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: 247/2026/DS-PT
Ngày: 04-02-2026
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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 Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thuỷ

Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung - 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: Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Vào ngày 04 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1511/2025/TLPT-DS ngày 16/12/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 336/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1078/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Cẩm V, sinh năm 1992 (có mặt); Địa chỉ: Số A Đường số A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Sỹ D, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số A Đường số A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 12/6/2025) (có mặt).

Bị đơn: Bà Trần Thị Hoài N, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số A T, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Tiểu L, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số A T, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 24/02/2025) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đơn: Luật sư Trần Thị Hồng V1, sinh năm 1959. Luật sư thuộc đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đàm Thị Thanh T, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số G T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bà T: Ông Đàm Quốc K, sinh năm 1955; Địa chỉ: Số G T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 22/9/2023) (có mặt).

2/ Ông Đặng Sỹ D, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số A Đường số A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/4/2023, bà ký kết Hợp đồng thuê nhà số 0504/2023/HĐTN (sau đây gọi là Hợp đồng thuê nhà) với bà Trần Thị Hoài N. Tại thời điểm ký Hợp đồng thuê nhà, bà N khẳng định bà có đầy đủ giấy tờ pháp lý về việc cho thuê căn nhà số A, đường số F, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh và hứa hẹn sẽ cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý trong thời gian sớm nhất. Bà đã thực hiện đặt cọc tiền thuê nhà và sửa chữa, cải tạo, nhận sang nhượng các thiết bị đã lắp đặt phục vụ việc kinh doanh theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà. Các chi phí đã được thanh toán đầy đủ.

Đến ngày 01/8/2023, bà đã yêu cầu bà Trần Thị Hoài N cung cấp giấy tờ liên quan đến căn nhà số A để đăng ký tạm trú, tạm vắng. Ngày 04/8/2023, bà nhận được giấy tờ nhà và phát hiện bà Trần Thị Hoài N không có giấy tờ pháp lý về quyền cho thuê đối với căn nhà nêu trên như bà N khẳng định. Do đó, bà yêu cầu được gặp và làm việc với chủ nhà nhưng vẫn không được. Bà Trần Thị Hoài N đã khẳng định rằng bà N là con gái ruột của chủ căn nhà số A, căn nhà này là tài sản của bà N.

Ngày 23/8/2023, bà tiếp tục yêu cầu bà N cung cấp giấy tờ chứng minh bà N là người có quyền cho thuê căn nhà số A nhưng bà N vẫn tránh né, không cung cấp. Sau nhiều lần tránh né, bà Trần Thị Hoài N mới gửi qua Zalo hình ảnh một Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00009241, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/9/2023 tại Văn phòng C, trong đó có nội dung bà Trần Thị Hoài N được ủy quyền cho thuê cũng như thực hiện các quyền liên quan đối với căn nhà số A. Nhận thấy bà N đã có hành vi không trung thực trong việc ký kết Hợp đồng thuê nhà, do đó ngày 22/9/2023 bà đã có Thông báo gửi đến bà Trần Thị Hoài N về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đồng thời nêu rõ nguyên nhân và yêu cầu thanh toán các chi phí mà bà đã bỏ ra để đặt cọc, nhận sang nhượng trang thiết bị, sửa chữa lại căn nhà.

Ngày 17/10/2023 bà Trần Thị Hoài N đã có văn bản phản hồi, theo đó bà N tái khẳng định tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà bà N có quyền cho thuê căn nhà số A và không đồng ý với tòan bộ nội dung thông báo của bà kèm theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00009241, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/9/2023 tại Văn phòng C và hợp đồng ủy quyền (hợp

đồng tay) có nội dung bà Đàm Thị Thanh T sinh năm 1987 ủy quyền cho bà Trần Thị Hoài N quyền cho thuê đối với nhà đất tại địa chỉ số A, đường số F, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh. Bà nhận thấy bà Trần Thị Hoài N rõ ràng có hành vi lừa dối trong việc giao kết Hợp đồng thuê nhà, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ Hợp đồng thuê nhà, bởi ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà N hoàn toàn không phải là chủ thể có quyền cho thuê căn nhà nêu trên.

Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng thuê nhà số 0504/2023/HĐTN ký ngày 05/4/2023 giữa bà Phạm Thị Cẩm V và bà Trần Thị Hoài N vô hiệu; Buộc bà Trần Thị Hoài N thanh toán cho bà tổng cộng số tiền là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng), bao gồm tiền đặt cọc thuê nhà: 195.000.000 đồng; giá trị nhận sang nhượng trang thiết bị đã lắp đặt và chi phí cải tạo: 525.000.000 đồng; chi phí sửa chữa nhà: 30.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà Trần Thị Hoài N. Căn cứ Điều 127, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, Hợp đồng thuê nhà được ký giữa bà với bà Trần Thị Hoài N nêu trên đã không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ giữa các bên kể từ ngày 05/4/2023.

Do đó, các thỏa thuận về giá thuê, thời gian thuê không có hiệu lực nên bà Trần Thị Hoài N không có cơ sở tạm tính giá thuê nhà từ ngày 01/9/2023 đến khi thực hiện giao trả nhà theo mức giá 65.000.000 đồng/tháng và không có cơ sở tính lãi chậm trả. Mặt khác, bà đã đặt cọc tiền thuê nhà cho bà N số tiền 195.000.000 đồng; sửa chữa nhà với số tiền là 30.000.000 đồng và cải tạo, nhận sang nhượng, lắp đặt các thiết bị với giá 525.000.000 đồng. Vì vậy bà Trần Thị Hoài N có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà tổng cộng 750.000.000 đồng với các chi phí nêu trên. Ngược lại, bà đồng ý sẽ trả lại toàn bộ căn nhà số A, đường số F, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh cho chủ thể có quyền quản lý. Do Hợp đồng thuê nhà nêu trên không có hiệu lực nên bà N không có cơ sở tính giá thuê theo Hợp đồng. Bà đề nghị được thanh toán lại cho bà N chi phí quản lý, sử dụng căn nhà số A, đường số F, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 01/9/2023 cho đến khi bà thực hiện bàn giao nhà, dựa theo doanh thu mà bà nhận được từ việc cho những người khác thuê lại trong cùng thời điểm tạm tính đến tháng 9/2025 là 389.770.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Đàm Thị Thanh T thì như đã trình bày ở trên, bà đồng ý sẽ trả lại toàn bộ căn nhà số A, đường số F, phường T (nay là phường T), Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho chủ sở hữu hợp pháp là bà T.

Bị đơn trình bày:

Căn nhà số A đường số F, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh do bà Đàm Thị Thanh T đứng tên chủ sở hữu. Ngày 20/9/2023, bà được bà Đàm Thị Thanh T ủy quyền cho bà được toàn quyền sử

dụng và khai thác căn nhà trên (có ủy quyền ký tay). Ngày 05/4/2023, bà có cho bà Phạm Thị Cẩm V thuê căn nhà trên. Đến tháng 8/2023, bên bà V yêu cầu bà gửi sổ hồng nhà để làm tạm trú cho khách thuê. Ngày 04/8/2023, bà gửi bản photo sổ hồng cho bà V.

Sau đó, phía bên bà V có đề nghị bà sang lại phần đầu tư mà bên bà V đã sang nhượng trước đó. Bà có nói rằng lĩnh vực kinh doanh đó không phải chuyên môn của bà nên bà không nhận sang lại, tuy nhiên bà sẽ hỗ trợ cho bên bà V sang lại cho khách khác, nếu khách muốn ký trực tiếp với bà hoặc ký trực tiếp với người đứng tên chủ sở hữu thì bên bà đều sẵn sàng hỗ trợ. Tiếp tục sau đó, phía bên bà V yêu cầu bà phải cung cấp giấy tờ ủy quyền công chứng của bà T và bà với lý do để cho khách yên tâm việc sang nhượng. Bà và bà T đã ra phòng công chứng làm lại giấy ủy quyền có công chứng và gửi cho bên bà V. Sau khi bà được bà T thông báo bên phía bà V tìm gặp bà T, bà T có cho bà biết đã nói với bà V rằng, căn nhà trên đã giao cho Như quản lý, hãy tìm gặp và nói chuyện với bà N. Ngay sau đó, bà đã gọi hỏi và nói với bên bà V rằng bà có đầy đủ quyền để cho thuê căn nhà đó, có việc gì hãy gặp và nói chuyện với bà.

Đến ngày 23/9/2023, bà có hẹn với bên bà V ra gặp để trao đổi. Do bà có việc đột xuất nên đã cử đại diện làm việc, ghi nhận sự việc và ý kiến của bên bà V để sau đó bà cân nhắc phản hồi. Ngày 10/10/2023, bà có nhận được thông báo yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà và bà V đã ký trước đó (thông báo điền ngày 22/9/2023), với lý do bà V cho rằng bà không có quyền cho thuê căn nhà đó. Ngày 17/10/2023, bà gửi thông báo phản hồi lại thông báo trên, cung cấp cho bên bà V hợp đồng ủy quyền ký tay ngày 20/9/2022 và hợp đồng ủy quyền công chứng ngày 18/9/2023 giữa bà và bà T, hợp đồng thuê nhà giữa bà và bà V để chứng minh bà hoàn toàn có quyền cho thuê căn nhà trên. Đồng thời yêu cầu bà V đóng tiền nhà đầy đủ cho bà.

Kể từ tháng 9/2023 đến nay, phía bên bà V không đóng tiền nhà cho bà dù bà đã nhiều lần nhắc nhở. Đến nay, phía bà V vẫn khai thác thu lợi từ căn nhà trên nhưng vẫn tìm nhiều lý do để không đóng tiền nhà cho bà, khiến cho bà gặp nhiều khó khăn. Do đó, bà muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà và bà V, yêu cầu bà V dọn đồ, trả lại nhà và tiền thuê nhà những tháng còn thiếu cho đến khi bà V hoàn toàn bàn giao căn nhà trên. Cụ thể bà có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu bà Phạm Thị Cẩm V trả tiền thuê nhà từ tháng 9/2023 tạm tính đến tháng 9/2025 là 1.703.972.000 đồng; Lãi suất chậm trả đối với số tiền thuê với lãi suất 10% tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 179.057.599 đồng. Tổng cộng số tiền bà V có trách nhiệm trả cho bà là 1.883.029.599 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Đàm Thị Thanh T thì bà đồng ý để bà V trả lại toàn bộ căn nhà số A đường số F, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh cho chủ sở hữu hợp pháp là bà T.

Bị đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc của bị đơn là 195.000.000 đồng, và số tiền 30.000.000 đồng mà nguyên đơn đã bỏ ra sửa chữa. Tổng cộng bị đơn đồng ý trả số tiền 225.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị Thanh T trình bày:

Ngày 21/9/2022, bà T có cho bà Trần Thị Hoài N thuê toàn căn nhà số A, đường số F, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà số 0109/2022/HĐTN với thời hạn thuê từ ngày 21/9/2022 đến ngày 10/4/2029, giá thuê theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Trong quá trình thuê nhà, bà N có nhờ bà làm hợp đồng ủy quyền cho bà N để bà thuận tiện trong việc kinh doanh, nên vào ngày 18/9/2023 bà có làm hợp đồng ủy quyền cho bà N với nội dung là bà N được quyền cho người khác thuê lại căn nhà này, miễn sao bà N thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán đủ tiền nhà cho bà hàng tháng đúng như giao kết của Hợp đồng các bên đã ký kết.

Ngày 05/4/2024, bà nhận được giấy triệu tập của Tòa án về việc tham gia vụ án tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà", lúc này bà mới biết bà Trần Thị Hoài N và bà Phạm Thị Cẩm V đang tranh chấp việc thuê lại căn nhà trên. Từ lúc các bên xảy ra tranh chấp, bà N đã không thực hiện theo đúng giao kết với bà, không thực hiện trả tiền nhà đầy đủ từ tháng 9 năm 2024 đến nay. Do bà Trần Thị Hoài N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng nên nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Hoài N, bà Phạm Thị Cẩm V (là người đang trực tiếp quản lý sử dụng toàn bộ căn nhà số A, đường số F phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) phải có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ căn nhà nêu trên cho bà theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 336/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng thuê nhà ký ngày 05 tháng 4 năm 2023 giữa bà Phạm Thị Cẩm V và bà Trần Thị Hoài N vô hiệu và yêu cầu buộc bà Trần Thị Hoài N thanh toán cho bà tổng cộng số tiền là 750.000.000 (Bảy trăm năm mươi triệu) đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Trần Thị Hoài N hoàn trả lại số tiền 225.000.000 (Hai trăm hai mươi lăm triệu) đồng cho nguyên đơn bà Phạm Thị Cẩm V.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu bà Phạm Thị Cẩm V trả tiền thuê nhà từ tháng 9/2023 tạm tính đến tháng 9/2025 là 1.703.972.000 đồng; Lãi suất trả chậm đối với số tiền thuê với lãi suất 10% tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 179.057.599 đồng. Tổng cộng số tiền là 1.883.029.599 (Một tỷ tám trăm tám mươi ba triệu không trăm hai mươi chín ngàn năm trăm chín mươi chín) đồng.

Kể từ ngày bà Trần Thị Hoài N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Phạm Thị Cẩm V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải

thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị Thanh T: buộc bà Trần Thị Hoài N, bà Phạm Thị Cẩm V phải có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ căn nhà số A, đường số F, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 06/10/2025, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Phía bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Bị đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị Thanh T có đại diện là ông Đàm Quốc K trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xác định bà T ký hợp đồng ủy quyền ngày 20/9/2022 và hợp đồng thuê nhà ngày 21/9/2022 với bà N. Và thời điểm ký kết đúng như thời điểm của hợp đồng và chữ ký chữ viết trong hợp đồng là của bà T. Đề nghị bà N phải trả ngay nhà cho bà T theo nội dung đã thống nhất giữa các bên tại phiên tòa sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình. Về thời hạn kháng cáo của đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung: Xét cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá tài liệu, chứng cứ đầy đủ; yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận;

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại

diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ và đúng quy định.

Xét tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn có đơn đề nghị giám định chữ ký đối với tài liệu: Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/9/2022 và hợp đồng thuê nhà ngày 21/9/2022.

Xét thấy tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm phía bị đơn là bà N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T đã xác nhận là đúng chữ ký và chữ viết và thời điểm ký trên các hợp đồng trên nên yêu cầu này của nguyên đơn không có cơ sở, do đó không được chấp nhận.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn: Kháng cáo tòan bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] Về yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê nhà số 0504/2023/HĐTN ngày 05/4/2023 giữa bà Phạm Thị Cẩm V và bà Trần Thị Hoài N vô hiệu:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 001259, số vào sổ cấp GCN: CH 02955 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 08/6/2011, cập nhật sang tên cho bà Đàm Thị Thanh T;

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà số 0109/2022/HĐTN ngày 21/9/2022 giữa bà Đàm Thị Thanh T và bà Trần Thị Hoài N: Bà Đàm Thị Thanh T đồng ý cho bà Trần Thị Hoài N thuê tòan bộ căn nhà số A Đường số F, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là từ ngày 21/9/2022 đến ngày 10/4/2029, mục đích thuê là để ở, kinh doanh, cho thuê lại một phần hoặc tòan bộ căn nhà; hợp đồng được ký kết bằng văn bản nhưng không công chứng.

Căn cứ tại khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 thì hợp đồng cho thuê nhà ở phải được lập thành văn bản nhưng không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Việc công chứng chỉ được thực hiện khi các bên có nhu cầu.

Do đó, nội dung và hình thức Hợp đồng thuê nhà số 0109/2022/HĐTN ngày 21/9/2022 giữa bà Đàm Thị Thanh T và bà Trần Thị Hoài N phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 118, Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực.

