kho bãi mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật*”. Sau khi ký hợp đồng thuê xưởng, Bên cho thuê có yêu cầu Công ty Đ đặt cọc thêm 10.000.000 đồng để cho tròn số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Vì thấy số tiền cọc thêm cũng không quá lớn nên Công ty Đ đã đồng ý. Thực hiện nội dung hợp đồng, Công ty Đ đã chuyển số tiền đặt cọc cho bên cho thuê là 100.000.000 đồng. Trong thời gian thuê xưởng, Công ty Đ đã thực hiện đúng và đầy đủ nội dung của hợp đồng, trong đó có nghĩa vụ về thanh toán tiền thuê hàng tháng. Tuy nhiên, bên cho thuê đã vi phạm nhiều nghĩa vụ đã thỏa thuận theo nội dung của hợp đồng thuê mà hai bên đã ký, cụ thể:

Thứ nhất, vào tháng 10/2022, Công ty Đ tiến hành nhập hàng về kho nhưng lúc này Nhà nước đang thi công công trình lắp đặt cống thoát nước ngay phía trước cửa nhà xưởng. Sau khi thi công thì phần đường phía trước nhà xưởng tạo rãnh và ổ gà rất lớn cần thực hiện san lấp mặt bằng mới có thể cho xe ra vào nhập hàng, Công ty Đ đã báo cho ông D đề nghị hỗ trợ san lấp nhưng ông D cho rằng đó là trách nhiệm của Công ty Đ. Cuối cùng, sau nhiều lần trao đổi, ông D đã đồng ý thuê người san lấp. Tuy nhiên, sau khi san lấp xong, ông D thông báo chi phí san lấp là 10.000.000 đồng và yêu cầu Công ty Đ phải trả chi phí này mặc dù đây là nghĩa vụ của ông D. Dù rất bức xúc nhưng Công ty Đ cũng thanh toán số tiền này. Như vậy, bên cho thuê đã vi phạm nghĩa vụ sửa chữa tài sản cho thuê.

Thứ hai, tháng 6/2023, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành kiểm tra việc tuân thủ nội dung phòng cháy, chữa cháy của nhà xưởng. Cơ quan có thẩm quyền kết luận nhà xưởng cho thuê chưa đủ điều kiện cho thuê, cụ thể bên cho thuê chưa tiến hành lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy và yêu cầu chủ sở hữu nhà xưởng tiến hành lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy theo quy định để

tiếp tục kinh doanh kho xưởng. Công ty đã báo sự việc này với ông D, ông D cũng đã làm việc với cơ quan phòng cháy chữa cháy. Sau đó, ông D đề nghị Công ty Đ chi tiền hỗ trợ lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy trước, rồi số tiền chi phí lắp đặt này ông D sẽ hoàn lại sau hoặc cân trừ vào số tiền thuê nhà xưởng hàng tháng. Để đảm bảo cho việc hoạt động của Công ty Đ nên Công ty Đ đã hỗ trợ bên cho thuê lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy trước với tổng chi phí lắp đặt là 150.000.000 đồng. Sau khi hoàn thành việc lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, Công ty Đ đã nhiều lần yêu cầu ông D hoàn lại số tiền trên nhưng ông D không hoàn trả. Như vậy, bên cho thuê đã đưa vào cho thuê nhà xưởng khi chưa đủ điều kiện theo quy định và khi Công ty Đ đứng ra chi tiền hỗ trợ trước thì lại không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền cho Công ty Đ.

Thứ ba, ngày 09/5/2024, trên địa bàn xảy ra mưa lớn khiến cho nước từ trên mái nhà xưởng tràn vào nhà xưởng, gây ảnh hưởng đến hàng hóa của Công ty Đ. Lúc này Công ty Đ đã liên hệ cho bà N hỗ trợ sửa chữa nhà xưởng. Tuy nhiên, bà N chỉ đến chứng kiến rồi ra về mà không hề hỗ trợ dọn dẹp, sửa chữa nên Công ty Đ đã tự sửa chữa và khắc phục hậu quả. Sau đó, ông D cam kết sẽ hỗ trợ chi phí sửa chữa và thiệt hại cho Công ty Đ nhưng ông D cũng không thực hiện. Đến ngày 26/8/2024, tiếp tục xảy ra mưa bão lớn, nhà xưởng lại bị nước tràn vào, gây thiệt hại về cơ sở vật chất tại văn phòng và nhà kho, cũng như hàng hóa. Thời điểm này, Công ty Đ tiếp tục yêu cầu ông D thực hiện sửa chữa nhưng ông D vẫn không thực hiện. Công ty Đ tiếp tục bỏ chi phí sửa chữa và khắc phục hậu quả. Sau đó, Công ty Đ gửi thông báo kèm theo yêu cầu thanh toán các chi phí sửa chữa thiệt hại nhà xưởng do mưa bão xảy ra nhưng ông D liên tục né tránh, từ chối việc thanh toán các chi phí cho Công ty Đ. Như vậy, bên cho thuê đã không thực hiện nghĩa vụ sửa chữa, bảo trì nhà xưởng theo nội dung hợp đồng thuê xưởng mà hai bên đã ký kết.

Thứ tư, mặc dù theo nội dung của hợp đồng thuê xưởng, bên cho thuê phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật (trong đó bao gồm nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân) nhưng bên cho thuê đã cố ý không nộp thuế và có dấu hiệu trốn thuế thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà xưởng dẫn đến việc vi phạm pháp luật về quản lý thuế của Nhà nước và hoạt động kê khai chi phí hợp lý của Công ty Đ đối với cơ quan thuế. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng thuê xưởng ngày 18/10/2021 giữa Công ty Đ và ông Mai Văn D, bà Huỳnh Thị N.

