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: 44/2025/KDTM-ST
Ngày: 29-09-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bồ Quốc Khánh;

2. Bà Huỳnh Anh Thư.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Hà Trang - 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***: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh, thương mại thụ lý số 38/2025/TLST-KDTM ngày 22 tháng 7 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2025/QĐXXST-KDTM ngày 27 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2025/QĐST-KDTM ngày 12 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Đ; địa chỉ: Lô N, đường N, Khu công nghiệp N mở rộng, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Văn K, sinh ngày 15/12/2000, CCCD số: 074200000776; bà Đặng Thị Vũ H, sinh ngày 13/10/1987, CCCD số 044187009318; bà Đậu Thị H1, sinh ngày 23/01/2002, CCCD số: 040302010540; cùng địa chỉ liên hệ: Tầng A tháp A, khu căn hộ thương mại dịch vụ cao tầng đường N (dự án O), số A đường N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2025). Bà H1 vắng mặt; ông K và bà H có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH G; địa chỉ: Lô N, đường N, Khu công nghiệp N mở rộng, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ngân hàng TMCP N1.

Người đại diện hợp pháp:

+ Bà Nguyễn Thị Thúy N; CCCD số: 074183007202; chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp; vắng mặt.

+ Ông Phạm Trần Trung H2; CCCD số: 074087008712; chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp; vắng mặt.

+ Ông Trần Thanh H3; CCCD số: 074089000258; chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp; có mặt.

+ Bà Mai Xuân Thanh T; CCCD số: 044183008905; chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B; địa chỉ: Số A Đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 2143/UQ-VCB-BDU ngày 08/8/2025).

2. Công ty TNHH D; địa chỉ: A đường N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Thành T1 - chức vụ Giám đốc là người đại diện theo pháp luật. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/7/2025 và đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 21/7/2025, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Công ty TNHH Đ và Công ty TNHH G ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 2020/HF-PNT cho thuê nhà xưởng và khu văn phòng với diện tích 7000m^2 tại lô N, đường N, khu công nghiệp N mở rộng tại phường H, tỉnh Bình Dương (Nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) để sản xuất gia công xuất khẩu ngành gỗ; thời hạn thuê 05 năm từ ngày 01/02/2020 đến ngày 31/01/2025. Hợp đồng thuê đã hết hạn và từ tháng 01/2025 cho đến nay Công ty G không thanh toán tiền thuê nhà xưởng và cũng chưa ban giao trả lại nhà xưởng.

Do Công ty G ngưng hoạt động để bảo vệ tài sản nên Công ty Đ đã ký hợp đồng bảo vệ với Công ty B1 từ ngày 11/6/2025 đến 10/6/2026.

Ngày 12/6/2025, Công ty Đ nhận Văn bản số 1540/BDU-KHDN của V đề ngày 12/6/2025 về việc *"đề nghị hỗ trợ trong công tác bảo vệ, bảo quan tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty TNHH G đối với V"*. Công ty Đ mới biết các tài sản của Công ty G gồm máy móc, thiết bị đặt tại nhà xưởng thuê của Công ty Đ là tài sản bảo đảm đang thế chấp tại V. Ngày 23/6/2025, Công ty Đ đã gửi Công văn phản hồi số: 2306-2025-CV gửi đến V yêu cầu V phải: "*Phối hợp với Công ty TNHH G để xem xét giải pháp phù hợp về tài sản đảm bảo đặt tại nhà xưởng của chúng tôi, Xử lý, di đời, tập kết tài sản đảm bảo của công ty TNHH G ra khỏi nhà xưởng của chúng tôi: Nhanh chóng thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm nhằm không gây cản trở đến quyền quản lý và khai thác nhà xưởng của chúng tôi*". Công văn cũng nêu rõ việc tiến hành di dời toàn bộ tài sản ra

khỏi nhà xưởng của Công ty Đ phải được thực hiện chậm nhất trước ngày 30/6/2025. Tuy nhiên hết thời hạn nêu trên, V không có phải hồi về kế hoạch di dời tài sản.

Ngày 01/7/2025 Công ty Đ tiếp tục có Công văn số: 0107/2025-CV gửi đến V thông báo về việc vi phạm thời hạn di dời tài sản bảo đảm. Đồng thời, yêu cầu V phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho Công ty Đ từ ngày 01/7/2025 trong quá trình Công ty Đ hỗ trợ công tác bảo vệ, bảo quản tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty G đối với V tại nhà xương, khu văn phòng của Công ty Đ.

