

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: 1469/2025/DS-PT
Ngày 25-11-2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà
xưởng, văn phòng”

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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - 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 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 934/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng, văn phòng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 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 6237/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 20247/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Khắc D, sinh năm 1965; địa chỉ: số B, tổ E, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Văn Thị Ngọc H, sinh năm 1983; địa chỉ: số E, đường D, tổ E, khu A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/10/2024); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1981; địa chỉ: số A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Thị Trúc L, sinh năm 1991 và bà Ngô Thị Thúy N; cùng địa chỉ liên hệ: tầng 8, tòa nhà C, số A L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2025); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Võ Thị M, Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đặng Thị Thanh T1, sinh năm 1969; địa chỉ: số B, tổ E, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Công ty TNHH S; địa chỉ: số D, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3. Công ty TNHH T5; địa chỉ: số D, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH T5: Bà Huỳnh Thị Trúc L, sinh năm 1991; địa chỉ liên hệ: tầng H, Tòa nhà C, số A L, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2025); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện ngày 01/10/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Văn Thị Ngọc H trình bày:

Ông Vũ Khắc D đã được Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 5.000,5m² thuộc các thửa số 57, 80, cùng tờ bản đồ số 51, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 054431, số vào sổ CH03781/BC ngày 27/9/2011. Hai thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng ông Vũ Khắc D và bà Đặng Thị Thanh T1 cùng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Các công trình nhà xưởng, văn phòng trên 02 thửa đất này được Công ty TNHH S (sau đây gọi tắt là Công ty S) xây dựng, đồng thời ông D cũng là người đại diện theo pháp luật của Công ty S. Bà Đặng Thị Thanh T1 cũng là thành viên góp vốn của Công ty S. Quyền lợi của Công ty S, ông Vũ Khắc D và bà Đặng Thị Thanh T1 đối với các thửa đất (cùng toàn bộ tài sản trên đất) là hoàn toàn thống nhất, không có mâu thuẫn gì với nhau. Nhà xưởng có địa chỉ tại số D, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Từ ngày 15/6/2022 đến ngày 15/9/2023, bà Trần Thị T có thuê nhà xưởng, văn phòng trên 02 thửa đất nêu trên để hoạt động sản xuất tôn thép, nhưng các bên chưa ký kết văn bản chính thức với nhau. Ngày

15/9/2023, ông Vũ Khắc D và cá nhân bà Trần Thị T đã cùng ký “Biên bản thỏa thuận (V/v thỏa thuận chậm thanh toán)” để ghi nhận các nội dung sau:

- Bên A (ông Vũ Khắc D) đồng ý cho bên B (bà Trần Thị T) thanh toán chậm tiền thuê văn phòng, nhà xưởng từ ngày 15/6/2022 đến ngày 15/9/2023 với số tiền 2.250.000.000 đồng, trả dần trong vòng 19 tháng:

+ Từ ngày 01/11/2023 đến ngày 31/10/2024: Mỗi tháng bên B phải trả cho bên A số tiền 100.000.000 đồng.

+ Từ ngày 01/11/2024 đến ngày 31/5/2025: Mỗi tháng bên B phải trả cho bên A số tiền 150.000.000 đồng.

Việc thanh toán chậm nhất vào ngày 10 dương lịch đầu mỗi tháng, chuyển vào số tài khoản bà Đặng Thị Thanh T1, mở tại Ngân hàng V – Chi nhánh T6, số tài khoản là 1027337524.

Sau khi ký thỏa thuận, bà Trần Thị T chỉ thanh toán được tổng cộng số tiền là 425.000.000 đồng (trong đó: chuyển khoản số tiền là 400.000.000 đồng và giao tiền mặt số tiền là 25.000.000 đồng), còn nợ lại số tiền là 1.825.000.000 đồng chưa thanh toán. Hiện tại, bà T cố tình né tránh và không thanh toán tiếp cho ông D như đã cam kết. Hành vi chậm thanh toán này của bà Trần Thị T đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của ông D. Do đó, ông D khởi kiện buộc bà Trần Thị T thanh toán cho ông D số tiền cho thuê nhà xưởng, văn phòng còn nợ là 1.825.000.000 đồng.

Phía bị đơn cho rằng đây là khoản nợ riêng của Công ty TNHH T5 không phải nợ của bà T là không chính xác vì theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2022/QĐST-KDTM ngày 24/3/2022 thì ngày 16/6/2022 Công ty TNHH T5 phải trả nhà xưởng cho Công ty TNHH S. Sau đó, bà T xin thuê với tư cách cá nhân và ông D đồng ý cho bà T thuê cũng với tư cách cá nhân nên 02 bên không ký hợp đồng thuê. Đến ngày 15/9/2023, hai bên mới ngồi lại thỏa thuận chốt số tiền bà T còn nợ ông D tính từ ngày 15/6/2022 đến ngày 15/9/2023 là 2.250.000.000 đồng và bà T cam kết sẽ thanh toán cho ông D theo từng đợt. Theo tin nhắn ngày 29/5/2024, bà T nhắn tin cho ông D bằng số điện thoại của bà T có nội dung: *“Dạ, tính 19/4/24 C nợ Duy T2 503.953.783đ. Bên em sẽ thanh tt 200tr, còn lại 303.953.783, Đến t6 này tt 200tr nữa, qua tuần sau tt hết số còn lại. Còn phần tiền cá nhân anh để cho bên e 2-3 tháng nữa em sẽ tt, trước khi e dọn đi. Bên e sẽ quyết định kh nhận hàng gia công, lô vừa rồi là lô cuối, nên anh chị yên tâm bên e sẽ tt đầy đủ và kh tiếp tục duy trì nữa. bên E đã thua lỗ quá nhiều r”*. Tuy nhiên, sau đó bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo biên bản thỏa thuận đã ký kết giữa hai bên. Ông D đã nhiều lần yêu cầu bà T thanh toán nhưng bà T không thanh toán theo đúng thỏa thuận, tính từ ngày lập biên bản đến nay, cá nhân bà T mới thanh toán được cho ông D số tiền 425.000.000 đồng. Việc chuyển tiền là do cá nhân bà T chuyển khoản thông qua số tài khoản của bà T số 666666888888 mở tại Ngân hàng S1 có nội dung: *“c. T chuyển tiền mặt bang D”*. Việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả số tiền 425.000.000 đồng là không phù hợp nên nguyên đơn không chấp nhận, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

2. *Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T5 là bà Huỳnh Thị Trúc L trình bày:*

Công ty TNHH T5 (sau đây gọi tắt là Công ty T5) có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702481620, trụ sở tại số D, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương do bà Trần Thị T là người đại diện theo pháp luật.

Năm 2016, Công ty T5 có ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐ/2016/DT-VX với Công ty TNHH S để thuê nhà xưởng tại địa chỉ: số D, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê, giữa Công ty T5 và Công ty S có phát sinh tranh chấp và đã hòa giải được theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2022/QĐST-KDTM ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T. Theo đó, các nội dung chính được thỏa thuận như sau: Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty S và Công ty T5 thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐ/2016/DT-VX ngày 01/6/2016 kể từ ngày 17/3/2022; Công ty T5 có trách nhiệm thanh toán hết số tiền nợ thuê nhà xưởng cho Công ty S với số tiền còn nợ là 2.500.000.000 đồng; Công ty T5 có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời toàn bộ máy móc, thiết bị sản xuất tôn mạ màu đang được lắp ráp tại nhà xưởng theo hợp đồng thuê nhà xưởng thuộc thửa đất số 57, 80, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại số D, tổ A, khu phố B, phường B, 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 BĐ054431, số vào sổ cấp GCN: CH03781/BC do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 27/9/2011 cho ông Vũ Khắc D.

Sau khi có quyết định trên, Công ty S đồng ý cho Công ty T5 tiếp tục thuê nhà xưởng nêu trên để đặt toàn bộ máy móc, thiết bị sản xuất tôn mạ màu đang có sẵn tại nhà xưởng chưa di dời theo nội dung của Quyết định 03 kể từ ngày 15/6/2022 đến ngày 15/9/2023, giữa hai bên không ký kết hợp đồng thuê bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng. Vì dịch bệnh Covid kéo dài trước đó, dẫn đến tình hình khó khăn chung của thị trường và Công ty T5 hoạt động kinh doanh gặp nhiều khó khăn nên đã nợ tiền thuê nhà xưởng của Công ty S.

Ngày 15/9/2023, nguyên đơn ông Vũ Khắc D là đại diện theo pháp luật của Công ty S yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T là đại diện Công ty T5 ký kết “Biên bản thỏa thuận (v/v thỏa thuận chậm thanh toán)” số 01/2022/DT-VXP (gọi tắt là Biên bản thỏa thuận số 01) với nguyên đơn, một số nội dung cơ bản như sau:

- Căn cứ vào tình hình hoạt động của Công ty TNHH T5, tình hình khó khăn của thị trường, tại văn phòng Công ty TNHH S2 và D1, Bên A (bên cho thuê) đồng ý cho Bên B (bên Thuê) thanh toán chậm tiền nợ thuê văn phòng, nhà xưởng từ ngày 15/6/2022 đến 15/9/2023 với số tiền: 2.250.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) trong vòng 19 tháng. Từ ngày 01/11/2023 đến ngày 31/10/2024: Mỗi tháng Bên B phải trả cho Bên A số tiền: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng chẵn); từ ngày 01/11/2024 đến ngày 31/05/2025: Mỗi tháng Bên B phải trả cho Bên A số tiền: 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng chẵn); tên số tài khoản nhận thanh toán là: Đặng Thị Thanh T1, số tài khoản

1027337524, Ngân hàng V – Chi nhánh T6.

