

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2026/KDTM-ST
Ngày: 21-01-2026
Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sô

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thảo - Ông Đoàn Văn Lược.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lệnh Khâm Vĩ - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở, Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 119/2025/TLST-KDTM ngày 04 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê kho, nhà xưởng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2025/QĐST-KDTM ngày 22 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2026/QĐHPTST-KDTM, ngày 06/01/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH G, trụ sở: Số 337K/2, khu phố 1B, phường A, thành phố T, tỉnh B, (Nay là phường A, Thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị D – Chủ tịch HĐQT kiêm giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Quốc C – Tổng giám đốc. Văn bản ủy quyền số 01/2020, ngày 02/01/2020.

Ông Đặng Quốc C ủy quyền lại cho ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1996; ngụ tại: Số 26 Đại lộ Bình Dương, tổ 2, khu 3, phường P, Thành phố H và bà Bùi Thị Thùy D, sinh năm 2003; địa chỉ liên hệ: Số 453/92 Lê Hồng Phong, phường P, Thành phố H. Văn bản ủy quyền ngày 20/11/2025.

Bị đơn: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam; trụ sở: Lô J3, đường N4, Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng, phường H, thành phố T, tỉnh B, (Nay là phường B, Thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tsoi Tung Leung T – Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện cùng lời khai trong quá trình tố tụng, bên phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/10/2020 Công ty TNHH G (gọi tắt là Công ty G) và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam (gọi tắt là Công ty L) ký hợp đồng cho thuê kho, nhà xưởng số 01/HĐCTNX/GIANGMINH-LOI HAO VN; đến ngày 05/10/2020 hai bên ký phụ lục số 01/PL/GIANGMINH - LOI HAO VN. Sau đó, do có một số nội dung chưa phù hợp và cần bổ sung nên ngày 10/10/2020 hai bên ký tiếp thêm hợp đồng số 01/HĐCTNX/GIANGMINH-LOI HAO VN.

Nội dung các hợp đồng và phụ lục thể hiện, Công ty G cho Công ty L thuê kho, nhà xưởng có địa chỉ tại thửa đất số 334, tờ bản đồ số 30, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích và giá thuê thể hiện theo bản kê sau đây:

Diễn giải	Đơn vị	M ²	Đơn giá (USD)	Phí thuê (USD)	Quy đổi VND (Ngân hàng VCB) đồng
Nhà ở	1.00	3.000	4.00	12.000	279.240.000
Văn phòng	1.00	1.400	5.00	7.000	162.890.000
Nhà xưởng	11.00	50.000	2.80	140.000	3.257.800.000
Căn tin	1.00	1.000	1.50	1.500	34.905.000
Nhà để xe	4.00	1.500	1.50	2.250	52.357.500
Hệ thống xử lý nước thải	1.00	120	3.000	3.000	69.810.000
Phí bảo trì và dịch vụ		56.900	0.05	2.845	66.203.150
Tổng cộng				168.595	3.923.205.650

Giá thuê có thể thay đổi tương ứng dựa vào diện tích kho/nhà xưởng thực tế theo biên bản bàn giao, đơn giá nêu trên chưa bao gồm thuế VAT. Tiền thuê sẽ được ấn định trong 03 năm đầu, sau đó được điều chỉnh tăng 8% cứ mỗi 2 năm 01 lần. Thanh toán ào ngày đầu tiên hàng tháng, Công ty G xuất hóa đơn và giao cho Công ty L, trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận được hóa đơn Công ty L phải thanh toán tiền thuê. Thời hạn thuê là 10 năm.

Công ty L đã đặt cọc cho Công ty G số tiền là 1.011.570 USD (tương đương với 23.539.233.900 đồng, tại thời điểm đặt cọc), tương ứng với 6 tháng tiền thuê.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty G đã nhiều lần bàn giao kho/nhà xưởng cho Công ty L, cụ thể:

1/ Ngày 10/10/2020 Công ty G và Công ty L ký biên bản bàn giao nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà xưởng 3 với tổng giá thuê 58.979,20 USD tương đương 1.372.445.984 đồng, cụ thể như sau:

Diễn giải	Đơn vị	Diện tích	Đơn giá (USD)	Phí thuê (USD)	Quy đổi (VNĐ),
Nhà xưởng 1	M ²	6.873	2.80	19.244,40	447.817.188
Nhà xưởng 2	M ²	7.657	2.80	21.439,60	498.899.492
Nhà xưởng 3	M ²	6.534	2.80	18.295,20	425.729.304
Tổng cộng				58.979,20	1.372.445.984

2/ Ngày 01/12/2020 Công ty G và Công ty L ký biên bản bàn giao nhà xưởng 4, nhà xưởng 5, nhà xưởng 6, tổng giá thuê là 42.392 USD, tương đương 986.461.840 đồng, cụ thể như sau:

Diễn giải	Đơn vị	Diện tích	Đơn giá (USD)	Phí thuê (USD)	Quy đổi (VNĐ),
Nhà xưởng 4	M ²	4.528	2.80	12.678,40	295.026.368
Nhà xưởng 5	M ²	5.306	2.80	14.856,80	345.717.736
Nhà xưởng 3	M ²	5.306	2.80	14.856,80	345.717.736
Tổng cộng		15.140	2.80	42.392,00	986.461.840

3/ Đến ngày 01/02/2021 Công ty G và Công ty L ký tiếp biên bản bàn giao nhà xưởng 7, nhà xưởng 8, nhà xe, căn tin, nhà cơ điện, tổng giá thuê là 26.759,80 USD, tương đương số tiền 622.700.546 đồng, cụ thể:

Diễn giải	Đơn vị	Diện tích	Đơn giá (USD)	Phí thuê tính (USD)	Quy đổi (VNĐ)
Nhà xưởng 7	M ²	4.425	2.80	12.390,00	288.315.300
Nhà xưởng 8	M ²	3.316	2.80	9.284,80	216.057.296
Nhà để xe	M ²	1.517	1.50	2.275,50	52.950.885
Căn tin	M ²	1.523	1.50	2.284,50	53.160.315
Nhà cơ điện	M ²	350	1.50	525,00	12.216.750
Tổng cộng		11.131	1.50	26.759,80	622.700.546

4/ Ngày 09/07/2021 Công ty G và Công ty L ký biên bản bàn giao Nhà chứa

rác, Hệ thống xử lý nước thải, tổng giá thuê là 3.380 USD, tương đương số tiền 78.652.600 đồng.

Diễn giải	Đơn vị	Diện tích	Đơn giá (USD)	Phí thuê (USD)	Quy đổi (VNĐ),
Nhà chứa rác	M ²	760	0.5	380	8.842.600
Hệ thống xử lý nước thải	Month			3.000	69.810.000
Tổng cộng				3.380	78.652.600

5/ Ngày 21/10/2021 Công ty G và Công ty L ký biên bản bàn giao Nhà văn phòng, Nhà xưởng 9, Nhà xưởng 10, tổng giá thuê là 38.561,40 USD tương đương số tiền 897.323.778 đồng, cụ thể:

Diễn giải	Đơn vị	Diện tích	Đơn giá (USD)	Phí thuê (USD)	Quy đổi (VNĐ),
Văn phòng	M ²	2.040,60	5.0	10.203	237.423.810
Nhà xưởng 9	M ²	6.510	2.80	18.228	424.165.560
Nhà xưởng 10	M ²	3.618	2.80	10.130,40	235.734.408
Tổng cộng		12.168,60		38.561,40	897.323.778

6/ Ngày 28/07/2023 Công ty G và Công ty L ký biên bản bàn giao Nhà kho mở rộng cạnh khu vực PCCC, tổng giá thuê là 1.008 USD, cụ thể:

Diễn giải	Đơn vị	Diện tích	Đơn giá (USD)	Phí thuê (USD)
Nhà kho mở rộng cạnh khu vực PCCC	M ²	672	1.5	1.008
Tổng cộng				1.008

Về phí quản lý hạ tầng: Tiền phí quản lý hạ tầng đối với kho xưởng là 2.854 USD/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT), tương đương 66.203.150 đồng/tháng, cập nhật theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm thanh toán. Phí quản lý hạ tầng được ấn định trong 03 năm đầu và được điều chỉnh tăng 8% cứ mỗi 02 năm.

Về phí xử lý nước thải: Công ty G cho Công ty L thuê toàn bộ hệ thống xử lý nước thải với giá 3.000 USD/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT); tương đương 69.810.000 đồng. Phí xử lý nước thải được ấn định trong 03 năm đầu; và được điều chỉnh tăng 8% cứ mỗi 2 năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty L nhiều lần chậm thanh toán tiền thuê cho Công ty G, tính đến ngày khởi kiện Công ty L chưa thanh toán tiền thuê từ tháng 3/2025 – 09/2025, (06 tháng) tổng số tiền thuê và phí dịch vụ còn nợ là 32.999.520.050 đồng.

Công ty G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể:

1. Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê kho, nhà xưởng số 01/HĐCTNX/ GIANGMINH - LOI HAO VN, ngày 4/10/2020 giữa Công ty TNHH G và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam;

2. Tuyên chấm dứt Phụ lục số 01/PL/ GIANGMINH – LOI HAO VN, ngày 5/10/2020 giữa Công Ty TNHH G và Công Ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam.

3. Tuyên chấm dứt hợp đồng cho thuê kho, nhà xưởng số 01/HĐCTNX/ GIANGMINH - LOI HAO VN, ngày 10/10/2020 giữa Công ty TNHH G và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam.

4. Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam thanh toán số tiền thuê và phí dịch vụ còn nợ cho Công ty TNHH G, sau khi đã khấu trừ tiền đặt cọc, cụ thể: (số tiền thuê còn nợ 32.999.520.050 đồng – tiền đặt cọc 23.539.233.900 đồng), còn lại 9.460.286.150 đồng.

5. Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam bồi thường hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 11.5, số tiền là 4.865.939.856 đồng x 60 tháng x 25% = 72.989.097.840 đồng.

6. Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam phải trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, mức lãi suất là 0,05%/ngày. Tính từ ngày 21/10/2025 (ngày gửi thông báo yêu cầu thanh toán cuối cùng) đến ngày 21/01/2026 (ngày dự kiến xét xử sơ thẩm), số tiền 9.460.286.150 đồng x 0,05%/ngày x 90 ngày = 425.715.876 đồng và phải tiếp tục trả lãi cho đến khi Công ty L hoàn tất nghĩa vụ thanh toán.

Tổng số tiền Công ty L phải thanh toán cho Công ty G tạm tính đến ngày 21/01/2026 là 82.875.099.866 đồng.

Thay đổi yêu cầu từ buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam phải tháo dỡ, di dời các thiết bị, máy móc, tài sản đã lắp ráp trong nhà xưởng và bàn giao mặt bằng trống lại cho Công ty TNHH G tại địa chỉ cho thuê là thửa đất số 334, tờ bản đồ số 30, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh), sang yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam bàn giao lại các tài sản đã thuê theo các biên bản giao nhận, cụ thể:

+ Nhà xưởng 1, 2, 3, Biên bản bàn giao ngày 10/10/2020;

+ Nhà xưởng 4, 5, 6, Biên bản bàn giao ngày 1/12/2020;

+ Nhà xưởng 7, 8, Nhà để xe, Căn tin, Nhà cơ điện, Biên bản bàn giao ngày 01/02/2021;

- + Nhà chứa rác, Hệ thống xử lý nước thải, Biên bản bàn giao ngày 09/07/2021;
- + Nhà văn phòng, Nhà xưởng 9, 10, Biên bản bàn giao ngày 21/10/2021;
- + Nhà kho mở rộng cạnh khu vực PCCC, Biên bản bàn giao ngày 28/07/2023.

Rút yêu cầu buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam phải thanh toán các chi phí liên quan đến việc tháo dỡ, di dời các thiết bị máy móc, tài sản đã được lập ráp trong nhà xưởng, lưu kho, bảo quản cho Công ty TNHH G trong trường hợp Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam không chịu thực hiện.