Căn cứ vào Công văn số 1540/BDU-KHDN về việc đề nghị hỗ trợ trong công tác bảo vệ, bảo quản tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty TNHH G đối với V ngày 12 tháng 06 năm 2025. Các tài sản mà Công ty Đ yêu cầu di dời ra khỏi nhà xưởng được căn cứ vào danh sách mà ngân hàng cung cấp bao gồm:

- 01 Bồn sơn nước

- 01 Xe ô tô nhãn hiệu Toyota Innova biển số 61LD-061.30

- Hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh như nguyên liệu, vật liệu, bán thành phẩm, thành phẩm, tồn kho, dữ trữ hoặc chờ bán và bất kỳ hàng hóa nào khác được hoặc có thể sử dụng hoặc tiêu thụ trong ngành sản xuất các sản phẩm từ gỗ của Công ty TNHH G.

Riềng đối với các tài sản sau:

- 01 Máy chà nhám gỗ HF-600DA

- 01 Máy cưa Panel tự động Model MJ330

- 01 Máy nén khí SA22

- 01 Máy tạo vân gỗ Model MSY400

- 01 Máy Router CNC MD-1625-2

- 01 Máy dán cạnh KE-368

- 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2600-H6

- 01 Máy đánh mộng nhiều trục MSK3722-5A

- 01 Máy cào cước (7 trục) model: JF-LB07-A1300

- 01 Máy chà nhám SD-3-600 (2500*1400*2200) MM

- 01 Máy líp so nhiều lưỡi model: MJ1440E

- 01 Máy đánh mộng âm CNC 3 đầu, Model SX3-1500, hiệu SUBS, công suất 14.1 KW

- 01 Máy cắt ván công nghiệp Model MJ330

- 01 Máy ép nguội ván lạng công nghiệp Model TS-100H-4A

- 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2000-E6

Qua kiểm tra không thuộc nhà xưởng của Công ty TNHH Đ cho thuê mà ở nhà xưởng khác.

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn cũng đã yêu cầu thẩm định tài sản trên diện tích nhà xưởng cho thuê nhưng nguyên đơn và Ngân hàng đều không thể xác định cụ thể tài sản của Công ty TNHH G. Do đó, nguyên đơn đã yêu cầu Công ty TNHH D1 thẩm định nhưng không thực hiện được do quy mô nhà xưởng quá lớn, nhiều khu vực khác nhau và tình trạng hàng hóa sắp xếp hỗn tạp, không có danh mục quản lý.

Nguyên đơn là đơn vị cho thuê nhà xưởng, không phải là bên có tài sản nên không có danh mục quản lý tài sản và không thể sắp xếp lại tài sản để thẩm định. Theo hợp đồng thì tài sản nguyên đơn cho bị đơn thuê bao gồm nhà xưởng, khu văn phòng 7000m^2 (bao gồm: Nhà xưởng, nhà ăn công nhân, khu văn phòng, phòng bảo vệ, cổng rào nhà xưởng). Sau khi hết hạn hợp đồng các thiết bị điện, nước, phòng cháy chữa cháy lắp đặt tại nhà mày và văn phòng cho thuê sẽ thuộc về Công ty Đ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 2020/HF-PNT giữa Công ty TNHH Đ và Công ty TNHH G đối với nhà xưởng và khu văn phòng diện tích là 7.000m² tại địa chỉ: Lô N, đường N, Khu công nghiệp N mở rộng, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Buộc Công ty TNHH G và Ngân hàng TMCP N1 liên đới di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà xưởng, khu văn phòng với tổng diện tích là 7.000m² tại địa chỉ: Lô N, đường N, khu công nghiệp N mở rộng, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) và trả lại mặt bằng đã thuê cho Công ty TNHH Đ như đã thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà xưởng số 2020/HF-PNT.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến, chứng cứ gửi đến Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần N1 (viết tắc VCB) trình bày:

VCB chi nhánh B2 đã cấp tín dụng cho Công ty G theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/013K24-YSH ngày 26/11/2024;

+ Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 013B24-YSH ngày 28/02/2024 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/013824-YSH ngày 02/04/2024;

+ Hợp đồng phát hành thư tín dụng theo hạn mức số 004LC24 ngày 28/02/2024;

+ Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức số 011BL24-YSH ngày 28/02/2024;

+ Hợp đồng bao thanh toán chuyên biệt theo hạn mức số 001BTT24-YSH ngày 28/02/2024.

+ Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025;

+ Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 002B25-YSH ngày 16/01/2025 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/002B25-YSH ngày 14/04/2025;

+ Hợp đồng phát hành thư tín dụng theo hạn mức số 003LC25 ngày 16/01/2025;

+ Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức số 002BL25-YSH ngày 16/01/2025;

+ Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức số 002BL25-YSH ngày 16/01/2025.

Tổng nợ gốc: 9.920.559.687 đồng.

Để bảo đảm cho các nghĩa vụ thanh toán Công ty G đã thế chấp các tài sản:

Máy móc thiết bị đã qua sử dụng theo Hợp đồng bảo đảm 165TC18 ngày 19/12/2018; Hợp đồng bảo đảm 165TC19 ngày 25/6/2019; Hợp đồng bảo đảm 165TC22 ngày 07/12/2022;

Xe ô tô con hiệu Toyota Innova biển số 61LD-061.30 theo Hợp đồng bảo đảm 137TC19 ngày 01/10/2019;

Hàng tồn kho luân chuyển theo Hợp đồng bảo đảm 071TC20 ngày 07/05/2020.

Tổng giá trị tài sản thế chấp 16.007.618.000 đồng.

Hiện nay Công ty G không hoạt động nên tài sản bảo đảm chịu rủi ro liên quan đến việc bảo quản, bảo dưỡng, đặc biệt trong đó có hàng hóa tồn kho là các nguyên vật liệu, bán thành phẩm, thành phẩm,... thuộc ngành sản xuất các sản phẩm từ gỗ có nguy cơ xuống cấp, hư hỏng và qua đó giảm giá trị tài sản. Do đó, việc xử lý sớm tài sản bảo đảm, hạn chế giá trị tài sản giảm sút là rất cần thiết để tăng cường khả năng thu hồi nợ của VCB - chi nhánh B, thu hồi nguồn vốn của Nhà nước.

Công ty TNHH G không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho VCB. Ngày 19/06/2025, VCB đã khởi kiện và Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án (Thông báo số 15/TB-TLVA ngày 11/07/2025) giải quyết những vấn đề sau:

1. Tuyên buộc Công ty TNHH G phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VCB toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 19/06/2025 là: 379.665.46 USD, tương đương 9.895.220.884 quy VND.

2. Tuyên buộc Công ty TNHH G phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng cấp tín dụng cho đến khi trả hết nợ gốc cho VCB.

3. Tuyên nếu Công ty TNHH G không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ khi bản án quyết định có hiệu lực pháp luật thì VCB thông qua VCB Chi nhánh B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. T2 nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho VCB thì có quyền yêu cầu xử lý tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH G để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đ có liên quan đến VCB:

Công ty G đang đặt để tài sản tại địa điểm thuê. Hiện bị đơn không có mặt và không có biện pháp bảo đảm an toàn cho tài sản của bên thuê thì việc chấm dứt hợp động thuê không phù hợp quyền lợi hợp pháp của bên thuê và đạo đức kinh doanh.

Hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty Đ và Công ty G không liên quan đến VCB Chi nhánh B nên không có trách nhiệm di dời tài sản Công ty G. Do đó, yêu cầu của Công ty Đ buộc VCB phải liên đới di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà xưởng, khu văn phòng và trả lại mặt bằng khi chấm dứt hợp đồng là không có căn cứ.

Tranh chấp hợp đồng giữa Công ty Đ với Công ty G có liên quan đến tại sản bảo đảm tại VCB Chi nhánh B đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân khu vực 15-Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, VCB yêu cầu:

1. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Đ về việc chấm dứt Hợp đồng thuê xưởng khi không có biện pháp bảo đảm an toàn cho tài sản của bên thuê.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ Chi nhánh B liên đới di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà xưởng, khu văn phòng và trả lại mặt bằng đã thuê cho Công ty Đ như đã thỏa thuận trong Hợp đồng thuê xưởng số 2020/HF-PNT.

3. Đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án VCB Chi nhánh B đã khởi kiện tại Tòa án Nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự do tài sản bảo đảm của VCB Chi nhánh B gửi tại kho của Công ty Đ là tài sản đang tranh chấp.