- Buộc ông Mai Văn D, bà Huỳnh Thị N hoàn trả toàn bộ tiền lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy 150.000.000 đồng và trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng 250.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Mai Văn D trình bày: Ông Do thống nhất ngày 18/10/2021 giữa Công ty Đ và ông Mai Văn D, bà Huỳnh Thị N có ký hợp đồng thuê nhà xưởng như nguyên đơn trình bày. Tại phiên tòa, ông D xác nhận đã nhận của Công ty Đ số tiền 100.000.000 đồng. Quá trình thuê xưởng, Công ty Đ có yêu cầu ông D cung cấp giấy tờ để lắp đặt hệ thống

phòng cháy chữa cháy, ông D đồng ý nhưng việc lắp đặt như thế nào, số tiền bao nhiêu thì ông D không hề biết; ông D và bà N chỉ cho thuê nhà xưởng, không có cam kết gì về phòng cháy chữa cháy. Sau khi Công ty Đ rời đi đã tháo dỡ toàn bộ hệ thống phòng cháy chữa cháy trên. Còn đối với số tiền Công ty Đ đã đặt cọc, ông D không đồng ý hoàn trả, vì ngày 15/7/2024 Công ty Đ có thông báo không thuê nhà xưởng của ông D nữa (Công ty Đ xin thuê thêm đến ngày 10/9/2024, ông D cũng không lấy tiền thuê trong thời gian gần 02 tháng này). Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ thì ông D có ý kiến như sau:

- Ông D đồng ý hủy Hợp đồng thuê xưởng ngày 18/10/2021 giữa Công ty Đ và ông D, bà N; do Công ty Đ đơn phương chấm dứt hợp đồng, tự ý bỏ đi, tháo hết tài sản.

- Đối với yêu cầu ông D, bà N hoàn trả toàn bộ tiền lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy 150.000.000 đồng và trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng 250.000.000 đồng, ông D không đồng ý. Bởi vì Công ty Đ đã tự ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng trước thời hạn nên phải mất cọc; đối với hệ thống phòng cháy chữa cháy, Công ty Đ tự lắp đặt, sau khi rời đi Công ty Đ đã tháo dỡ toàn bộ nên việc yêu cầu trả tiền hệ thống phòng cháy chữa cháy là không đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Đ đối với bị đơn ông Mai Văn D, bà Huỳnh Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”.

Hủy Hợp đồng thuê xưởng ngày 18/10/2021 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV Đ và ông Mai Văn D, bà Huỳnh Thị N.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Đ đối với bị đơn ông Mai Văn D, bà Huỳnh Thị N về việc buộc bị đơn ông Mai Văn D, bà Huỳnh Thị N hoàn trả số tiền lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy 150.000.000 đồng và trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng 250.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/4/2025 Công ty TNHH MTV Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền cọc và số tiền lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Nguyên đơn 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 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Huỳnh Thị N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm đối với phần quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền cọc và số tiền lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy. Do đó, căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi nội dung kháng cáo nêu trên.

[3] Ngày 18/10/2021, Công ty Đ và vợ chồng ông Mai Văn D, bà Huỳnh Thị N đã ký kết Hợp đồng thuê nhà xưởng trên các thửa đất số 1359, tờ bản đồ số 08 và 2777, tờ bản đồ số 08-11 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; hợp đồng có thời hạn 05 năm, từ ngày 18/10/2021 đến ngày 17/10/2026. Thực hiện hợp đồng, bên thuê đã đặt cọc cho bên cho thuê số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi hợp đồng còn trong thời hạn thuê, ngày 15/7/2024, bên thuê đã gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Đến ngày 10/9/2024, bên thuê đã tiến hành bàn giao lại nhà xưởng cho bên cho thuê. Các bên thừa nhận không lập biên bản thanh lý hợp đồng sau khi bàn giao. Như vậy, có cơ sở xác định nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Nguyên đơn cho rằng do bị đơn vi phạm hợp đồng nên yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng và hoàn trả chi phí lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy 150.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý vì cho rằng nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên phải mất cọc; đồng thời, do nguyên đơn đã tháo dỡ và mang đi toàn bộ tài sản đã đầu tư là hệ thống phòng cháy chữa cháy nên bị đơn không có nghĩa vụ hoàn trả chi phí này. Xét thấy, tại khoản 2.4 Điều 2 của Hợp đồng, các bên đã thỏa thuận: “*Trong trường hợp hợp đồng kết thúc trước thời hạn thì Bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc (nếu có), Bên B được nhận lại toàn bộ trang thiết bị do mình mua sắm và lắp đặt*”. Như vậy, theo đúng thỏa thuận trên, do Công ty Đ đã chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên sẽ mất tiền cọc nhưng được quyền nhận lại các trang thiết bị đã lắp đặt. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2025 cũng như

theo lời xác nhận của chính Công ty Đ, toàn bộ hệ thống phòng cháy chữa cháy đã được tháo dỡ và thu hồi. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả tiền cọc và chi phí lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng.

[5] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nghị quyết 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 kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Đ.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH MTV Đ phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0001819 ngày 24/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Tòa Phúc thẩm – TAND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu: HS, VP (15), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết

