

**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: 216/2026/KDTM-PT
Ngày: 02-6-2026
V/v tranh chấp hợp đồng thuê 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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – 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: Bà Nguyễn Phương Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 5 năm 2026 và ngày 02 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 84/2026/TLPT-KDTM ngày 09/02/2026 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm 23/2025/KDTM-ST ngày 23/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1922/2026/QĐ-PT ngày 30/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 5273/2026/QĐ-PT ngày 15/4/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 6518/2026/QĐ-PT ngày 06/5/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH V1; địa chỉ: số A, quốc lộ A, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp:

Bà Vương Thị Hồng L – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật, có mặt;

Ông Mạc Minh Q, sinh năm 1979; địa chỉ: Tầng D, số D, đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ

Chí Minh); là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 20/5/2025, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim A - Luật sư Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (nay là Đoàn luật sư Thành phố H); địa chỉ: số D, đường N, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH N1; địa chỉ: Thửa đất số 307, tờ bản đồ số 41, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Công ty L3, địa chỉ: 1, Tầng A (1206) Tòa nhà C, D, đường V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 01/4/2026, ủy quyền lại cho bà Phạm Thị Hồng H, sinh năm 2000, căn cước số 075300009918 ngày 03 tháng 11 năm 2025 nơi cấp Bộ Công an; địa chỉ: 3, T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Võ Mộng T và ông Võ Tấn L1 là Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà L, số C, T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, bà T và ông L1 đều có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty TNHH F; địa chỉ: Số A V, đường số A, Khu công nghiệp V - S, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Ngọc Tường V, sinh năm 2002; địa chỉ liên hệ: Công ty TNHH F II-A, đường số A, Khu công nghiệp V - S, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 19/11/2025, có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty TNHH N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Mạc Minh Q trình bày:

Ngày 01/8/2024, Công ty TNHH V1 (viết tắt: Công ty V1 hoặc bên A) và Công ty TNHH N1 (viết tắt: Công ty N1 hoặc bên B) ký Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất số 01-VHL-2024. Theo hợp đồng, bên A cho bên B thuê nhà xưởng và các công trình phụ trên thửa đất số 307, tờ bản đồ số 41, tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), với diện tích xây dựng 11.785 m² và diện tích văn phòng 985 m². Thời hạn thuê là 10 năm, thời điểm bắt đầu tính tiền thuê từ ngày 01/10/2024.

Giá thuê trong 05 năm đầu là 26.000 USD/tháng, chưa bao gồm thuế VAT; 05 năm tiếp theo giá thuê do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá 10% tổng giá trị ban đầu. Bên A gửi hóa đơn qua email cho bên B từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng, bên B có nghĩa vụ thanh toán trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận hóa đơn. Tiền đặt cọc theo hợp đồng là 130.000 USD, tương đương

05 tháng tiền thuê nhà xưởng. Thực tế, bên B đã thanh toán tiền đặt cọc tương đương 03 tháng tiền thuê, với số tiền 1.948.440.000 đồng; số tiền đặt cọc còn thiếu tương đương 02 tháng tiền thuê là 1.300.000.000 đồng, cam kết thanh toán vào ngày 11/3/2025.

Do Bên B gặp khó khăn về tài chính, ngày 25/10/2024, hai bên ký Biên bản thỏa thuận cam kết (lần 1), trong đó Bên B cam kết lộ trình thanh toán tiền thuê theo từng tháng, trước mắt chỉ thanh toán 50% tiền thuê trong các tháng từ 11/2024 đến 02/2025, đồng thời cam kết đến tháng 3/2025 sẽ thanh toán đủ tiền thuê theo hợp đồng và hoàn tất số tiền đặt cọc còn thiếu, các khoản thanh toán chậm sẽ được bù dần trong các tháng tiếp theo đến tháng 7/2025; từ tháng 8/2025 trở đi, bên B thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo hợp đồng.

Ngày 10/12/2024, các bên ký Phụ lục hợp đồng số 01/2024/PLHD-HC-HL, thống nhất điều chỉnh giá thuê từ 26.000 USD/tháng sang 650.000.000 đồng/tháng (chưa bao gồm VAT) trong 05 năm đầu; 05 năm tiếp theo là 682.500.000 đồng/tháng (chưa bao gồm VAT).

Ngày 28/02/2025, Công ty TNHH N1 tiếp tục có Văn bản số 06/2025/CV-HC đề nghị điều chỉnh lại thời hạn và phương thức thanh toán, theo hướng tiếp tục thanh toán 50% tiền thuê trong các tháng từ 3/2025 đến 6/2025 và dời việc thanh toán đầy đủ cùng các khoản còn thiếu sang các tháng tiếp theo, đến tháng 02/2026 mới hoàn tất nghĩa vụ thanh toán các khoản tồn đọng.

Sau khi xem xét và chia sẻ khó khăn với bên B, ngày 24/3/2025, Công ty TNHH V1 có Văn bản số 02/2025/CVHL thống nhất điều chỉnh lại lộ trình thanh toán theo hướng yêu cầu bên B phải thanh toán ngay trong tháng 3/2025 số tiền đặt cọc còn thiếu 02 tháng cùng tiền thuê tháng 3/2025; các tháng tiếp theo phải thanh toán đầy đủ tiền thuê từng tháng và lần lượt bù phần tiền thuê còn thiếu của các tháng trước.