Công ty TNHH D có văn bản trình bày ý kiến:

Theo Hợp đồng kinh tế số 158/24/HDKT/TV ngày 01/9/2024, Công ty TNHH D cung cấp dịch vụ bảo về cho Công ty G từ ngày 01/9/2024 đến ngày 31/8/2025. Tuy nhiên, từ tháng 02/2025 cho đến nay Công ty G không thanh toán chi phí bảo vệ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty D không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về nội dung: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Công ty TNHH Đ khởi kiện Công ty TNHH G liên quan đến hợp đồng thuê nhà xưởng nên quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng" được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Công ty TNHH G có trụ sở tại phường B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn đã được triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ngân hàng thương mại cổ phần N1 đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án để đợi kết quả giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng với Công ty G có liên quan đến tài sản bảo đảm. Xét thấy, Công ty Đ tranh chấp với Công ty G về hợp đồng thuê nhà xưởng không tranh chấp tài sản bảo đảm tại Ngân hàng thương mại cổ phần N1 nên không có căn cứ tạm đình chỉ giải quyết vụ án.

[4] Xét thấy, hai bên ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số: 2020/HF-PNT là tự nguyện đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã giao nhà xưởng cho bị đơn quản lý sử dụng bao gồm nhà xưởng, khu văn phòng và các công trình khác diện tích 7.000m^2, thời hạn thuê 05 năm từ ngày 01/02/2020 đến ngày 31/01/2025. Hợp đồng thuê nhà xưởng hết thời hạn nhưng hai bên không thỏa thuận tiếp tục hợp đồng và bị đơn cũng không thanh toán tiền thuê nhà xưởng nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng là có căn cứ chấp nhận.

[5] Theo thỏa thuận tại Điều 5 quyền và nghĩa vụ của bên B (bên thuê) thì bên thuê có quyền "*Nhận nhà máy và văn phòng theo hợp đồng, sử dụng nhà máy và văn phòng trong thời hạn hợp đồng*" và có nghĩa vụ "*Sau khi chấm dứt hợp đồng, trả lại nhà xưởng và văn phòng cho Bên A, đảm bảo rằng nhà xưởng và văn phòng không bị hư hại (Trừ trường hợp hư hỏng thông thường), các công trình do Bên B xây dựng trong thời gian thuê đều thuộc về Bên A, tất cả không được phép tháo dỡ. Nếu Bên B phá dỡ hoặc làm hư hỏng thì Bên A sẽ dùng tiền cọc để sửa ch*ữa". Tại Điều 7 của hợp đồng hai bên thỏa thuận "*Sau khi hết hạn hợp đồng, các thiết bị điện, nước, phòng cháy chữa cháy lắp đặt tại nhà máy V1 cho thuê sẽ thuộc về Bên A*". Do đó, nguyên đơn yêu cầu Công ty G di dời toàn bộ tài sản trả lại nhà xưởng cho thuê theo hợp đồng là có căn cứ chấp nhận.

[6] Nguyên đơn yêu cầu Ngân hàng thương mại cổ phần N1 có trách nhiệm liên đới di dời tài sản của Công ty G để trả nhà xưởng cho Công ty Đ. Xét thấy, Công ty Đ và Công ty G tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng. Công ty Đ và Ngân hàng V2 đều xác nhận tài sản trên là của Công ty G nên nguyên đơn yêu cầu Ngân hàng thương mại cổ phần N1 có trách nhiệm liên đới di dời tài sản của Công ty G để trả nhà xưởng cho Công ty Đ là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp.

[8] Chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định.

[8] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228, Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại Tòa án;

Căn cứ Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đ đối với Công ty TNHH G về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng cụ thể như sau:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 2020/HF-PNT giữa Công ty TNHH Đ và Công ty TNHH G đối với nhà xưởng và khu văn phòng diện tích là 7.000m² tại địa chỉ: Lô N, đường N, Khu công nghiệp N mở rộng, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Buộc Công ty TNHH G di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà xưởng, khu văn phòng với tổng diện tích là 7.000m² tại địa chỉ: Lô N, đường N, khu công nghiệp N mở rộng, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) và trả lại nhà xưởng cho Công ty TNHH Đ theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 2020/HF-PNT giữa Công ty TNHH Đ và Công ty TNHH G.

2. Về án phí:

2.1. Công ty TNHH G phải chịu án phí sơ thẩm là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

2.2. Công ty TNHH Đ không phải chịu án phí sơ thẩm được hoàn trả 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004835 ngày 22/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi phí tố tụng: Công ty TNHH G phải chịu và phải trả lại cho Công ty TNHH Đ 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) đã nộp tạm ứng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hàn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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,7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

Võ Thị Hồng Thêm