Lần lượt vào các ngày 26/12/2023, 02/01/2024, 03/02/2024 và ngày 21/5/2024, bị đơn đại diện cho Công ty TNHH T5 đã lần lượt thanh toán tiền cho nguyên đơn với số tiền tương ứng là 100.000.000 đồng, 100.000.000 đồng, 200.000.000 đồng và 25.00.000 đồng; tổng cộng số tiền là 425.000.000 đồng. Nội dung thanh toán ở các ủy nhiệm chi đều thể hiện rõ là thanh toán tiền thuê nhà xưởng Duy T2, cụ thể: “*c T3 thanh toán tiền thuê mặt bằng xưởng Duy T4*”, “*C Thao chuyển tiền thuê mặt bằng D*”, “*c Thao thanh toán tiền mặt bằng D*”.

Ngày 01/10/2024, nguyên đơn có đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà xưởng và văn phòng (theo tài liệu sao chụp tại Tòa án) yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà xưởng, văn phòng còn nợ là 1.825.000.000 đồng. Bị đơn xác định như sau: Biên bản thỏa thuận số 01 hoàn toàn không liên quan đến Công ty TNHH Một Thành Viên T7; giữa nguyên đơn và bị đơn không tồn tại thỏa thuận thuê nhà xưởng, việc thuê nhà xưởng là giữa Công ty T5 và Công ty S. Do đó, nguyên đơn ông Vũ Khắc D không có quyền khởi kiện và việc khởi kiện đã xác định sai bị đơn vì: Nhà xưởng tại địa chỉ số D, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Công ty T5 thuê của Công ty S kể từ năm 2016 đến tháng 3/2022. Sau khi có Quyết định số 03, vì được sự đồng ý của Công ty S nên Công ty T5 đã tiếp tục thuê nhà xưởng này để đặt toàn bộ máy móc, thiết bị sản xuất tôn mạ màu đang có sẵn tại nhà xưởng chưa di dời đi theo Quyết định số 03. Do đó, trên thực tế, việc thuê nhà xưởng là giữa Công ty T5 và Công ty S. Điều này còn được thể hiện qua nội dung Biên bản thỏa thuận số 01 như sau: “*Căn cứ tình hình thực tế hoạt động của Công ty TNHH T5*”; nội dung chuyển tiền thuê nhà xưởng của bị đơn đều ghi rõ là tiền thuê mặt bằng nhà xưởng Duy T2. Giữa Công ty S và Công ty T5 trước đó đã có sẵn Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐ/2016/DT-VX, vì có Quyết định số 03 nên Hợp đồng thuê nhà xưởng này chấm dứt hiệu lực. Sau đó, hai bên tiếp tục việc thuê nhà xưởng nên chỉ thỏa thuận miệng với nhau mà không lập hợp đồng thuê nhà xưởng. Vì Công ty T5 chậm thanh toán tiền thuê nhà xưởng nên nguyên đơn đã yêu cầu cá nhân của bị đơn (đang là đại diện theo pháp luật) của Công ty T5 ký Biên bản số 01, theo đó nguyên đơn đồng ý cho thanh toán chậm tiền nợ thuê văn phòng, nhà xưởng. Vì đang là đại diện theo pháp luật của Công ty nên nguyên đơn đã ký kết Biên bản thỏa thuận số 01 này. Do đó, người có quyền khởi kiện là Công ty S và bị đơn là Công ty T5 không phải nguyên đơn là ông Vũ Khắc D và bị đơn là bà Trần Thị T như Thông báo thụ lý vụ án số 842/TB-TLVA ngày 26/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Ngoài ra, thỏa thuận thuê nhà xưởng giữa Công ty S và Công ty T5 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các lý do vô hiệu đó là:

- Công ty S là bên cho thuê nhà xưởng, tuy nhiên Công ty S không phải là bên sở hữu hoặc có quyền sử dụng đối với thửa đất tại địa chỉ số D, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Cụ thể: Thửa đất tại địa chỉ số D, tổ

A, khu phố B, phường B, thành T, tỉnh Bình Dương được nguyên đơn cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03711/BC được cấp cho nguyên đơn. Mặc dù nguyên đơn là bên góp vốn vào Công ty S; tuy nhiên, nguyên đơn không thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất cũng như không làm thủ tục đăng ký góp vốn quyền sử dụng đất vào Công ty S tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do đó không mặc nhiên Công ty S được quyền sử dụng hoặc sở hữu đối với thửa đất này.

