

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ B  
TỈNH Đ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **36/2022/KDTM-ST**

Ngày: 30/9/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
thuê nhà xưởng*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B**

***Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

- ***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Thành Thị Thu Trang.

- ***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Ông Trần Văn Chánh

2. Bà Thiều Thị Phi Loan

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hoàng Linh – Thư ký toà án nhân dân thành phố B.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thuý Duyen – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2022/TLST–KDTM ngày 01/4/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2022/QĐXXST-KDTM ngày 04 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 154/2022/QĐST-KDTM ngày 29 tháng 8 năm 2022 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án số 139/TB-TA ngày 30 tháng 8 năm 2022, giữa:

- Nguyên đơn: **Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Vĩnh Trường P;**  
Địa chỉ trụ sở chính: khu công nghiệp T, phường T, thành phố B, tỉnh Đ;  
Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Phan Tấn S - Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Hữu P1, sinh năm 1998.

Địa chỉ liên hệ: 213A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường V, quận 3, TP. H.

Văn bản uỷ quyền ngày 05/5/2022.

- Bị đơn: **Công ty TNHH M.**

Địa chỉ: Đường số 3, khu công nghiệp T, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Jeong Chan S - Giám đốc.

Địa chỉ: 3B656 Grand View C, Nguyễn Đức Cảnh, phường T1, quận 7, TP. H.

(Ông P1 có đơn xin vắng mặt; Công ty TNHH M và ông Jeong Chan S vắng mặt không có lý do)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Hữu P1 trình bày:**

Ngày 26/9/2016, Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Vĩnh Trường P (sau đây gọi tắt là Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P) và Công ty TNHH M ký Hợp đồng số 02/HĐ/VTP-MT/2016. Theo đó Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P sẽ cho Công ty TNHH M thuê địa điểm sản xuất và các công trình phụ trợ với tổng diện tích là 1.440 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Đường số 3, KCN T, Xã T, Thành phố Biên H, Tỉnh Đ, Việt Nam. Thời hạn thuê là 05 năm với tổng giá thuê là 4.258,15 USD mỗi tháng. Địa điểm cho thuê này thuộc một phần diện tích mà Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số cấp GCN: CT 26741 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02 tháng 10 năm 2015. Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P có đóng thuế đầy đủ và không có bất kỳ tranh chấp gì trong quá trình cho thuê.

Quá trình thực hiện hợp đồng các bên tuân thủ các thỏa thuận đã ký. Tuy nhiên, kể từ tháng 4 năm 2020, Công ty TNHH M đã không thực hiện việc thanh toán tiền thuê. Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng phía Công ty TNHH M vẫn trốn tránh và không thực hiện nghĩa vụ. Đến thời điểm hiện nay đã hết hạn hợp đồng và các bên không có văn bản gia hạn hợp đồng nhưng phía Công ty TNHH M vẫn không làm thủ tục bàn giao lại mặt bằng, thanh lý và chuyển trụ sở công ty ra khỏi địa điểm thuê gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc sử dụng mặt bằng của công ty chúng tôi.

Nay Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết buộc Công Ty TNHH M:

+ Thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu tạm tính từ tháng 04/2020 đến ngày 26/9/2021 (tức là ngày hết hạn hợp đồng) là: 17 tháng x 4.258,15 USD = 72.388,55 USD (*bảy mươi hai nghìn ba trăm tám mươi tám phẩy năm mươi lăm đô la Mỹ*). Khoản tiền cọc tương đương với 06 tháng tiền thuê là 25.548,90 USD (*Hai mươi lăm nghìn năm trăm bốn mươi tám phẩy chín đô la Mỹ*) sẽ được căn trừ vào khoản thanh toán này. Cụ thể khoản thanh toán tiền thuê mặt bằng còn lại là 72.388,55 USD – 25.548,90 USD = 46.839,65 USD (*Bốn mươi sáu nghìn tám trăm ba mươi chín phẩy sáu mươi lăm đô la Mỹ*). Số tiền này tương đương với 1.096.048.000 VNĐ (*Một tỷ không trăm chín mươi sáu triệu không trăm bốn mươi tám nghìn Việt Nam đồng*) (1 USD tương đương 23.400 VNĐ).

