

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HÓC MÔN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 274/2020/DS-ST

Ngày: 12-8-2020

V/v: tranh chấp hợp đồng

thuê nhà xưởng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*

Ông Nguyễn Văn Mai

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Lê Thị Mộng Nghi

Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Vui - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Quang Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2020, tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 223/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 172/2020/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 125/2020/QĐST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Văn Khắc T, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Đường L, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Bị đơn:** Công ty TNHH N (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hur Un K - Tổng Giám đốc (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Đường Đ, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Bùi Thị Kim Ph, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Đường L, Phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Văn Khắc T trình bày:***

Ông Văn Khắc T và bà Bùi Thị Kim Ph là chủ nhà xưởng tại địa chỉ: Đường Đ, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, được UBND huyện Hóc Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số AD 687356 ngày 02/10/2006.

Ngày 18/01/2016, ông T và bà Ph có ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng với Công ty TNHH N (do ông Hur Un K làm đại diện theo pháp luật). Theo thỏa thuận trong

hợp đồng, vợ chồng ông T cho Công ty N thuê nhà xưởng tại địa chỉ: Đường Đ, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 18/01/2016 đến ngày 31/12/2020, giá thuê hai năm đầu từ ngày 18/01/2016 đến ngày 31/12/2017 là 521.700.000đ/tháng, giá thuê ba năm cuối từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2020 là 573.870.000đ/tháng, Công ty N có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Công ty N đã đặt cọc cho vợ chồng ông T số tiền 3.264.000.000đ.

Tuy nhiên, từ ngày 01/02/2020 đến nay, Công ty N đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê hàng tháng cho vợ chồng ông. Tính từ ngày 01/02/2020 đến ngày 21/7/2020, Công ty N còn nợ vợ chồng ông tiền thuê liên tiếp 05 tháng 21 ngày với số tiền là 3.271.059.000đ. Sau khi trừ số tiền Công ty N đặt cọc cho vợ chồng ông là 3.264.000.000đ thì Công ty N còn nợ số tiền 7.059.000đ. Hiện nay, Công ty N đã ngừng hoạt động, không có khả năng chi trả. Do đó, ông không yêu cầu Công ty N trả số tiền thuê nhà xưởng còn thiếu.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1/ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 18/01/2016 giữa ông Văn Khắc T, bà Bùi Thị Kim Ph với Công ty TNHH N.

2/ Buộc Công ty N di dời toàn bộ máy móc, thiết bị văn phòng, xe ra khỏi nhà xưởng để trả lại toàn bộ nhà xưởng cho vợ chồng ông.

Ngoài ra, ông không yêu cầu Công ty N trả bất kỳ khoản tiền nào khác và cũng không còn yêu cầu nào khác.

***Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Kim Ph trình bày:*** Bà là vợ của ông Văn Khắc T, nhà xưởng tại địa chỉ Đường Đ, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của ông T và không có yêu cầu nào khác. Bà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu quan điểm:***

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành và tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 18/01/2016 thì Công ty N có thuê nhà xưởng tại địa chỉ: Đường Đ, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Văn Khắc T và bà Bùi Thị Kim Ph. Do Công ty N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng và buộc Công ty N di dời toàn bộ máy móc, thiết bị, xe ra khỏi nhà xưởng là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ông T khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty N và buộc Công ty N phải di dời toàn bộ máy móc, thiết bị, xe ra khỏi nhà xưởng của ông T và bà Ph. Do đó, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”. Công ty N có trụ sở tại huyện Hóc Môn

nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu tập cho Công ty N và người đại diện theo pháp luật của Công ty N là ông Hur Un K. Tại phiên tòa, ông T và bà Ph có đơn xin vắng mặt, Công ty N và ông Hur Un K đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trên nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập Công ty N và ông Hur Un K thông qua việc tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng Công ty N và ông Hur Un K đều vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điều 91, 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ do ông T bà Ph cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Căn cứ hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 18/01/2016 thì ông T bà Ph có cho Công ty N thuê nhà xưởng tại địa chỉ Đường Đ, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn, giá thuê và phương thức thanh toán như ông T trình bày.

Tuy nhiên, từ tháng 02/2020 đến nay, Công ty N vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho ông T bà Ph. Ông T và bà Ph đã nhiều lần liên hệ với Công ty N cũng như người đại diện hợp pháp của Công ty N nhưng không có phản hồi.

Căn cứ Công văn số 5163/ĐKKD-THKT ngày 20/7/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty N chưa đăng ký giải thể. Tuy nhiên, thực tế Công ty N đã ngừng hoạt động. Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng nhà xưởng cũng như tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty N. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn có nội dung: Công ty N không còn sản xuất kinh doanh, nhà xưởng bị khóa.

Tại khoản 2 Điều 4 hợp đồng thuê nhà xưởng có quy định: “Bên cho thuê có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên thuê không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong 01 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng”.

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015: “Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận. Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu bên thuê không trả tiền thuê trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”.

Như vậy, Công ty N vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong 06 kỳ liên tiếp nên ông T khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty N là có căn cứ chấp nhận.

[5] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xác định:

[5.1] Hệ thống đèn may, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống quạt trần, hệ thống quạt gắn tường, hệ thống máy lạnh, hệ thống lọc nước, hệ thống điện và trạm điện, hệ thống nước và đài nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống quạt hút xả gắn tường, hệ thống quạt làm mát gắn tường do vợ chồng ông T đầu tư. Nhà xưởng do vợ chồng ông T xây dựng chuyên biệt cho ngành may và hệ thống này gắn liền với nhà xưởng.

[5.2] Các tài sản của Công ty N bao gồm:

- Hệ thống máy may, hệ thống ủi, bàn ghế, kệ, tủ, máy móc thiết bị phục vụ ngành may, quạt bàn, sổ sách, máy vi tính, máy photo, vải, băng keo, rổ nhựa để hàng, xe đẩy hàng, thùng hàng carton (trong nhà xưởng);
- Bàn ghế (trong căn tin nhà xưởng);
- Một xe tải biển số 50LD-08809 và một xe bốn chỗ biển số 50LD-02327 (trong khuôn viên nhà xưởng);
- Hệ thống máy nén khí (trong khuôn viên nhà xưởng, gần nhà xe);

Như trên đã nhận định, hợp đồng thuê nhà xưởng giữa vợ chồng ông T và Công ty N chấm dứt do Công ty N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông T yêu cầu Công ty N phải di dời toàn bộ tài sản trên ra khỏi nhà xưởng để trả lại nhà xưởng cho vợ chồng ông T là có căn cứ chấp nhận.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T không yêu cầu Công ty N thanh toán số tiền thuê còn thiếu và không yêu cầu Công ty N trả bất cứ khoản tiền nào khác. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông T.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên Công ty N có nghĩa vụ chịu 300.000đ.

*Bởi các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 481 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Khắc T về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng” đối với Công ty TNHH N.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 18/01/2016 giữa ông Văn Khắc T, bà Bùi Thị Kim Ph và Công ty TNHH N đối với nhà xưởng tọa lạc tại địa chỉ: Đường Đ, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 687356 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Văn Khắc T và bà Bùi Thị Kim Ph ngày 02/10/2006).

1.2. Buộc Công ty TNHH N có nghĩa vụ di dời toàn bộ các tài sản sau:

- Hệ thống máy may, hệ thống ủi, bàn ghế, kệ, tủ, máy móc thiết bị phục vụ ngành may, quạt bàn, sổ sách, máy vi tính, máy photo, vải, băng keo, rổ nhựa để hàng, xe đẩy hàng, thùng hàng carton (trong nhà xưởng);

- Bàn ghế (trong căn tin nhà xưởng);
- Một xe tải biển số 50LD-08809 và một xe bốn chỗ biển số 50LD-02327 (trong khuôn viên nhà xưởng);

- Hệ thống máy nén khí (trong khuôn viên nhà xưởng, gần nhà xe);

để trả lại toàn bộ nhà xưởng tọa lạc tại địa chỉ: Đường Đ, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 687356 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Văn Khắc T và bà Bùi Thị Kim Ph ngày 02/10/2006) cho ông Văn Khắc T và bà Bùi Thị Kim Ph.

**2. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông Văn Khắc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Văn Khắc T 1.250.000đ tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0078022 ngày 22/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Công ty TNHH N có nghĩa vụ chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

**3. Án xử công khai sơ thẩm.** Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

**4. Trường hợp bản án 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- UBND xã T, huyện Hóc Môn;
- Công an xã T, huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

**Nguyễn Văn Mai**