- Công ty S và nguyên đơn đã sử dụng đất sai mục đích. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03711/BC có mục đích sử dụng là CLN (đất trồng cây lâu năm), nguồn gốc sử dụng là công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Theo khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013, nghĩa vụ chung của người sử dụng đất là: *“sử dụng đất đúng mục đích”*. Tuy nhiên, nguyên đơn và Công ty S đã sử dụng đất đã được cấp với mục đích sử dụng là cây lâu năm để xây dựng công trình nhà xưởng, nhà ở trên đất (đất phi nông nghiệp) là đang sử dụng đất sai mục đích, vi phạm quy định của Luật Đất đai.

- Công ty S đã xây dựng nhà xưởng khi không có giấy phép xây dựng là vi phạm điều cấm theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Luật Xây dựng về các hành vi bị nghiêm cấm: *“2. Khởi công xây dựng công trình khi chưa đủ điều kiện khởi công theo quy định của Luật này”* và điểm b khoản 1 Điều 107 của Luật Xây dựng – Điều kiện khởi công xây dựng công trình: *“1.[...] b) Có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 của Luật này”*. Cụ thể: Việc xây dựng nhà xưởng, nhà văn phòng cho thuê của nguyên đơn, Công ty S phải được cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 89 Luật Xây dựng và việc xây dựng phải tuân thủ theo đúng giấy phép xây dựng đã được cấp. Tuy nhiên, theo bị đơn được biết nguyên đơn không có giấy phép xây dựng có liên quan.

- Nguyên đơn và Công ty S hoạt động cho thuê nhà xưởng, nhưng không đáp ứng điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh là vi phạm quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2015. Cụ thể: Một trong những điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh là: *“Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”* (điểm a khoản 1 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2015). Tuy nhiên, công trình là nhà xưởng mà nguyên đơn/ Công ty S đang cho thuê chưa được đăng ký trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03711/BC.

- Nguyên đơn và Công ty S khi xây dựng nhà xưởng cho thuê nhưng không có giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế và văn bản thẩm duyệt thiết kế (nếu có) và văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy là đang vi phạm quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy. Cụ thể: Tổng khối tích của nhà xưởng được đề cập tại biên bản thỏa thuận số 01 ước chừng 2.000m² (diện tích) x 7,5m (chiều cao) = 15.000m³, thuộc Danh mục dự án, công trình, phương tiện giao thông cơ giới

thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại Phụ lục số III và Phụ lục V kèm theo Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy (sau đây gọi tắt là “Nghị định 136”). Theo đó, nguyên đơn/ Công ty S phải đảm bảo điều kiện an toàn về phòng cháy và chữa cháy đối với nhà xưởng theo khoản 1 Điều 5 Nghị định 136, đặc biệt phải có Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế và văn bản thẩm duyệt thiết kế (nếu có) và văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy (điểm e khoản 1 Điều 5 Nghị định 136).

Từ các nội dung bị đơn đã trình bày nêu trên thì nội dung của thỏa thuận thuê nhà xưởng giữa Công ty S và Công ty T5 đã vi phạm điều cấm của pháp luật (Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Phòng cháy và chữa cháy) theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự và có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 của Bộ luật Dân sự: nhà xưởng không đủ điều kiện để đưa vào hoạt động, sử dụng. Vì vậy, căn cứ Điều 117, 122, 123 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự thì thỏa thuận thuê nhà xưởng giữa Công ty S và Công ty T5 vô hiệu do có nội dung vi phạm điều cấm của luật và do có đối tượng không thể thực hiện được.