- Đối với bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam: Sau khi thụ lý vụ án, qua kết quả xác minh Công ty L không còn hoạt động, người đại diện theo pháp luật không có mặt tại Công ty và không rõ địa chỉ hiện tại nên Tòa án đã thực hiện thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng là Thông báo thụ lý vụ án, nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Thông báo phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa vào các ngày 06/01/2026 và ngày 21/01/2026 thông qua phương tiện thông tin đại chúng, báo đài, nhưng bị đơn cố tình vắng mặt, không trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu chứng cứ và không đến tham dự phiên tòa.

Tại phiên tòa: Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ 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 xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn Công ty G khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê kho, nhà xưởng và buộc bị đơn Công ty L thanh toán tiền nợ thuê kho, nhà xưởng, phí dịch vụ và tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, bị đơn Công ty L có địa chỉ trụ sở tại Lô J3, đường N4, Khu công nghiệp Nam Tân Uyên Mở Rộng, phường Hội Nghĩa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, (Nay là phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh) nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết

01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn Công ty L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia phiên tòa nhưng cố tình vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Về tài liệu chứng cứ giải quyết vụ án: Bị đơn Công ty L không cung cấp tài liệu chứng cứ nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập đã được công khai tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 22/12/2025, kết quả công khai chứng cứ đã được thông báo đến bị đơn nhưng bị đơn không có ý kiến, không yêu cầu thu thập thêm chứng cứ và triệu tập thêm người tham gia tố tụng, nên Tòa án sử dụng các chứng cứ được công khai tại phiên họp làm căn cứ giải quyết vụ án.

[1.4] Về thay đổi yêu cầu khởi kiện:

Xét thấy, tại phiên tòa nguyên đơn, Công ty G thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện từ buộc Công ty L phải tháo dỡ, di dời các thiết bị, máy móc, tài sản đã lắp ráp trong nhà xưởng và bàn giao mặt bằng trống lại cho Công ty G tại địa chỉ thửa đất số 334, tờ bản đồ số 30, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh), sang yêu cầu Công ty L bàn giao lại các tài sản đã thuê theo các biên bản bàn giao nhận kho, nhà xưởng, cụ thể:

- + Nhà xưởng 1, 2, 3 theo biên bản bàn giao ngày 10/10/2020;
- + Nhà xưởng 4, 5, 6 theo biên bản bàn giao ngày 1/12/2020;
- + Nhà xưởng 7, 8, Nhà để xe, Căn tin, Nhà cơ điện theo biên bản bàn giao ngày 01/02/2021;
- + Nhà chứa rác, Hệ thống xử lý nước thải theo biên bản bàn giao ngày 09/07/2021;
- + Nhà văn phòng, nhà xưởng 9, 10 theo biên bản bàn giao ngày 21/10/2021;
- + Nhà kho mở rộng cạnh khu vực PCCC theo biên bản bàn giao ngày 28/07/2023.

Nội dung thay đổi này không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên có căn cứ chấp nhận.

[1.5] Về rút một phần yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc Công ty TNHH L phải thanh toán các chi phí liên quan đến việc tháo dỡ, di dời các thiết bị máy móc, tài sản đã được lắp ráp trong nhà xưởng, lưu kho, bảo quản cho Công ty TNHH G trong trường hợp Công ty L không chịu thực hiện. Xét thấy, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện đúng quy định pháp luật nên Tòa án chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[2] Về nội dung tranh chấp.