Căn cứ hợp đồng, các thỏa thuận và phụ lục nêu trên, ngày 13/3/2025, Công ty TNHH V1 đã xuất Hóa đơn số 00000004 đối với tiền thuê nhà xưởng tháng 3/2025 với tổng số tiền 715.000.000 đồng (đã bao gồm VAT), gửi cho Công ty TNHH N1. Theo đó, bên B có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tháng 3/2025 là 715.000.000 đồng và số tiền đặt cọc còn thiếu 1.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, bên B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Ngày 02/4/2025, Công ty TNHH V1 gửi T1 đề nghị thanh toán số 02/ĐNTT nhưng không nhận được phản hồi. Ngày 08/4/2025, bên A tiếp tục xuất Hóa đơn số 00000005 đối với tiền thuê nhà xưởng tháng 4/2025 với số tiền 715.000.000 đồng; tuy nhiên, bên B vẫn không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào, bao gồm tiền thuê tháng 3/2025, tháng 4/2025 và tiền đặt cọc còn thiếu.

Tiếp đó, Công ty TNHH V1 nhiều lần gửi thư đề nghị thanh toán vào các ngày 14/4/2025 và 22/4/2025 nhưng Công ty TNHH N1 vẫn không có phản hồi và không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Do bên B liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng và tiền đặt cọc theo hợp đồng và các văn bản thỏa thuận, ngày 05/5/2025, Công ty

TNHH V1 đã ban hành Thông báo số 06/ĐNTT về việc thu hồi nhà xưởng, yêu cầu bên B đến ngày 10/5/2025 phải thanh toán toàn bộ các khoản nợ, di dời máy móc, bàn giao mặt bằng và thực hiện chấm dứt, thanh lý hợp đồng thuê.

Ngày 10/5/2025, đại diện Công ty TNHH V1 đến trụ sở Công ty TNHH N1 để làm việc theo nội dung thông báo nhưng không có đại diện hợp pháp của bên B tham gia. Do đó, bên A đã lập biên bản làm việc với sự chứng kiến của đại diện khu phố A, phường A và bảo vệ của Công ty TNHH N1.

Đến nay, Công ty TNHH N1 chưa thanh toán cho Công ty TNHH V1 các khoản tiền sau: Tiền đặt cọc còn thiếu 1.300.000.000 đồng; 50% tiền thuê các tháng 11/2024, 12/2024, 01/2025 và 02/2025; toàn bộ tiền thuê các tháng 3/2025, 4/2025 và 5/2025. Tổng số tiền tạm tính đến tháng 5/2025 mà bên B còn nợ là 4.748.159.000 đồng.

Vì vậy, Công ty TNHH V1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên Công ty TNHH V1 được đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất số 01-VHL-2024 ngày 01/8/2024 và Phụ lục hợp đồng số 01/2024/PLHD-HC-HL ngày 10/12/2024.

- Tuyên Công ty TNHH V1 không phải trả lại tiền cọc 1.948.440.000 đồng theo Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất số 01-VHL-2024 ngày 01/8/2024 và Phụ lục hợp đồng số 01/2024/PLHD-HC-HL ngày 10/12/2024 cho Công ty TNHH N1.

- Buộc Công ty TNHH N1 trả lại quyền quản lý nhà, đất và xưởng tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 41, tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), với diện tích xây dựng 11.785 m² và văn phòng 1 m² cho Công ty TNHH V1.

- Buộc Công ty TNHH N1 thanh toán tiền cọc còn thiếu và nợ tiền thuê nhà xưởng tạm tính đến tháng 05/2025 là 4.748.159.000 đồng (Bốn tỷ, bảy trăm bốn mươi tám triệu, một trăm năm mươi chín nghìn đồng) cho Công ty TNHH V1. Cụ thể:

Tiền cọc 02 tháng còn thiếu là: 1.300.000.000 đồng.

Tiền thuê nhà xưởng tháng 11/2024 còn thiếu lại 50% là: 326.222.000 đồng.

Tiền thuê nhà xưởng tháng 12/2024 còn thiếu lại 50% là: 326.937.000 đồng.

Tiền thuê nhà xưởng tháng 01/2025 còn thiếu lại 50% là: 325.000.000 đồng.

Tiền thuê nhà xưởng tháng 02/2025 còn thiếu lại 50% là: 325.000.000 đồng

Tiền thuê nhà xưởng tháng 03/2025 còn thiếu là: 715.000.000 đồng

Tiền thuê nhà xưởng tháng 04/2025 còn thiếu là: 715.000.000 đồng.

Tiền thuê nhà xưởng tháng 05/2025 còn thiếu là: 715.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Kim A: Thống nhất phần trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Phần trình bày bổ sung, bà Lê Thị Kim A sẽ trình bày tại phần tranh luận.

Tại bản tự khai, đơn phản tố, đơn phản tố bổ sung bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phan Thanh B trình bày:

Ngày 01/8/2024, Công ty N1 và Công ty V1 ký kết Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất số 01-VHL-2024 về việc thuê nhà xưởng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0588735 cấp ngày 01/01/2018. Nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 41, diện tích 19.189 m², địa chỉ xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng thuê”).

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thuê, bà Phạm Thị P đứng tên là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH N1. Tuy nhiên, trên thực tế, bà Phạm Thị P chỉ đứng tên hộ cho hai nhà đầu tư nước ngoài là ông Wang G và ông Jiang Y; mọi hoạt động điều hành, quyết định của Công ty N1 đều do hai ông này thực hiện.

Trước đó, vào tháng 7/2024, Công ty TNHH MTV C – đơn vị đang thuê nhà xưởng của Công ty TNHH V1 tại chính thửa đất nêu trên – đã bị Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý giải quyết thủ tục phá sản. Trong quá trình xử lý tài sản của doanh nghiệp P1, Công ty TNHH V1 thông qua đấu giá đã mua lại các tài sản là máy móc, thiết bị của Công ty C và bán lại cho Công ty N1 theo Chứng thư thẩm định giá số Vc330/2024/22 ngày 17/7/2024 của Công ty TNHH D.