Giải quyết hậu quả của thỏa thuận thuê nhà xưởng vô hiệu: Khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.* 2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”. Quá trình thực hiện thỏa thuận thuê nhà xưởng, nguyên đơn đã nhận của bị đơn tổng cộng 425.000.000 đồng. Do thỏa thuận thuê nhà xưởng giữa Công ty S và Công ty T5 bị vô hiệu nên các bên phải “hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền”, nghĩa là Công ty S phải hoàn trả lại tiền đã nhận tương ứng với thời gian Công ty T5 đã thuê và Công ty T5 trả lại giá trị sử dụng diện tích thuê cho Công ty S. Tuy nhiên, về giá trị sử dụng: do diện tích cho thuê không có các giấy tờ pháp lý liên quan và không được phép đưa vào sử dụng nên giá trị sử dụng chưa phát sinh; đồng thời, nhà xưởng Công ty T5 thuê được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm thì càng không thể quy đổi thành tiền giữa giá trị sử dụng đất trồng cây lâu năm tương ứng với giá trị sử dụng diện tích thuê làm nhà xưởng; do đó, không thể quy đổi tương đương với số tiền mà Công ty T5 đã thanh toán cho Công ty S. Vì vậy, Công ty S phải hoàn trả lại cho Công ty T5 toàn bộ số tiền thuê nhà xưởng đã nhận. Trong trường hợp này, bị đơn đại diện Công ty T5 thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn là đại diện Công ty S. Do đó, nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bị đơn số tiền thuê nhà xưởng đã nhận là 425.000.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bị đơn số tiền thuê nhà xưởng mà bị đơn đã thanh toán với số tiền là 425.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết vụ án vì người khởi kiện không có quyền khởi kiện và xác định sai tư cách bị đơn trong vụ án.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thanh T1 trình bày:

Bà T1 là thành viên góp vốn của Công ty S. Các công trình nhà xưởng, văn phòng trên 02 thửa đất này được Công ty S xây dựng, nhưng quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Khắc D (chồng bà T1). Do đó, trong khối tài sản này cũng có tài sản riêng của cá nhân ông D nên mới có việc từ ngày 15/6/2022 đến ngày 15/9/2023, bà T thuê nhà xưởng, văn phòng của ông D trên 02 thửa đất này để hoạt động sản xuất tôn thép nhưng thỏa thuận này chỉ bằng miệng.

Ngày 15/9/2023, ông Vũ Khắc D và bà Trần Thị T đã cùng ký biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận chậm thanh toán để ghi nhận các nội dung sau: Bên A đồng ý cho bên B thanh toán chậm tiền thuê văn phòng, nhà xưởng từ ngày 15/6/2022 đến ngày 15/9/2023 với số tiền 2.250.000.000 đồng trong vòng 19 tháng; từ ngày 01/11/2023 đến ngày 31/10/2024 mỗi tháng bên B phải trả cho bên A số tiền 100.000.000 đồng; từ ngày 01/11/2024 đến ngày 31/5/2025 mỗi tháng bên B phải thanh toán cho bên A số tiền 150.000.000 đồng; hình thức thanh toán là chuyển khoản cho chủ tài khoản là bà Đặng Thị Thanh T1 (vợ của ông D) theo số tài khoản 1027337524 tại Ngân hàng V – Chi nhánh T6. Sau khi ký thỏa thuận, bà T mới thanh toán cho ông D 400.000.000 đồng bằng hình thức khoản vào tài khoản của bà T1 và 25.000.000 đồng bằng tiền mặt. Nay bà T1 xác định số tiền ông D khởi kiện bà T là tiền của cá nhân ông D, không có liên quan đến Công ty S; việc thỏa thuận bằng miệng thuê nhà xưởng cũng xuất phát từ cá nhân ông D và bà T không có liên quan đến công ty S nên không có việc nhập số tiền thu được từ tiền cho bà T thuê vào nguồn thu của Công ty S. Do đó, bà T1 đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bà T1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH S trình bày:

Các công trình nhà xưởng, văn phòng trên 02 thửa đất này được Công ty S xây dựng nhưng quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Khắc D. Do đó, trong khối tài sản này cũng có tài sản riêng của cá nhân ông D nên mới có việc từ ngày 15/6/2022 đến ngày 15/9/2023, bà T thuê nhà xưởng, văn phòng của ông D trên 02 thửa đất này để hoạt động sản xuất tôn thép nhưng thỏa thuận này chỉ bằng miệng.

Ngày 15/9/2023, ông Vũ Khắc D và bà Trần Thị T đã cùng ký biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận chậm thanh toán để ghi nhận các nội dung sau: Bên A đồng ý cho bên B thanh toán chậm tiền thuê văn phòng, nhà xưởng từ ngày 15/6/2022 đến ngày 15/9/2023 với số tiền 2.250.000.000 đồng trong vòng 19 tháng; từ ngày 01/11/2023 đến ngày 31/10/2024 mỗi tháng bên B phải trả cho bên A số tiền 100.000.000 đồng; từ ngày 01/11/2024 đến ngày 31/5/2025 mỗi tháng bên B phải thanh toán cho bên A số tiền 150.000.000 đồng; hình thức thanh toán là chuyển khoản cho chủ tài khoản là bà Đặng Thị Thanh T1 (vợ của ông D) theo số tài khoản 1027337524 tại Ngân hàng V – Chi nhánh T6. Sau khi ký thỏa thuận,