[2.1] Xét thấy, Hợp đồng cho thuê kho, nhà xưởng số 01/HĐCTNX/ GIANGMINH - LOI HAO VN ngày 04/10/2020; Phụ lục số 01/PL/ GIANGMINH

- LOI HAO VN ngày 05/10/2020 và Hợp đồng thuê kho, nhà xưởng số 01/HĐCTNX/ GIANGMINH - LOI HAO VN ngày 10/10/2020, được ký kết giữa Công ty G và Công ty L trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm xác lập các bên đều có đủ điều kiện năng lực dân sự theo quy định tại các Điều 117, 118, 119 của Bộ luật dân sự, nên hợp đồng thuê và Phụ lục nêu trên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Thực hiện hợp đồng, Công ty G đã bàn giao kho, nhà xưởng cho Công ty L theo các biên bản bàn giao, các ngày 10/10/2020; ngày 01/12/2020; ngày 01/02/2021; ngày 09/7/2021; ngày 21/10/2021 và ngày 28/7/2023, có xác nhận của Công ty Lợi Hào. Công ty L đã tiếp nhận, quản lý và đưa vào phục vụ sản xuất kinh doanh trong suốt thời gian từ ngày nhận bàn giao cho đến nay. Tuy nhiên, Công ty L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và phí dịch vụ cho Công ty G từ tháng 03 năm 2025 cho đến nay. Do, Công ty L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty G khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê, buộc Công ty L phải thanh toán tiền thuê và phí dịch vụ còn nợ và bồi thường hợp đồng là có căn cứ xem xét, cụ thể như sau:

[2.2]. Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê: Theo thỏa thuận tại Điều 11.5 của Hợp đồng, nếu Công ty L vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ 03 tháng trở lên thì Công ty G có quyền chấm dứt hợp đồng thuê. Công ty Lợi Hào đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ tháng 03/2025 đến nay 21/01/2026 (cụ thể 10 tháng) nên yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê kho, nhà xưởng số 01/HĐCTNX/G - LOI HAO VN ngày 04/10/2020; Phụ lục số 01/PL/G - LOI HAO VN ngày 05/10/2020 và Hợp đồng thuê kho, nhà xưởng số 01/HĐCTNX/G - LOI HAO VN ngày 10/10/2020 của Công ty G là có căn cứ chấp nhận và buộc Công ty L bàn giao kho và nhà xưởng cho Công ty G theo các biên bản bàn giao vào các ngày 10/10/2020; ngày 01/12/2020; ngày 01/02/2021; ngày 09/7/2021; ngày 21/10/2021 và ngày 28/7/2023.

[2.3] Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê còn nợ, bồi thường hợp đồng và xử lý tiền cọc: Theo thỏa thuận tại mục 4, 5 của Điều 11 của hợp đồng thuê nêu “Trong suốt thời hạn thuê, nếu Công ty L không thanh toán tiền thuê và các chi phí khác quá 3 (ba) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán thì Công ty G có quyền chấm dứt hợp đồng và được giữ tiền đặt cọc. Đồng thời Công ty L còn phải bồi thường 25% tổng tiền thuê, tính trên thời hạn còn lại của Hợp đồng. Như vậy Công ty G yêu cầu Công ty L thanh toán tiền thuê còn nợ từ tháng 3/2025 hết tháng 9/2025, số tiền 32.999.520.050 đồng, khấu trừ số tiền đặt cọc 23.539.233.900 đồng, còn lại 9.460.286.150 đồng và tiền bồi thường hợp đồng số tiền là 4.865.939.856 đồng x 60 tháng (số tháng còn lại của hợp đồng thuê) x 25% = 72.989.097.840 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Theo thỏa thuận tại Điều 9.3 của Hợp đồng thuê ngày 10/10/2020, trường hợp Công ty L chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu lãi suất 0.05%/ngày trên số tiền chậm thanh toán. Công ty L chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ tháng 03 năm 2025. Tuy nhiên, Công ty G yêu cầu tính từ 21/10/2025 đến ngày 21/01/2026 (làm tròn 90 ngày) là có lợi cho Công ty L, nên có căn cứ chấp nhận, buộc Công ty L phải trả lãi,

cụ thể là nợ gốc chưa thanh toán 9.460.286.150 đồng x 0,05%/ngày x 90 ngày = 425.715.876 đồng và phải tiếp tục trả lãi cho đến khi Công ty L hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ.