Ngày 16/7/2024, Công ty N1 đã thanh toán cho Công ty V1 tổng số tiền 4.597.485.000 đồng để mua máy móc, thiết bị, trong đó 4.400.000.000 đồng thanh toán bằng chuyển khoản và 197.485.000 đồng thanh toán bằng tiền mặt. Ngoài ra, Công ty N1 còn thanh toán thêm 402.515.000 đồng tiền mặt để hỗ trợ chi phí thủ tục liên quan đến quá trình giải quyết phá sản tại Tòa án.

Sau khi ký kết Hợp đồng thuê, Công ty N1 dự kiến sản xuất đồ nội thất xuất khẩu. Tuy nhiên, trên thực tế, nhà xưởng không đáp ứng các điều kiện cần thiết cho hoạt động sản xuất khẩu như phòng cháy chữa cháy, môi trường..., dẫn đến việc Công ty N1 không có đơn hàng và không thể triển khai hoạt động sản xuất. Do gặp khó khăn về tài chính, ngày 25/10/2024, hai bên đã lập Biên bản thỏa thuận cam kết (lần 1), theo đó Công ty N1 được giãn tiến độ thanh toán tiền thuê trong giai đoạn từ tháng 10/2024 đến tháng 7/2025, và từ tháng 8/2025 trở đi sẽ thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo Hợp đồng thuê.

Đến tháng 11/2024, ông Nguyễn Văn N – đại diện Công ty TNHH F – do có nhiều đơn hàng phù hợp với ngành nghề của Công ty N1 nên có nhu cầu nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty N1 để tiếp tục sản xuất tại nhà xưởng này. Trước khi nhận chuyển nhượng, ngày 21/11/2024, đại diện

Công ty F đã trực tiếp gặp người đại diện phía Công ty V1 để hỏi rõ về điều kiện pháp lý của nhà xưởng, đặc biệt là các điều kiện phục vụ sản xuất khẩu. Phía Công ty V1 tiếp tục khẳng định nhà xưởng đủ điều kiện để sản xuất hàng xuất khẩu.

Trên cơ sở đó, ngày 23/11/2024, Công ty N1, Công ty F và Công ty V1 đã lập Biên bản thỏa thuận ba bên về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty N1, đồng thời thống nhất việc xuất hóa đơn giá trị gia tăng đối với máy móc, thiết bị đã bán.

Sau khi tiếp nhận Công ty N1, Công ty F nhiều lần yêu cầu Công ty V1 xuất hóa đơn VAT cho số máy móc, thiết bị đã mua để có căn cứ hạch toán chi phí đầu vào và triển khai sản xuất. Tuy nhiên, Công ty V1 liên tục trì hoãn, không xuất hóa đơn đúng thời hạn đã cam kết, cho đến ngày 22/02/2025 mới thực hiện việc xuất hóa đơn VAT và đồng thời yêu cầu Công ty N1 phải thanh toán tiền thuế giá trị gia tăng.

Việc yêu cầu này là không có cơ sở, bởi theo Chứng thư thẩm định giá số Vc330/2024/22, giá trị tài sản 4.597.485.000 đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng. Đồng thời, tại Công văn số 963/CCTKV-TTHT ngày 21/01/2025, Chi cục thuế Khu vực B1 cũng đã hướng dẫn rõ nguyên tắc xác định giá tính thuế trong trường hợp giá hợp đồng đã bao gồm thuế GTGT.

Ngày 28/02/2025, Công ty N1 tiếp tục gửi Công văn số 06/2025/CV-HC đề xuất phương án thanh toán tiền thuê nhà xưởng theo lộ trình mới nhằm khắc phục khó khăn tài chính. Tuy nhiên, trong khi đang chờ phản hồi để làm căn cứ thanh toán tiền thuê tháng 03/2025, thì ngày 22/04/2025, Công ty N1 lại nhận được Thông báo yêu cầu thanh toán số tiền 4.443.649.130 đồng từ Công ty V1.

Sau đó, ngày 23/4/2025, hai bên gặp gỡ, trao đổi và thống nhất chủ trương chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn. Theo thỏa thuận miệng, sau khi cân trừ công nợ tiền thuê với tiền đặt cọc, Công ty N1 còn phải thanh toán 784.719.000 đồng và được gia hạn đến ngày 31/5/2025 để di dời máy móc, thiết bị.

Tuy nhiên, ngày 24/4/2025, Công ty V1 gửi dự thảo Biên bản chấm dứt và thanh lý Hợp đồng nhưng lại đơn phương rút ngắn thời hạn bàn giao nhà xưởng xuống còn 10 ngày, trái với thỏa thuận trước đó. Do khối lượng máy móc, thiết bị rất lớn, Công ty N1 không thể di dời trong thời gian ngắn nên không thống nhất nội dung này.

Mặc dù vậy, từ cuối tháng 4/2025 đến tháng 8/2025, Công ty V1 liên tục có các hành vi gây sức ép như yêu cầu giao trả nhà xưởng, khóa cổng, ngăn cản nhân viên và phương tiện ra vào, cản trở hoạt động của Công ty N1, thể hiện ý chí đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn.

Từ toàn bộ diễn biến nêu trên, Công ty N1 cho rằng Công ty V1 đã có hành vi cung cấp thông tin không trung thực về điều kiện của tài sản cho thuê, không thực hiện đúng nghĩa vụ xuất hóa đơn đối với tài sản đã bán, đồng thời đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê trái pháp luật nhằm cho đơn vị khác thuê với giá cao hơn. Những hành vi này là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến việc Công

ty N1 không thể triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh và gặp khó khăn trong việc thanh toán tiền thuê.

Công ty N1 khẳng định các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, không phản ánh đúng bản chất sự việc và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty N1. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 25/8/2025, bị đơn có yêu cầu phản tố và được Tòa án thụ lý: Tuyên Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất số 01-VHL-2024 ngày 01/8/2024 và Phụ lục hợp đồng số 01/2024/PLHD-HC-HL ngày 10/12/2024 vô hiệu; buộc Công ty TNHH V1 hoàn trả tiền đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng và hoàn trả toàn bộ tiền thuê nhà xưởng đã nhận với số tiền tạm tính 2.133.030.900 đồng. Tổng số tiền bị đơn yêu cầu hoàn trả là 3.133.030.900 đồng.

Ngày 08/10/2025, bị đơn có đơn phản tố bổ sung và được Tòa án thụ lý, điều chỉnh yêu cầu về tiền đặt cọc từ 1.000.000.000 đồng thành 78.000 USD (tạm tính theo tỷ giá ngày 07/10/2025 là 26.403 đồng/USD, tương đương 2.059.434.000 đồng); các yêu cầu còn lại không thay đổi. Theo đó, tổng số tiền bị đơn yêu cầu Công ty TNHH V1 hoàn trả là 4.192.464.900 đồng.

Ngày 04/12/2025, bị đơn tiếp tục có đơn phản tố đề ngày 30/11/2025 nhưng Tòa án không thụ lý: Bổ sung yêu cầu buộc Công ty TNHH V1 bồi thường toàn bộ thiệt hại liên quan do lỗi Công ty TNHH V1 dẫn đến dự án của Công ty N1 không thể triển khai hoạt động bao gồm và không hạn chế các chi phí như: Tiền lương, điện nước, với tổng số tiền tạm tính là 969.007.768 đồng. Những yêu cầu phản tố trước đó vẫn giữ nguyên. Tổng số tiền bị đơn yêu cầu Công ty TNHH V1 trả tạm tính là 5.161.472.668 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH F:

Quá trình tham gia tố tụng, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án. Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp Công ty TNHH F không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án. Tuy nhiên, đến ngày 01/12/2025 người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH F bà Nguyễn Ngọc Tường V nộp Đơn yêu cầu độc lập Công ty TNHH F có nội dung như sau:

Tháng 11/2024, Công ty TNHH F ký biên bản thỏa thuận nhận chuyển nhượng 100% vốn của Công ty TNHH N1. Theo Biên bản thỏa thuận ba bên ngày 23/11/2024 giữa Công ty N1, Công ty V1 và Công ty F, Công ty V1 có nghĩa vụ bán và xuất hóa đơn tài chính đối với toàn bộ máy móc, thiết bị đã bán cho Công ty N1 chậm nhất đến ngày 31/12/2024, đồng thời bảo đảm điều kiện pháp lý của nhà xưởng phục vụ hoạt động sản xuất.

Sau khi tiếp nhận Công ty N1 và kiểm tra thực tế, Công ty F cho rằng nhà xưởng thuê theo Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất số 01-VHL-2024 không đủ điều kiện để vận hành sản xuất hàng xuất khẩu do chưa đáp ứng đầy đủ các yêu cầu pháp lý về phòng cháy chữa cháy, môi trường; đồng thời máy móc, thiết bị bên trong chưa được xuất hóa đơn theo thỏa thuận nên không đủ căn cứ xác

lập quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp. Trước đó, Công ty N1 đã thanh toán cho Công ty V1 tổng số tiền 4.597.485.000 đồng để mua máy móc, thiết bị; tuy nhiên, dù đã nhiều lần yêu cầu, đến ngày 22/02/2025 Công ty V1 mới xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho sổ tài sản này.

Theo trình bày của bị đơn, việc chậm xuất hóa đơn và các vướng mắc về điều kiện pháp lý của nhà xưởng đã khiến Công ty N1 không thể triển khai hoạt động sản xuất, kinh doanh trong thời gian từ khi Công ty F tiếp nhận vốn góp cho đến tháng 02/2025, dẫn đến thiệt hại về hoạt động đầu tư và kinh doanh của doanh nghiệp.

Do đó, Công ty TNHH F có yêu cầu độc lập buộc Công ty TNHH V1 bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH F số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) do không thể triển khai hoạt động sản xuất, gây thiệt hại về chi phí quản lý, vận hành và tổn thất cơ hội kinh doanh.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn bà Vương Thị Hồng L trình bày: Xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu buộc Công ty TNHH N1 phải trả số tiền đặt cọc còn nợ 1.300.000.000 đồng. Những yêu cầu khác giữ nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận:

Theo Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất số 01-VHL-2024 ngày 01/8/2024, Công ty V1 cho Công ty N1 thuê nhà xưởng gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên, thời hạn thuê 10 năm; thời điểm giao nhà xưởng là 01/8/2024 và thời điểm bắt đầu tính tiền thuê từ 01/10/2024, tức bị đơn được sử dụng mặt bằng miễn phí 02 tháng. Giá thuê được thỏa thuận là 26.000 USD/tháng (chưa VAT), cố định trong 05 năm đầu; 05 năm tiếp theo điều chỉnh theo giá thị trường nhưng không vượt quá 10%. Tiền đặt cọc tương đương 05 tháng tiền thuê (130.000 USD), trong đó bị đơn mới thực hiện đặt cọc 03 tháng. Hợp đồng cũng quy định rõ quyền của bên cho thuê được đơn phương chấm dứt hợp đồng, không hoàn trả tiền cọc trong trường hợp bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ 02 tháng trở lên.

Phụ lục Hợp đồng số 01/2024/PLHĐ-HC-HL ngày 10/12/2024. Sau khi Công ty TNHH F nhận chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của Công ty N1, hai bên ký phụ lục hợp đồng nhằm điều chỉnh một số nội dung, trong đó xác định rõ chủ thể thuê là Công ty N1 (mới), giá thuê được quy đổi sang 650.000.000 đồng/tháng trong 05 năm đầu và 682.500.000 đồng/tháng trong 05 năm tiếp theo. Phụ lục hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và là bộ phận không tách rời của hợp đồng thuê.

Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng: Nhà xưởng cho thuê thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Công ty V1; đã được cấp đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký địa điểm kinh doanh, xác nhận môi trường, thẩm duyệt và nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, bảo hiểm cháy nổ bắt buộc. Hợp

đồng và phụ lục được ký kết bằng văn bản, trên cơ sở tự nguyện, đúng thẩm quyền, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu pháp luật, ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Về tiền đặt cọc: Hai bên đã lập Biên nhận tiền cọc ngày 09/8/2024, thể hiện đầy đủ các lần giao nhận tiền từ tháng 4/2024 đến tháng 7/2024. Nội dung biên nhận hoàn toàn phù hợp với điều khoản đặt cọc trong hợp đồng thuê. Bị đơn biết rõ tình trạng pháp lý của nhà xưởng, việc chấm dứt hợp đồng thuê trước đó với Công ty C và vẫn tự nguyện ký kết hợp đồng, giao nhận tiền. Do đó, thỏa thuận đặt cọc có hiệu lực ràng buộc theo Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.

Về mua bán máy móc: Căn cứ Biên bản thỏa thuận ba bên ngày 23/11/2024 về việc chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty N1, Công ty V1 đã mua hộ cho Công ty N1 các tài sản theo danh sách thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH D ngày 17/7/2024. Việc thanh toán, giao nhận máy móc được thể hiện rõ trong Biên nhận tiền và Hợp đồng mua bán máy móc, thiết bị số 1202/2025/HĐ-HC ngày 17/02/2025. Giao dịch mua bán này hợp pháp, đã hoàn thành và phát sinh hiệu lực.

Về bàn giao và sử dụng nhà xưởng: Ngày 01/8/2024, hai bên lập Biên bản bàn giao nhà xưởng, có chữ ký của đại diện và người trực tiếp điều hành hoạt động của Công ty N1. Bị đơn đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng nhà xưởng liên tục mà không có khiếu nại hay từ chối nhận tài sản thuê.

Vi phạm nghĩa vụ thanh toán: Mặc dù đã được gia hạn và tạo điều kiện thông qua Biên bản thỏa thuận cam kết ngày 25/10/2024, Công ty N1 vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Tính đến thời điểm khởi kiện, bị đơn còn nợ 3.448.159.000 đồng, chưa kể khoản tiền đặt cọc còn thiếu. Việc chậm và không thanh toán tiền thuê từ 02 tháng trở lên là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, làm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn theo thỏa thuận và theo Điều 351, 357 Bộ luật Dân sự 2015.

Ý kiến đối với yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập: Các yêu cầu phản tố của Công ty N1 về việc tuyên hợp đồng vô hiệu, đòi lại tiền đặt cọc, tiền thuê đã thanh toán và yêu cầu bồi thường thiệt hại đều không có căn cứ, không phù hợp với các thỏa thuận đã ký kết và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Công ty TNHH F cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại và mối quan hệ nhân quả để yêu cầu bồi thường nên không chấp nhận yêu cầu độc lập này.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 23/2025/KDTM-ST ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty TNHH N1 phải trả số tiền đặt cọc còn nợ 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH V1 đối với bị đơn Công ty TNHH N1 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất ký ngày 01/8/2024 và Phụ lục hợp đồng ký ngày 10/12/2024 giữa Công ty TNHH V1 và Công ty TNHH N1.

- Công ty TNHH V1 được quyền sở hữu số tiền của Công ty TNHH N1 đã đặt cọc theo Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất ký ngày 01/8/2024 và Phụ lục hợp đồng ký ngày 10/12/2024 là 1.948.440.000 đồng (một tỷ chín trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Buộc Công ty TNHH N1 phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng còn nợ theo hợp đồng tổng số tiền 3.448.159.000 đồng (ba tỷ bốn trăm bốn mươi tám triệu một trăm năm mươi chín nghìn đồng), gồm:

Tiền thuê nhà xưởng tháng 11/2024 còn thiếu 50%: 326.222.000 đồng;

Tiền thuê nhà xưởng tháng 12/2024 còn thiếu 50%: 326.937.000 đồng;

Tiền thuê nhà xưởng tháng 01/2025 còn thiếu 50%: 325.000.000 đồng;

Tiền thuê nhà xưởng tháng 02/2025 còn thiếu 50%: 325.000.000 đồng;

Tiền thuê nhà xưởng tháng 03/2025 còn nợ: 715.000.000 đồng;

Tiền thuê nhà xưởng tháng 04/2025 còn nợ: 715.000.000 đồng;

Tiền thuê nhà xưởng tháng 05/2025 còn nợ: 715.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty TNHH V1 cho đến khi thi hành án xong, nếu Công ty TNHH N1 chậm thi hành thì hàng tháng Công ty TNHH N1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

- Buộc Công ty TNHH N1 giao trả lại toàn bộ tài sản thuê là nhà xưởng, văn phòng và các tài sản khác gắn liền với phần đất có diện tích 19.189m², thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 41, tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho Công ty TNHH V1.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH N1 về việc:

- Tuyên Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất số 01-VHL-2024 ngày 01/8/2024 và Phụ lục Hợp đồng số 01/2024/PLHD-HC-HL ngày 10/12/2024 giữa Công ty TNHH N1 và Công ty TNHH V1 vô hiệu;

- Buộc Công ty TNHH V1 hoàn trả tiền đặt cọc cho Công ty TNHH N1 số tiền 78.000 USD (tạm tính tỷ giá ngày 07/10/2025 là 26.403 VNĐ/1USD), tương đương 2.059.434.000 đồng (hai tỷ không trăm năm mươi chín triệu bốn trăm ba mươi bốn nghìn đồng);

- Buộc Công ty TNHH V1 hoàn trả toàn bộ số tiền thuê đã nhận do hành vi lừa dối, số tiền tạm tính 2.133.030.900 đồng (hai tỷ một trăm ba mươi ba triệu không trăm ba mươi nghìn chín trăm đồng);

Tổng số tiền yêu cầu Công ty TNHH V1 hoàn trả là 4.192.464.900 đồng (bốn tỷ một trăm chín mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/01/2026, bị đơn Công ty TNHH N1 kháng cáo đối với bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Hai bên thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất số 01-VHL-2024 ký ngày 01/8/2024 và Phụ lục Hợp đồng số 01/2024/PLHD-HC-HL ký ngày 10/12/2024 giữa Công ty TNHH V1 và Công ty TNHH N1.

- Buộc nguyên đơn Công ty TNHH V1 có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn Công ty TNHH N1 số tiền 300.000.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH N1 có trách nhiệm trả lại toàn bộ tài sản thuê và tài sản đang quản lý, sử dụng cho nguyên đơn là Công ty TNHH V1, gồm nhà xưởng, văn phòng và các tài sản khác gắn liền với phân đất có diện tích 19.189 m², thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty TNHH N1 có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ tài sản cho Công ty TNHH V1 theo hiện trạng được ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2026, bao gồm:

Nhà văn phòng 03 tầng có hiện trạng: tầng trệt tại khu vực tiếp tân có hệ thống tủ ở mặt sau, không có máy lạnh; hệ thống trần nhà, la phong hư hỏng, không còn hệ thống đèn chiếu sáng. Khu vực tầng 2, tầng 3 của tòa nhà văn phòng có 01 bàn sinh hoạt, 01 ghế tựa lưng, 01 thùng hàng mẫu (còn trong kiện), 01 nôi em bé sơ sinh; 08 phòng chuyên gia có 08 màn cửa sổ, 01 tủ gỗ có hộc, đầu tủ bị hư hỏng, 01 ghế da simili đã hư hỏng. Trước mặt tiền nhà văn phòng có trồng 05 cây cau, 01 cây sứ bông trắng, 01 cây bông giấy, 01 cây nguyệt quế và 01 đài phun nước mini bằng đá.

Nhà nhân viên có hiện trạng: 01 máy nước nóng năng lượng mặt trời (đã hư hỏng) do Công ty TNHH N1 lắp đặt. Khu nhà nhân viên gồm 04 phòng, toàn bộ cửa đi, cửa sổ và cửa nhà vệ sinh đều không có.

Nhà xưởng số 1 có hiện trạng: không có 03 cửa thoát hiểm, không có tụ điện, hệ thống phòng cháy chữa cháy hư hỏng, không có 06 cửa nhà vệ sinh.

Trong nhà xưởng số 1 có khung nhà gỗ (khung chòi) của Công ty TNHH N1; ngoài tường nhà xưởng có 02 camera và 02 đèn pha do Công ty TNHH N1 lắp đặt.

Nhà xưởng số 2 có hiện trạng: không có 05 cánh cửa thoát hiểm, 06 cánh cửa nhà vệ sinh, 01 máy bơm nước và 02 tụ điện lớn; hệ thống phòng cháy chữa cháy bị hư hỏng; không có hệ thống dây điện và đèn chiếu sáng. Bên trong nhà xưởng có hệ thống chuyền treo và 10 ống hút bụi (không có máy móc, động cơ) do Công ty TNHH N1 lắp đặt. Tại khu vực mái vòm nối giữa nhà xưởng số 2 và nhà xưởng số 3 có 07 ống hút bụi được gắn trên mái vòm và 05 ống hút bụi được gắn trên tường nhà xưởng 2 do Công ty TNHH N1 lắp đặt.

Nhà xưởng số 3 có hiện trạng: không có 05 cánh cửa thoát hiểm, 06 cánh cửa nhà vệ sinh và 01 máy bơm nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy bị hư hỏng; không có tủ điện và hệ thống điện. Trên tường nhà xưởng có lắp đặt 02 ống hút bụi dạng tròn nhưng không có động cơ vận hành.

Các hạng mục nằm ngoài khu vực nhà xưởng, văn phòng và nhà nhân viên có hiện trạng như sau: Trạm bơm phòng cháy chữa cháy không có máy bơm điện, máy bơm tăng áp và tủ điện phòng cháy chữa cháy; hiện có 01 máy bơm dầu. Trạm xử lý chất thải không có hệ thống máy móc xử lý chất thải, các vách tôn còn lại đã bị rỉ sét. Kho tạm không có 03 cửa sắt lưới B40, 02 cửa cuốn và cánh cửa thoát hiểm. Nhà phế liệu không có cửa. Nhà ăn không có máy bơm. Khu vực nhà xe có 02 nhà xe, trong đó 01 nhà xe được lắp đặt 01 camera của Công ty TNHH N1. Nhà bảo vệ được lắp đặt 01 camera của Công ty TNHH N1. Cổng rào không thay đổi hiện trạng, trên trụ cổng có lắp đặt 01 camera của Công ty TNHH N1. Trạm điện 3 pha không có tủ bù, cầu dao và các linh kiện của đồng hồ điện; hiện có 01 bình điện và 02 tủ điện.

- Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH V1 và Công ty TNHH N1 mỗi bên chịu một nửa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: 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 việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự khác, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Hai bên thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất số 01-VHL-2024 ký ngày 01/8/2024 và Phụ lục Hợp đồng số 01/2024/PLHD-HC-HL ký ngày 10/12/2024 giữa Công ty TNHH V1 và Công ty TNHH N1.

- Buộc nguyên đơn Công ty TNHH V1 có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn Công ty TNHH N1 số tiền 300.000.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH N1 có trách nhiệm trả lại toàn bộ tài sản thuê và tài sản đang quản lý, sử dụng cho nguyên đơn Công ty TNHH V1, gồm nhà xưởng, văn phòng và các tài sản khác gắn liền với phần đất có diện tích 19.189m², thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty TNHH N1 có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ tài sản cho Công ty TNHH V1 theo hiện trạng được ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2026, bao gồm:

Nhà văn phòng 03 tầng có hiện trạng: tầng trệt tại khu vực tiếp tân có hệ thống tủ ở mặt sau, không có máy lạnh; hệ thống trần nhà, la phong hư hỏng, không còn hệ thống đèn chiếu sáng. Khu vực tầng 2, tầng 3 của tòa nhà văn phòng có 01 bàn sinh hoạt, 01 ghế tựa lưng, 01 thùng hàng mẫu (còn trong kiện), 01 nôi em bé sơ sinh; 08 phòng chuyên gia có 08 màn cửa sổ, 01 tủ gỗ có hộc, đầu tủ bị hư hỏng, 01 ghế da simili đã hư hỏng. Trước mặt tiền nhà văn phòng có trồng 05 cây cau, 01 cây sứ bông trắng, 01 cây bông giấy, 01 cây nguyệt quế và 01 đài phun nước mini bằng đá.

Nhà nhân viên có hiện trạng: 01 máy nước nóng năng lượng mặt trời (đã hư hỏng) do Công ty TNHH N1 lắp đặt. Khu nhà nhân viên gồm 04 phòng, toàn bộ cửa đi, cửa sổ và cửa nhà vệ sinh đều không có.

Nhà xưởng số 1 có hiện trạng: không có 03 cửa thoát hiểm, không có tụ điện, hệ thống phòng cháy chữa cháy hư hỏng, không có 06 cửa nhà vệ sinh. Trong nhà xưởng số 1 có khung nhà gỗ (khung chòi) của Công ty TNHH N1; ngoài tường nhà xưởng có 02 camera và 02 đèn pha do Công ty TNHH N1 lắp đặt.

Nhà xưởng số 2 có hiện trạng: không có 05 cánh cửa thoát hiểm, 06 cánh cửa nhà vệ sinh, 01 máy bơm nước và 02 tụ điện lớn; hệ thống phòng cháy chữa cháy bị hư hỏng; không có hệ thống dây điện và đèn chiếu sáng. Bên trong nhà xưởng có hệ thống chuyền treo và 10 ống hút bụi (không có máy móc, động cơ) do Công ty TNHH N1 lắp đặt. Tại khu vực mái vòm nối giữa nhà xưởng số 2 và

nhà xưởng số 3 có 07 ống hút bụi được gắn trên mái vòm và 05 ống hút bụi được gắn trên tường nhà xưởng 2 do Công ty TNHH N1 lắp đặt.

Nhà xưởng số 3 có hiện trạng: không có 05 cánh cửa thoát hiểm, 06 cánh cửa nhà vệ sinh và 01 máy bơm nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy bị hư hỏng; không có tủ điện và hệ thống điện. Trên tường nhà xưởng có lắp đặt 02 ống hút bụi dạng tròn nhưng không có động cơ vận hành.

Các hạng mục nằm ngoài khu vực nhà xưởng, văn phòng và nhà nhân viên có hiện trạng như sau: Trạm bơm phòng cháy chữa cháy không có máy bơm điện, máy bơm tăng áp và tủ điện phòng cháy chữa cháy; hiện có 01 máy bơm dầu. Trạm xử lý chất thải không có hệ thống máy móc xử lý chất thải, các vách tôn còn lại đã bị rỉ sét. Kho tạm không có 03 cửa sắt lưới B40, 02 cửa cuốn và cánh cửa thoát hiểm. Nhà phế liệu không có cửa. Nhà ăn không có máy bơm. Khu vực nhà xe có 02 nhà xe, trong đó 01 nhà xe được lắp đặt 01 camera của Công ty TNHH N1. Nhà bảo vệ được lắp đặt 01 camera của Công ty TNHH N1. Cổng rào không thay đổi hiện trạng, trên trụ cổng có lắp đặt 01 camera của Công ty TNHH N1. Trạm điện 3 pha không có tủ bù, cầu dao và các linh kiện của đồng hồ điện; hiện có 01 bình điện và 02 tủ điện.

- Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH V1 và Công ty TNHH N1 mỗi bên chịu một nửa.

[3] Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là phù hợp.

[6] Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 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 và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH N1.

2. Sửa Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 23/2025/KDTM-ST ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Hai bên thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất số 01-VHL-2024 ký ngày 01/8/2024 và Phụ lục Hợp đồng số 01/2024/PLHD-HC-HL ký ngày 10/12/2024 giữa Công ty TNHH V1 và Công ty TNHH N1.

2.2. Buộc Công ty TNHH V1 có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH N1 số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

2.3. Buộc Công ty TNHH N1 có trách nhiệm trả lại toàn bộ tài sản thuê và tài sản đang quản lý, sử dụng cho nguyên đơn Công ty TNHH V1, gồm nhà xưởng, văn phòng và các tài sản khác gắn liền với phần đất có diện tích 19.189m², thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty TNHH N1 có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ tài sản cho Công ty TNHH V1 theo hiện trạng được ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2026, bao gồm:

- Nhà văn phòng 03 tầng có hiện trạng: tầng trệt tại khu vực tiếp tân có hệ thống tủ ở mặt sau, không có máy lạnh; hệ thống trần nhà, la phong hư hỏng, không còn hệ thống đèn chiếu sáng. Khu vực tầng 2, tầng 3 của tòa nhà văn phòng có 01 bàn sinh hoạt, 01 ghế tựa lưng, 01 thùng hàng mẫu (còn trong kiện), 01 nôi em bé sơ sinh; 08 phòng chuyên gia có 08 màn cửa sổ, 01 tủ gỗ có hộc, đầu tủ bị hư hỏng, 01 ghế da simili đã hư hỏng. Trước mặt tiền nhà văn phòng có trồng 05 cây cau, 01 cây sứ bông trắng, 01 cây bông giấy, 01 cây nguyệt quế và 01 đài phun nước mini bằng đá.

- Nhà nhân viên có hiện trạng: 01 máy nước nóng năng lượng mặt trời (đã hư hỏng) do Công ty TNHH N1 lắp đặt. Khu nhà nhân viên gồm 04 phòng, toàn bộ cửa đi, cửa sổ và cửa nhà vệ sinh đều không có.

- Nhà xưởng số 1 có hiện trạng: không có 03 cửa thoát hiểm, không có tụ điện, hệ thống phòng cháy chữa cháy hư hỏng, không có 06 cửa nhà vệ sinh. Trong nhà xưởng số 1 có khung nhà gỗ (khung chòi) của Công ty TNHH N1; ngoài tường nhà xưởng có 02 camera và 02 đèn pha do Công ty TNHH N1 lắp đặt.

- Nhà xưởng số 2 có hiện trạng: không có 05 cánh cửa thoát hiểm, 06 cánh cửa nhà vệ sinh, 01 máy bơm nước và 02 tụ điện lớn; hệ thống phòng cháy chữa cháy bị hư hỏng; không có hệ thống dây điện và đèn chiếu sáng. Bên trong nhà xưởng có hệ thống chuyền treo và 10 ống hút bụi (không có máy móc, động cơ) do Công ty TNHH N1 lắp đặt. Tại khu vực mái vòm nối giữa nhà xưởng số 2 và nhà xưởng số 3 có 07 ống hút bụi được gắn trên mái vòm và 05 ống hút bụi được gắn trên tường nhà xưởng 2 do Công ty TNHH N1 lắp đặt.

- Nhà xưởng số 3 có hiện trạng: không có 05 cánh cửa thoát hiểm, 06 cánh cửa nhà vệ sinh và 01 máy bơm nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy bị hư hỏng; không có tụ điện và hệ thống điện. Trên tường nhà xưởng có lắp đặt 02 ống hút bụi dạng tròn nhưng không có động cơ vận hành.

- Các hạng mục nằm ngoài khu vực nhà xưởng, văn phòng và nhà nhân viên có hiện trạng như sau: Trạm bơm phòng cháy chữa cháy không có máy bơm điện, máy bơm tăng áp và tủ điện phòng cháy chữa cháy; hiện có 01 máy bơm dầu. Trạm xử lý chất thải không có hệ thống máy móc xử lý chất thải, các vách tôn còn lại đã bị rỉ sét. Kho tạm không có 03 cửa sắt lưới B40, 02 cửa cuốn và cánh cửa thoát hiểm. Nhà phế liệu không có cửa. Nhà ăn không có máy bơm. Khu vực nhà xe có 02 nhà xe, trong đó 01 nhà xe được lắp đặt 01 camera của Công ty TNHH N1. Nhà bảo vệ được lắp đặt 01 camera của Công ty TNHH N1. Cổng rào không thay đổi hiện trạng, trên trụ cổng có lắp đặt 01 camera của Công ty TNHH N1. Trạm điện 3 pha không có tủ bù, cầu dao và các linh kiện của đồng hồ điện; hiện có 01 bình điện và 02 tủ điện.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng, người 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 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.4. Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH V1 phải chịu 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.348.300 (năm mươi bảy triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/24 số 0003696 ngày 23/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty TNHH V1 được hoàn trả số tiền 49.848.300 (bốn mươi chín triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm) đồng.

Công ty TNHH N1 phải chịu 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm 47.330.309 (bốn mươi bảy triệu ba trăm ba mươi nghìn ba trăm lẻ chín) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011176 ngày 25/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 21.891.510 (hai mươi một triệu tám trăm chín mươi một nghìn năm trăm mười) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024290 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH N1 được hoàn trả số tiền 61.721.819 (sáu mươi một triệu bảy trăm hai mươi một nghìn tám trăm mười chín) đồng.

3. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Bị đơn Công ty TNHH N1 phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003323 ngày 12/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA***(Đã ký)***Nguyễn Ngọc Mai**