bà T mới thanh toán cho ông D 400.000.000 đồng bằng hình thức khoản vào tài khoản của bà T1 và 25.000.000 đồng bằng tiền mặt. Nay Công ty S xác định số tiền ông D khởi kiện bà T là tiền của cá nhân ông D, không có liên quan đến Công ty S; việc thỏa thuận bằng miệng thuê nhà xưởng cũng xuất phát từ cá nhân ông D và bà T không có liên quan đến Công ty S nên không có việc nhập số tiền thu được từ tiền cho bà T thuê vào nguồn thu của Công ty S. Do đó, Công ty S đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Công ty S không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Khắc D về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng, văn phòng” đối với bị đơn bà Trần Thị T.

Buộc bà Trần Thị T phải thanh toán cho ông Vũ Khắc D số tiền thuê nhà xưởng, văn phòng còn thiếu là 1.825.000.000 đồng (một tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 01/7/2025 bị đơn bà Trần Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Võ Thị M phát biểu quan điểm:

Theo Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cơ quan, cá nhân, tổ chức có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp để khởi kiện vụ án tại Tòa án yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Như vậy, điều kiện tiên quyết để được khởi kiện là người khởi kiện phải là chủ thể có quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm trực tiếp. Bên cạnh đó, Điều 187 của Bộ luật Tố tụng dân sự cũng quy định cơ quan, tổ chức có quyền khởi kiện vụ án để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình hoặc của người khác theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, mối quan hệ giữa ông Vũ Khắc D và Công ty S không thuộc các trường hợp được quy định tại Điều này, tức là ông D không thể khởi kiện thay cho Công ty S. Trong vụ án này, chủ thể có quyền, lợi ích bị xâm phạm (nếu có) phát sinh

từ hợp đồng thuê nhà xưởng là Công ty S, không phải cá nhân ông Vũ Khắc D. Ông D chỉ là người đại diện theo pháp luật của công ty và quyền khởi kiện thuộc về pháp nhân Duy Tân, không phải người đại diện theo tư cách cá nhân. Do đó, người có quyền khởi kiện hợp pháp trong vụ án này phải là Công ty S, nhân danh pháp nhân, không phải ông Vũ Khắc D với tư cách cá nhân. Ông Vũ Khắc D khởi kiện với tư cách cá nhân, yêu cầu bà Trần Thị T thanh toán tiền thuê nhà xưởng. Tuy nhiên, toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng thuê, tiền thuê và tài sản cho thuê đều thuộc về Công ty S – một pháp nhân độc lập. Trong hồ sơ vụ án, không có bất kỳ tài liệu nào thể hiện Công ty S đã ủy quyền hợp pháp cho ông D khởi kiện, cũng không có giao dịch hay văn bản nào chuyển giao quyền yêu cầu thanh toán hoặc quyền khởi kiện từ Công ty S sang cá nhân ông D. Hơn nữa, ngay cả trong trường hợp giả định có ủy quyền thì theo Điều 85 và Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự, người được ủy quyền chỉ thực hiện quyền tố tụng nhân danh bên ủy quyền, chứ không trở thành đương sự độc lập. Nói cách khác, nếu có ủy quyền, nguyên đơn hợp pháp vẫn phải là Công ty S, không phải ông Vũ Khắc D. Vì vậy, việc ông D đứng tên khởi kiện với tư cách cá nhân là hoàn toàn sai về tư cách chủ thể, và việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử đơn khởi kiện này là vi phạm nghiêm trọng quy định về điều kiện chủ thể khởi kiện. Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án, xác định Ông Vũ Khắc D là nguyên đơn và tiến hành xét xử yêu cầu đòi tiền thuê nhà xưởng là vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, cụ thể như sau: Về việc người khởi kiện không có quyền khởi kiện vi phạm nghiêm trọng điều kiện thụ lý và là căn cứ đình chỉ vụ án: Căn cứ theo điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sau khi thụ lý vụ án thuộc thẩm quyền của mình, Tòa án phải ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 192 của Bộ luật này mà Tòa án đã thụ lý.

Vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xét xử khi người khởi kiện không có quyền khởi kiện là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bởi lẽ: Chủ thể khởi kiện được xác định không phải là chủ thể của giao dịch dân sự phát sinh tranh chấp. Quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng thuê nhà xưởng thuộc về Công ty S và Công ty T5, không phải cá nhân ông Vũ Khắc D. Việc xác định sai nguyên đơn (ông D thay vì Công ty S) và bị đơn (bà T thay vì Công ty T5) đã làm thay đổi hoàn toàn bản chất của quan hệ pháp luật tranh chấp. Điều này dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng đối tượng và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự thực sự, những người lẽ ra phải được tham gia và bảo vệ quyền lợi của mình trong vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ Bản án số 61/2025/DS-ST ngày 18/06/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (cũ) và đình chỉ giải quyết vụ án vì người khởi kiện (ông Vũ Khắc D) không có quyền khởi kiện, không phải là chủ thể của giao dịch dân sự phát sinh tranh chấp theo quy định tại Điều 311 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

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 người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ 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 các đương sự, ý kiến của vị Luật sư và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thanh T1; Công ty TNHH S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Quá trình tố tụng, các đương sự thống nhất được các nội dung sau: Vào ngày 15/9/2023, bên A (ông Vũ Khắc D) với bên B (bà Trần Thị T) đã ký “Biên bản thỏa thuận v/v thỏa thuận chậm thanh toán số 01/2022/DT-VXP”. Theo nội dung biên bản thỏa thuận trên thì bên A đồng ý cho bên B thanh toán chậm tiền thuê văn phòng, nhà xưởng từ ngày 15/6/2022 đến ngày 15/9/2023 với số tiền 2.250.000.000 đồng trong vòng 19 tháng; từ ngày 01/11/2023 đến ngày 31/10/2024, mỗi tháng bên B phải thanh toán cho bên A số tiền 100.000.000 đồng; từ ngày 01/11/2024 đến ngày 31/5/2025, mỗi tháng bên B phải thanh toán cho bên A số tiền 150.000.000 đồng; hình thức thanh toán là chuyển khoản cho chủ tài khoản là bà Đặng Thị Thanh T1 (vợ của ông D) theo số tài khoản 1027337524 tại Ngân hàng V – Chi nhánh T6. Sau khi ký văn bản thỏa thuận nêu trên, bà T đã thực hiện đúng thỏa thuận, đã chuyển trả tiền thuê nhà xưởng vào số tài khoản của bà Đặng Thị Thanh T1, cụ thể: Ngày 26/12/2023 chuyển số tiền 100.000.000 đồng; ngày 02/01/2024 chuyển số tiền 100.000.000 đồng; ngày 03/02/2024 chuyển số tiền 200.000.000 đồng; nội dung chuyển khoản là: “*c T3 chuyen tien mat bang D*”; bị đơn không có chứng từ thể hiện số tiền chuyển khoản là lấy từ nguồn tiền của Công ty T5 để trả cho Công ty S; nguyên đơn thì xác định tiền thuê này là tiền của cá nhân nguyên đơn, không có liên quan đến Công ty S nên nguyên đơn cũng không có hóa đơn chứng từ thể hiện số tiền bà T trả đã nhập vào khoản thu nhập của Công ty S để cung cấp theo yêu cầu của Tòa án. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2022/QĐST-KDTM ngày 24/3/2022 có nội dung xác định Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐ/2016/DT-VX ngày 06/6/2016 giữa Công ty TNHH S và Công ty TNHH T5 chấm dứt kể từ ngày 17/3/2022; ngày 16/6/2022 Công ty TNHH T5 có trách nhiệm bàn giao nhà xưởng cho Công ty TNHH S theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐ/2016/DT-VX ngày 06/6/2016 nêu trên. Như vậy, theo quyết định này thì hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty S và Công ty T5 chấm dứt ngày 17/3/2022 và sau đó giữa 02