+ Chấm dứt hợp đồng số 02/HĐ/VTP-MT/2016 ký ngày 26/09/2016;

+ Buộc Công ty TNHH M chuyển trụ sở và nhà máy sản xuất cùng trang thiết bị (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ) ra khỏi địa chỉ thuê tại Đường số 3, KCN T, phường T, Thành phố B, Tỉnh Đ.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

***\* Bị đơn Công ty TNHH M và đại diện theo pháp luật ông Jeong Chan S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không có bản tự khai nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.***

**Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:**

***Về thủ tục tố tụng:***

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án là phù hợp, đúng với quy định của pháp luật. Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

***Về quan điểm giải quyết vụ án:***

Hợp đồng cho thuê nhà xưởng giữa Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P và Công ty TNHH M là có thực, được xác lập một cách tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ đúng quy định tại Điều 472, Điều 473, Điều 474 Bộ luật dân sự, Điều 17, Điều 18 Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Hai bên cũng đã thực hiện hợp đồng nên có giá trị hiệu lực thi hành giữa các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P đã bàn giao công trình nhà xưởng và công trình phụ trợ theo thỏa thuận cho Công ty TNHH M làm xưởng sản xuất từ tháng 09/2016 và Công ty TNHH M thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho công ty Vĩnh Trường P. Tuy nhiên, từ tháng 4/2020 Công ty TNHH M không thanh toán tiền thuê hàng tháng cho công ty Vĩnh Trường P. Việc Công ty TNHH M vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê cho Công ty Vĩnh Trường P là vi phạm qui định tại Điều 481 Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 29 Luật kinh doanh bất động sản. Thời hạn hợp đồng là 5 năm kể từ ngày 26/9/2016 đến 16/9/2021, tuy nhiên đến nay Công ty TNHH M vẫn chưa trả lại tài sản thuê là nhà xưởng cho Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P là vi phạm qui định tại 482 Bộ luật dân sự và khoản 4 Điều 29 Luật kinh doanh bất động sản.

Từ những phân tích trên, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P là có cơ sở chấp nhận nên căn cứ qui định tại Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự và Điều 29 Luật kinh doanh bất động sản.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của Công ty TNHH SX Thương mại Vĩnh Trường P: Buộc Công ty TNHH M thanh toán tiền thuê trong hợp đồng cho thuê nhà xưởng cho Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P; Chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà xưởng do hết thời hạn hợp đồng. Buộc Công ty TNHH M chuyển trụ sở nhà máy sản xuất ra khỏi địa điểm thuê tại đường số 3, KCN T, phường T, Thành phố B, Tỉnh Đ.

Về án phí: Công ty TNHH M phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P khởi kiện Công ty TNHH M yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu, chấm dứt Hợp đồng số 02/HĐ/VTP-MT/2016 ngày 26 tháng 9 năm 2016 đồng thời chuyển nhà máy trang thiết bị khởi địa chỉ thuê. Công ty TNHH M có trụ sở tại đường số 3, KCN T, phường T, Thành phố B, Tỉnh Đ. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý giải quyết yêu cầu của nguyên đơn là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đồng thời, Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý đơn khởi kiện và xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng” theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn và đại diện theo pháp luật đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không lý do. Vì vậy, tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2] Về nội dung vụ án:**

[2.1] Xét Hợp đồng số 02/HĐ/VTP-MT/2016 ngày 26 tháng 9 năm 2016:

Hợp đồng được lập thành văn bản theo quy định của pháp luật, Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P và Công ty TNHH M là hai pháp nhân, phía Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P có ông Hồ Phan Tấn S được đại diện theo pháp luật của Công ty uỷ quyền ký, phía Công ty TNHH M có ông Jeong Chan S, chức vụ giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty ký, như vậy đảm bảo quy định tại Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Nội dung hợp đồng thể hiện các bên thỏa thuận với nhau về việc Công ty TNHH M, thuê địa điểm sản xuất và các công trình phụ trợ từ Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P với tổng diện tích 1.440m<sup>2</sup>, là một phần của nhà xưởng tại Đường số 3, KCN T, phường T, thành phố B, Tỉnh Đ. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận về mục đích và khu vực cho thuê, thời hạn thuê, phí thuê, phương thức thanh toán, trách nhiệm của các bên... Các điều khoản trong hợp đồng đều không trái pháp luật và đạo đức xã hội, đúng ngành nghề kinh doanh, thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 385, Điều 398, Điều 472, Điều 473, Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 18 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Tại thời điểm giao kết chủ thể tham gia ký kết có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hợp đồng đều do người có thẩm quyền của Công ty ký kết nên xác định hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Quá trình thực hiện:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, thể hiện: Ngày 26/9/2016, Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P và Công ty TNHH M ký Hợp đồng số 02/HĐ/VTP-MT/2016 cho Công ty TNHH M thuê địa điểm sản xuất và các công trình phụ trợ với tổng diện tích là 1.440 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Đường số 3, KCN T, phường T, Thành phố B, Tỉnh Đ. Thời hạn thuê là 05 năm với tổng giá thuê là 4.258,15 USD mỗi tháng. Bên thuê đã đặt cọc 06 tháng thuê, với tổng số tiền là 25,548.90 USD (*Hai mươi lăm nghìn năm trăm bốn mươi tám phẩy chín đô la Mỹ*). Bên cho thuê đã sửa chữa một số hạng mục cũng như bàn giao mặt bằng và công trình phụ trợ cho Công ty TNHH M sử dụng theo thỏa thuận. Còn bên thuê cũng đã đầu tư lắp đặt những máy móc thiết bị để đem vào sản xuất. Quá trình thực hiện hợp đồng các bên tuân thủ các thỏa thuận đã ký.

Theo Điều 6 của Hợp đồng Công ty TNHH M có trách nhiệm “*thanh toán kịp thời và đầy đủ số tiền đặt cọc, tiền thuê và các chi phí, lệ phí khác...*”. Tuy nhiên, kể từ tháng 4 năm 2020, Công ty TNHH M đã chuyển đi không báo trước và không thực hiện việc thanh toán tiền thuê. Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng phía Công ty TNHH M vẫn trốn tránh và không thực hiện nghĩa vụ. Đến thời điểm hiện nay đã hết hạn hợp đồng và các bên không có văn bản gia hạn hợp đồng nhưng phía Công ty TNHH M vẫn không làm thủ tục bàn giao lại mặt bằng, thanh lý và chuyển trụ sở Công ty ra khỏi địa điểm thuê. Việc Công ty TNHH M chậm thanh toán tiền thuê nhà xưởng, đơn phương chấm dứt trước khi kết thúc thời hạn thuê là vi phạm Điều 8 của Hợp đồng về nghĩa vụ báo trước và chưa nhận được sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê. Vì vậy, Công ty TNHH M là bên có lỗi hoàn toàn trong việc tự ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng.

Hồ sơ thể hiện, Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P đã cung cấp các chứng cứ như Hợp đồng, phụ lục hợp đồng, Hoá đơn giá trị gia tăng, thư nhắc.. Như vậy, việc Công ty TNHH M tự ý chấm dứt hợp đồng, chậm thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P là có thật.

### [2.3] Về yêu cầu của đương sự:

Tại đơn khởi kiện, Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P yêu cầu Công ty TNHH M phải thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu tạm tính từ tháng 03/2020. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu kèm theo thể hiện Công ty TNHH M tự ý chấm dứt hợp đồng và chậm thanh toán tiền thuê cho Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P từ tháng 4/2020. Tại bản tự khai, ông Lê Hữu P1 đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P yêu cầu Công ty TNHH M phải thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính từ tháng 04/2020 đến ngày chấm dứt là 26/09/2021 là: 17 tháng x 4.258,15 USD - 25,548.90 USD (tiền cọc) = 46.839,65 USD (*Bốn mươi sáu nghìn tám trăm ba mươi chín phẩy sáu mươi lăm đô la Mỹ*). Số tiền này tương đương với 1.096.048.000 VNĐ (*Một tỷ không trăm chín mươi sáu triệu không trăm bốn mươi tám nghìn Việt Nam đồng*) (1 USD tương đương 23.400 VNĐ).

Công ty TNHH M tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn cùng việc không thanh toán tiền thuê trong thời gian dài là vi phạm hợp đồng, ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P. Căn cứ vào Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Luật kinh doanh bất động sản và Điều 6, Điều 8 của Hợp đồng, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng số 02/HĐ/VTP-MT/2016 ký ngày 26/9/2016, buộc Công ty TNHH M có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P số tiền thuê còn nợ là 1.096.048.000 VNĐ (*Một tỷ không trăm chín mươi sáu triệu không trăm bốn mươi tám nghìn Việt Nam đồng*).

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/8/2022, những tài sản mà Công ty TNHH M để lại khi chuyển đi gồm: Tường và trần được làm từ nhôm alonium và mốt, được ngăn thành 01 phòng lớn và 06 phòng nhỏ với diện tích 1.440 m<sup>2</sup>, 23 đèn led panel nổi và hệ thống đèn âm trần, 01 xe nâng, 13 bàn làm việc, 08 bản ghi thông tin, 12 máy lạnh công nghiệp, 01 máy sấy, 02 máy gia công, 02 tủ đựng hồ sơ, 15 thùng nhựa đựng hồ sơ, 30 file tài liệu, 50 cuộn keo, 20 đôi giày công nghiệp, 04 cuộn dây điện đã qua sử dụng và 15 khung sắt. Nguyên đơn trình bày nhà xưởng là do nguyên đơn xây dựng còn các vách ngăn phòng, trần lót do bị đơn thi công, lắp đặt, các tài sản xem xét thẩm định trên là của bị đơn đem vào để phục vụ hoạt động sản xuất. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 26/9/2016 đến ngày 16/9/2021 và các bên không có văn bản gia hạn, tuy nhiên đến nay Công ty TNHH M vẫn chưa trả lại tài sản thuê là nhà xưởng cho Công ty Vĩnh Trường P là vi phạm qui định tại 482 Bộ luật dân sự và khoản 4 Điều 29 Luật kinh doanh bất động sản. Vì vậy, khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng, Hội đồng xét xử thấy cần buộc Công ty TNHH M phải chuyển trụ sở và nhà máy sản xuất cùng các tài sản trên ra khỏi địa chỉ thuê của Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P tại đường số 3, KCN T, phường T, Thành phố B, Tỉnh Đ.

[3] Qua kết quả trả lời của Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đ, Công ty TNHH M, trụ sở tại địa chỉ: Đường số 3, KCN T, phường T, Thành phố B, Tỉnh Đ; đại diện pháp luật là ông Jeong Chan S, chức danh Giám đốc. Tòa án đã nhiều lần tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập Công ty TNHH M cũng như ông Jeong Chan S đến Tòa làm việc nhưng Công ty và đại diện theo pháp luật của Công ty vẫn vắng mặt không lý do, không có ý kiến phản hồi về yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P.

[4] **Về án phí:** Bị đơn Công ty TNHH M phải nộp 3.000.000đ (*ba triệu đồng*) án phí đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/HĐ/VTP-MT/2016 ngày 26/09/2016; 3.000.000đ (*ba triệu đồng*) đối với yêu cầu Công ty TNHH M có nghĩa vụ chuyển trụ sở và nhà máy sản xuất cùng các tài sản ra khỏi địa chỉ thuê; 44.881.440đ (*bốn mươi bốn triệu tám trăm tám mươi mốt nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng*) đối với yêu cầu Công ty TNHH M phải thanh toán tiền thuê của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.



Hoàn trả Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P số tiền 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) tại biên lai thu số 0002064 ngày 31/3/2022 và số tiền 39.229.060đ (*Ba mươi chín triệu hai trăm hai mươi chín nghìn không trăm sáu mươi đồng*) tại biên lai thu số 0002063 ngày 31/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đ.

**[5] Về chi phí tố tụng:** Bị đơn Công ty TNHH M phải chịu số tiền là 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*). Do Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P đã tạm ứng số tiền này nên buộc Công ty TNHH M trả lại cho Công ty TNHH SX - TM Vĩnh Trường P số tiền 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*).

**[6]** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì những lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào các khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 203, Điều 220, Điều 235, Điều 238, Điều 264, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 385, Điều 398, Điều 401, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 17, Điều 18, Điều 26, Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- 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, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Vĩnh Trường P về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng” đối với Công ty TNHH M.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/HĐ/VTP-MT/2016 ký ngày 26/09/2016 giữa Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Vĩnh Trường P và Công ty TNHH M đối với nhà xưởng tại địa chỉ Đường số 3, KCN T, phường T, Thành phố B, Tỉnh Đ.

Công ty TNHH M phải thanh toán cho Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Vĩnh Trường P số tiền thuê: 1.096.048.000 VNĐ (*Một tỷ không trăm chín mươi sáu triệu không trăm bốn mươi tám nghìn Việt Nam đồng*).

Buộc Công ty TNHH M có nghĩa vụ chuyển trụ sở và nhà máy sản xuất cùng các tài sản ra khỏi địa chỉ thuê của Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Vĩnh Trường P tại đường số 3, KCN T, phường T, Thành phố B, Tỉnh Đ. Các tài sản cụ thể: Tường và trần được làm từ nhôm alonium và mốt, được ngăn thành

01 phòng lớn và 06 phòng nhỏ với diện tích 1.440 m<sup>2</sup>, 23 đèn led panel nổi và hệ thống đèn âm trần, 01 xe nâng, 13 bàn làm việc, 08 bản ghi thông tin, 12 máy lạnh công nghiệp, 01 máy sấy, 02 máy gia công, 02 tủ đựng hồ sơ, 15 thùng nhựa đựng hồ sơ, 30 file tài liệu, 50 cuộn keo, 20 đôi giày công nghiệp, 04 cuộn dây điện đã qua sử dụng và 15 khung sắt.

2. Về án phí: Bị đơn Công ty TNHH M phải nộp 3.000.000đ (*ba triệu đồng*) án phí đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/HĐ/VTP-MT/2016 ngày 26/09/2016; 3.000.000đ (*ba triệu đồng*) đối với yêu cầu Công ty TNHH M có nghĩa vụ chuyển trụ sở và nhà máy sản xuất cùng các tài sản ra khỏi địa chỉ thuê; 44.881.440đ (*bốn mươi bốn triệu tám trăm tám mươi mốt nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng*) đối với yêu cầu Công ty TNHH M phải thanh toán tiền thuê của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Hoàn trả Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Vĩnh Trường P số tiền 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) tại biên lai thu số 0002064 ngày 31/3/2022 và số tiền 39.229.060đ (*Ba mươi chín triệu hai trăm hai mươi chín nghìn không trăm sáu mươi đồng*) tại biên lai thu số 0002063 ngày 31/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh D.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH M phải chịu số tiền là 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*). Do Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Vĩnh Trường P đã tạm ứng số tiền này nên buộc Công ty TNHH Matel trả lại cho Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Vĩnh Trường P số tiền 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên thi hành án phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận**

- TAND tỉnh D;
- VKSND TP.B;
- THA TP.B;

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



- Dương sự;
- Lưu.

**Thành Thị Thu Trang**