[3] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty G là có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phù hợp với quy định pháp luật, phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 238; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực;

Căn cứ Điều 351; Điều 353; Điều 357; Điều 472; khoản 2 Điều 481; Điều 482 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao, hướng dẫn áp dụng các quy định về lãi, lãi suất;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH G với bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

1.1 Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê kho, nhà xưởng số 01/HĐCTNX/ GIANGMINH - LOI HAO VN, ngày 04/10/2020; Phụ lục số 01/PL/ GIANGMINH - LOI HAO VN ngày 05/10/2020 và Hợp đồng thuê kho, nhà xưởng số 01/HĐCTNX / GIANGMINH - LOI HAO VN ngày 10/10/2020 giữa Công ty TNHH G và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam.

1.2 Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam bàn giao cho Công ty TNHH G các tài sản đã thuê, gồm:

- Nhà xưởng 1; Nhà xưởng 2; Nhà xưởng 3; Nhà xưởng 4; Nhà xưởng 5; Nhà xưởng 6; Nhà xưởng 7; Nhà xưởng 8; Nhà xưởng 9; Nhà xưởng 10; các nhà xưởng có kết cấu tường xây gạch lửng 3m, ốp tole 7m, nền bê tông, mái tole;

- 01 (Một) Nhà để xe, kết cấu tường gạch xây lửng cao 1m, mái tole nền bê tông;

- 01 (Một) Nhà căn tin kết cấu tường gạch xây tô, mái tole nền bê tông;

- 01 (Một) Nhà cơ điện kết cấu tường gạch lửng cao 1m mái tole, nền xi măng;
- 01 (Một) Nhà chứa rác kết cấu mái tole, trục sắt, nền bê tông;
- 01 (Một) Hệ thống xử lý nước thải;
- 01 (Một) Nhà Văn phòng, kết cấu tường gạch xây tô, 0 tầng lầu; mái tole, nền bê tông, lát gạch bông, mái ốp trần thạch cao;
- 01 (Một) Nhà kho mở rộng cạnh khu vực phòng cháy chữa cháy có kết cấu tường xây gạch lửng cao 1m, mái tole, nền bê tông.

Các tài sản trên gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH G.

1.3 Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam thanh toán cho Công ty TNHH G các khoản tiền sau đây:

- Tiền thuê và phí dịch vụ còn nợ là 9.460.286.150 đồng (*Chín tỷ, bốn trăm sáu mươi triệu, hai trăm tám mươi sáu nghìn, một trăm năm mươi đồng*);
- Tiền bồi thường hợp đồng số tiền là 72.989.097.840 đồng (*Bảy mươi hai tỷ, chín trăm tám mươi chín triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn, tám trăm bốn mươi đồng*).
- Tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 425.715.876 đồng (*Bốn trăm hai mươi lăm triệu, bảy trăm mười lăm nghìn, tám trăm bảy mươi sáu đồng*) và phải tiếp tục trả lãi mức lãi suất 0,05%/ngày trên số nợ là 9.460.286.150 đồng, tính từ ngày 22/01/2026 cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ.

Tổng số tiền Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam phải thanh toán tạm tính từ đến ngày 21/01/2026 là 82.875.099.866 đồng (*Tám mươi hai tỷ, tám trăm bảy mươi lăm triệu, không trăm chín mươi chín nghìn, tám trăm sáu mươi sáu đồng*).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc Công ty TNHH Sản Xuất Thương mại L Việt Nam phải thanh toán các chi phí liên quan đến việc tháo dỡ, di dời các thiết bị máy móc, tài sản đã được lập ráp trong nhà xưởng, lưu kho, bảo quản.... cho Công ty TNHH G trong trường hợp Công Ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ L Việt Nam không chịu thực hiện.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại L Việt Nam phải chịu 190.875.100 đồng (*Một trăm chín mươi triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn, một trăm đồng*).

Hoàn trả cho Công ty TNHH G số tiền 98.526.224 đồng (*Chín mươi tám triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi bốn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0030580 ngày 24/10/2025 của Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án

trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo quy định.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND KV 17- Tp Hồ Chí Minh;
- THADS Tp Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS kv 17 - Tp Hồ Chí Minh
- Lưu: VT, HS.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Sô