bên không có ký hợp đồng bằng văn bản về việc tiếp tục thuê nhà xưởng. Từ khi lập biên bản thỏa thuận ngày 15/9/2023 đến nay, bà T không có thắc mắc, khiếu nại hay khởi kiện ông D về việc ký biên bản không đúng chủ thể. Xét thấy, sự thừa nhận của các đương sự về những nội dung trên được xem là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định số tiền nguyên đơn đang khởi kiện bị đơn trong vụ án này không có liên quan đến Công ty TNHH một thành viên T7. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH một thành viên T7 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[4] Bà Đặng Thị Thanh T1 và Công ty S xác định số tiền ông D đang khởi kiện không có liên quan đến Công ty S và bà T1; Công ty S và bà T1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp, giữa các bên có phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[5] Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện và Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách bị đơn không đúng: Hội đồng xét xử xét thấy, theo “Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận chậm thanh toán số 01/2022/DT-VP ngày 15/9/2023” được ký kết giữa bên A (ông Vũ Khắc D) với bên B (bà Trần Thị T) thì bà T cam kết thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho ông D với số tiền 2.250.000.000 đồng theo từng đợt và chậm nhất đến ngày 31/5/2025 bà T phải thanh toán xong cho ông D. Tuy nhiên, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông D khởi kiện yêu cầu bà T phải thanh toán số tiền còn nợ. Như vậy, căn cứ nội dung biên bản này thì ông D và bà T tự thỏa thuận và đều ký tên với tư cách cá nhân, không phải với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty S và Công ty T5. Đồng thời, biên bản này cũng không có đóng dấu của Công ty S và Công ty T5. Mặt khác, bị đơn cho rằng chỉ Công ty S mới có quyền khởi kiện và người bị kiện phải là Công ty T5. Tuy nhiên, quá trình tố tụng Công ty S đã có văn xác nhận số tiền ông D đang khởi kiện bà T không có liên quan đến Công ty S mà đây là tiền của cá nhân ông D và Công ty S không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Hơn nữa, bà T thì không xuất trình được bất cứ tài liệu chứng cứ nào thể hiện số tiền phải thanh toán và số tiền đã thanh toán có liên quan đến Công ty S và Công ty T5. Ông D cho rằng do quyền lợi của ông bị xâm phạm vì bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ông D căn cứ vào biên bản thỏa thuận trên để khởi kiện bà T là có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án theo yêu cầu của bị đơn là phù hợp.

[6] Quá trình tố tụng và tại phiên hòa giải ngày 09/5/2025, bị đơn có ý kiến đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thuê nhà xưởng bằng miệng giữa Công ty S và Công ty T5 bị vô hiệu và buộc nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bị đơn số tiền thuê nhà xưởng đã nhận 425.000.000 đồng. Bị đơn đã được Tòa án giải thích yêu cầu của bị đơn thuộc trường hợp phải nộp đơn yêu cầu phản tố để Tòa án thụ lý,

giải quyết trong vụ án này theo quy định tại Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phía bị đơn đề nghị Tòa án cho thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản hòa giải và công khai tài liệu chứng cứ (ngày 09/5/2025) nếu có yêu cầu phản tố thì bị đơn sẽ nộp cho Tòa án. Tuy nhiên, hết thời hạn 07 ngày mà Tòa án đã ấn định nhưng bị đơn vẫn không nộp đơn yêu cầu phản tố. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý và xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 200 và Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét thấy, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2022/QĐST-KDTM ngày 24/3/2022 có nội dung xác định Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐ/2016/DT-VX ngày 06/6/2016 giữa Công ty TNHH S và Công ty TNHH T5 chấm dứt kể từ ngày 17/3/2022. Bị đơn cho rằng sau khi chấm dứt hợp đồng thì giữa Công ty S và Công ty T5 thỏa thuận bằng miệng tiếp tục thực hiện hợp đồng nên số tiền nguyên đơn khởi kiện thuộc trách nhiệm của Công ty T5. Tuy nhiên, bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để xác định trình bày của mình là có căn cứ. Mặt khác, trình bày của bị đơn cũng không được nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thanh T1; Công ty S thừa nhận nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày của bị đơn. Căn cứ biên bản thỏa thuận ngày 15/9/2023 bà T cam kết sẽ thanh toán cho ông D số tiền thuê nhà xưởng còn nợ là 2.250.000.000 đồng trong thời hạn 19 tháng; cụ thể: Từ ngày 01/11/2023 đến ngày 31/10/2024 mỗi tháng phải thanh toán 100.000.000 đồng; từ ngày 01/11/2024 đến ngày 31/5/2025 mỗi tháng phải thanh toán 150.000.000 đồng. Tính đến nay, bà T mới thanh toán cho ông D 425.000.000 đồng (trong đó bị đơn cung cấp là chứng từ chuyển vào tài khoản của bà Đặng Thị Thanh T1 (vợ của ông D) số tiền 400.000.000 đồng vào các ngày 26/12/2023; ngày 02/01/2024; ngày 03/02/2024. Riêng số tiền 25.000.000 đồng các đương sự xác định bà T trả bằng tiền mặt). Từ tháng 3/2024 đến nay, bị đơn ngưng không thanh toán cho nguyên đơn mặc dù nhiều lần nguyên đơn gửi tin nhắn và gửi công văn nhắc nhở yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền nợ và được bị đơn phản hồi xin gia hạn thanh toán nhưng đến nay bà T không thanh toán đầy đủ tiền thuê cho nguyên đơn, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng còn nợ 1.825.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp với quy định tại các Điều 472; Điều 473; Điều 481 của Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[8] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với những nhận định trên nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- 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 kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003982 ngày 17/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – TP. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VP. 18 (15b)

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

(Đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền