| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 10**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 194/2025/DS-ST
Ngày: 12-8-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tH nhà xưởng

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Ông Vũ Ngọc Chiến
*Các Hội thẩm nhân dân:*
1. Bà Trương Thị Kim Chọn.
2. Ông Vũ Huy Hoàng.

***- Thư ký phiên tòa*:** *Bà Nguyễn Thị Thu* – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 8 năm 2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Khu vực 10 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 698/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tH nhà xưởng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 573/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm: 1953. Địa chỉ: C1/21B đường Bùi Thanh Khiết, xã Tân Nhựt (thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh)- Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền: Lê Hoàng Phong, sinh năm 1982. Địa chỉ: 207 đường số 10, Khu Dân cư Phong Phú 4, xã Bình Hưng (xã Phong Phú, huyện Bình Chánh)- Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Âu Kiến H, sinh năm: 1964. Địa chỉ: 27/12B Kinh Dương Vương, phường Phú Lâm (Phường 12, Quận 6)-Thành phố Hồ Chí Minh

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn có ông Lê Hoàng Phong trình bày:*

Ngày 01/4/2018, Bà Trần Thị Nhỏ có cho ông Âu Kiến H tH nhà xưởng diện tích tH: 720 $m^2$, địa chỉ nhà xưởng: C1/21A Bùi Thanh Khiết, Khu phố 3, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, TP.HCM thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 04, Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, TP.HCM. Mục đích tH: Làm nhà xưởng sản xuất kinh doanh. Thời hạn tH: 05 (Năm) năm – từ ngày 15/4/2018 đến 15/4/2023. Giá tH: 20.000.000đ/tháng (Hai mươi triệu đồng mỗi tháng). Giá

tH trên không bao gồm chi phí điện, nước và các khoản thuế liên quan khác. Phương thức thanh toán: mỗi tháng thanh toán 01 (Một) lần vào ngày 15 tây hàng tháng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt.

Bên tH đã đặt cọc với số tiền là: 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng). Việc cho tH nhà xưởng giữa bà Nhỏ với ông H được lập thành văn bản có chữ ký của 02 (Hai) bên. Trong thời gian tH nhà xưởng thì ông H thường xuyên chứa hàng hoá của ông.

Khi ký Hợp đồng tH nhà xưởng với bà Nhỏ, ông H lấy thông tin pháp nhân (là Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Hoà Phong – gọi tắt là Công ty Hoà Phong, nhưng trên hợp đồng không đóng dấu của pháp nhân – là Công ty Hoà Phong, vậy nên thực tế ông H ký hợp đồng tH nhà xưởng với bà Nhỏ bằng tư cách cá nhân.

Tuy nhiên, khi đã hết thời hạn tH theo hợp đồng (ngày 15/4/2023), bà Nhỏ có liên hệ với ông H thì phía ông H vẫn tiếp tục thanh toán tiền tH xưởng đến tháng 7 năm 2023, sau đó ông H yêu cầu bà Nhỏ khấu trừ tiền tH xưởng – từ tiền cọc mà ông đã đưa cho bà Nhỏ trước đó, tương ứng 06 tháng tH xưởng, bà Nhỏ cũng đồng ý. Thế nhưng, đến tháng 01 năm 2024, phía ông H không tiếp tục thanh toán tiền tH nhà xưởng nữa, và cũng không có bất kỳ động thái nào về việc gia hạn hợp đồng tH, nhưng ông H lại không chịu di dời hàng hoá của ông ra khỏi nhà xưởng để trả lại nhà xưởng cho bà Nhỏ như đã thoả thuận, mà vẫn để hàng hoá ngổn ngang, khoá cửa xưởng khiến cho bà Nhỏ không thể quản lý kho xưởng trên và hiện nay do không thể xử lý hàng hoá của ông H, bà Nhỏ cũng không thể tác động gì đến nhà xưởng được nên hiện nay nhà xưởng đang xuống cấp trầm trọng. Do đã hết thời hạn gia hạn tH nhà xưởng theo thoả thuận khấu trừ tiền cọc, ông H vẫn tiếp tục sử dụng nhà xưởng trên mà nhưng không thanh toán tiền tH cho bà Nhỏ, mặc dù bà Nhỏ đã nhiều lần gọi điện cho ông H, nhưng ông không nghe máy, bà Nhỏ cũng đã gởi thông báo thanh lý hợp đồng tH nhà xưởng đến địa chỉ nhà ông H, nhưng ông H vẫn không hồi âm.

Nay, bà Trần Thị Nhỏ khởi kiện tại Toà án nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu các vấn đề, cụ thể:

1. Yêu cầu TAND Khu vực 10 tuyên chấm dứt Hợp đồng tH nhà xưởng lập ngày 01/4/2018, giữa bên cho tH là bà Trần Thị Nhỏ với bên tH là ông Âu Kiến H.

2. Yêu cầu ông Âu Kiến H phải di dời hàng hoá của ông ra khỏi nhà xưởng, để trả lại nhà xưởng trên cho bà Nhỏ: vị trí nhà xưởng C1/21B đường Bùi Thanh Khiết, Khu phố 3, Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, TP.HCM (thuộc phần đất thửa: 493, tờ bản đồ số: 04), diện tích; 720m$^2$. (Nay là xã Tân Nhựt, TP.HCM)

3. Yêu cầu ông Âu Kiến H có trách nhiệm phải thanh toán số tiền tH nhà xưởng tính từ ngày chấm dứt Hợp đồng đến ngày Toà án đưa vụ án trên ra xét xử là 20 tháng, cụ thể: 20 tháng x 20.000.000đ = 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà có ý kiến phát biểu như sau:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 203 BLTTDS năm 2015

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về hợp đồng tH nhà xưởng. Nhà xưởng tại C1/21A Bùi Thanh Khiết, xã Tân Nhựt (thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh)- TP.HCM thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 04, Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, TP.HCM (Nay là xã Tân Nhựt, TP.HCM).

Loại tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết.

[1.2].Về sự vắng mặt của bị đơn ông Âu Kiến H, Tòa án đã tiến hành tống đạt, niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng ông H vẫn không đến tham gia tố tụng tại Tòa án; ông Lê Hoàng Phong có đơn xin giải quyết vắng mặt; Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông H và ông Phong theo quy định tại Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự ký kết hợp đồng tH nhà xưởng với tư cách cá nhân nên không cần thiết đưa ai khác vào tham gia tố tụng là phù hợp pháp luật.

[2]. Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[2.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng tH nhà xưởng lập ngày 01/4/2018.

[2.1.1]. Tính hợp pháp của hợp đồng: bà Trần Thị N là chủ hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 04, Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, TP.HCM (Nay là xã Tân Nhựt, TP.HCM). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 738/QSDĐ ngày 04/6/2001. Các bên cho tH và tH có lập thành văn bản, trên cơ sở tự nguyện, nên hợp đồng tH có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên; Do đó các bên phải thực hiện đúng theo thỏa thuận đã ký kết.

[2.1.2]. Quá trình thực hiện hợp đồng: Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời hạn tH là 05 năm, từ ngày 15/4/2018 đến ngày 15/4/2023. Tuy nhiên, sau khi hết hợp đồng tH xưởng thì ông H không cùng với bà N tiến hành thanh lý hợp đồng và không thanh toán tiền tH xưởng cho đến nay;

Tại điểm 3.5 Điều 3 của hợp đồng tH nhà xưởng các bên thỏa thuận "Nếu hai tháng không thanh toán xem như là tự hủy hợp đồng". Như vậy hợp đồng tH nhà xưởng các bên đã tự thỏa thuận hủy khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

[2.2]. Đối với yêu cầu khởi kiện tuyên chấm dứt Hợp đồng tH nhà xưởng lập ngày 01/4/2018, giữa bên cho tH là bà Trần Thị Nhỏ với bên tH là ông Âu Kiến H. Hội đồng xét xử xét thấy do bị đơn không còn sử dụng nhà xưởng tH, không thanh toán tiền tH, đã hết thời hạn tH…nên yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3]. Đối với yêu cầu ông Âu Kiến H phải di dời hàng hoá của ông ra khỏi nhà xưởng, để trả lại nhà xưởng trên cho bà Nhỏ: vị trí nhà xưởng C1/21B đường Bùi Thanh Khiết, Khu phố 3, Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, TP.HCM (thuộc phần đất thửa: 493, tờ bản đồ số: 04), diện tích; 720m$^2$. (Nay là xã Tân Nhựt, TP.HCM). Do yêu cầu chấm dứt hợp đồng tH nhà xưởng được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4]. Đối với yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Âu Kiến H có trách nhiệm phải thanh toán số tiền tH nhà xưởng tính từ ngày chấm dứt hợp đồng đến ngày Toà án đưa vụ án trên ra xét xử (tháng 1/2024 đến ngày 12/8/2025), tương ứng 20 tháng, cụ thể: 20 tháng x 20.000.000đ = 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Xét thấy, sau khi hết hạn tH nhà xưởng thì bị đơn không tiếp tục thanh toán tiền tH xưởng, không dọn tài sản ra khỏi xưởng và bàn giao cho bà N; có hành vi chiếm dụng kho xưởng từ tháng 01/2024 cho đến nay; Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền: 20 tháng x 20.000.000đ = 400.000.000 đồng là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng; do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu. Tuy nhiên, nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[2.5] Ông Âu Kiến H đã được Tòa án triệu tập đến để ghi nhận ý kiến, tiến hành thủ tục giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như việc tham gia phiên tòa xét xử giải quyết vụ án với nguyên đơn nhưng ông vẫn vắng mặt. Vì vậy, ông đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án.

[3]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 và 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

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chị án phí dân sự theo luật định.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 472, Điều 473 và Điều 474, 481 Bộ luật 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;

***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N về tranh chấp hợp đồng tH nhà xưởng.

1.1. Tuyên chấm dứt hợp đồng tH nhà xưởng lập ngày 01/4/2018 giữa bà Trần Thị N và ông Âu Kiến H.

1.2. Buộc ông Âu Kiến H di dời hàng hóa, tài sản ra khỏi nhà xưởng, để trả lại nhà xưởng trên cho bà Nhỏ: vị trí nhà xưởng C1/21B đường Bùi Thanh Khiết, Khu phố 3, Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, TP.HCM (thuộc phần đất thửa: 493, tờ bản đồ số: 04), diện tích; 720m$^2$. (Nay là xã Tân Nhựt, TP.HCM).

1.3. Buộc ông Âu Kiến H thanh toán số tiền tH nhà xưởng tính từ ngày chấm dứt Hợp đồng cụ thể: 20 tháng x 20.000.000 đồng = 400.000.000 (Bốn trăm triệu đồng).

Buộc ông Âu Kiến H hoàn trả cho bà N số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 468 Bộ luật dân sự.

2.Về án phí: Ông Âu Kiến H chịu 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

4.Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân KV10;
- THADS Tp.HCM;
- Lưu: VT, hồ sơ.

2 000015 276207

**Vũ Ngọc Chiến**