Ngày 05/4/2023, bà Trần Thị Hoài N và bà Phạm Thị Cẩm V ký kết Hợp đồng thuê nhà số 0504/2023/HĐTN với nội dung bà V sẽ thuê lại toàn bộ căn nhà số A, đường số F, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí

Minh, thời hạn thuê là từ ngày 01/4/2023 đến ngày 31/3/2029, mục đích thuê là để ở, kinh doanh. Các bên còn ký kết Thỏa thuận sang nhượng trang thiết bị đã lắp đặt (Đính kèm Hợp đồng thuê nhà số 0504/2023/HĐTN) với các tài sản được liệt kê theo danh mục Điều 1 của Thỏa thuận với giá là 525.000.000 đồng.

Căn cứ vào Điều 475 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý", bà Đàm Thị Thanh T là chủ tài sản là căn nhà số A Đường số F, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh đang cho thuê đều thể hiện ý chí là biết bà Trần Thị Hoài N cho thuê lại căn nhà trên và đồng ý với việc cho thuê này.

Như vậy, bà N là người thuê nhà của bà T và việc bà N cho thuê nhà lại đối với bà V là phù hợp.

Do đó, bà N yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê nhà số 0504/2023/HĐTN ngày 05/4/2023 giữa bà Trần Thị Hoài N và bà Phạm Thị Cẩm V vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu buộc bà Trần Thị Hoài N thanh toán tổng cộng số tiền là 750.000.000 (Bảy trăm năm mươi triệu) đồng, bao gồm: Tiền đặt cọc thuê nhà là 195.000.000 đồng; Giá trị nhận sang nhượng trang thiết bị đã lắp đặt và chi phí cải tạo: 525.000.000 đồng; Chi phí sửa chữa nhà: 30.000.000 đồng.

Như nhận định tại mục [3.1], Hợp đồng thuê nhà số 0504/2023/HĐTN ngày 05/4/2023 giữa bà Trần Thị Hoài N và bà Phạm Thị Cẩm V có hiệu lực nên nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị Hoài N thanh toán tổng cộng số tiền trên là không có cơ sở.

Xét nguyên đơn thừa nhận đã không thanh toán tiền nhà từ tháng 9 năm 2023 đến nay là vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng.

Xét bị đơn cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà và trả lại tiền cọc là 195.000.000 đồng cùng với chi phí sửa chữa nhà 30.000.000 đồng; Tổng cộng số tiền là 225.000.000 đồng cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện trên của bị đơn là phù hợp.

[3.3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Căn cứ Điều 3, Điều 4 Hợp đồng thuê nhà số 0504/2023/HĐTN ngày 05/4/2023 thì nguyên đơn phải có trách nhiệm thanh toán tiền nhà cho bị đơn từ tháng 9/2023 đến nay là 25 tháng do đó, bị đơn yêu cầu bà Phạm Thị Cẩm V trả tiền thuê nhà từ tháng 9/2023 tạm tính đến tháng 9/2025 là 1.703.972.000 đồng là có cơ sở.

Đối với yêu cầu tiền lãi chậm trả: Căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả số tiền lãi chậm trả từ ngày vi phạm hợp đồng, tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 179.057.599 đồng theo mức lãi suất chậm trả là 10%/năm là phù hợp .

[3.4] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị Thanh T:

Bà T là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà số A, đường số F, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét nguyên đơn, bị đơn đều đồng ý trả lại căn nhà trên cho bà T; bà T và bà N đều đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 0109/2022/HĐTN ngày 21/9/2022.

Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà Phạm Thị Cẩm V bàn giao lại tòan bộ căn nhà số A, đường số F, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đàm Thị Thanh T là đúng quy định pháp luật.

[3.5] Từ những nhận định trên xét thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá tài liệu, chứng cứ là đầy đủ khách quan, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3.6] Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải nộp phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273, Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Cẩm V.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 336/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Phạm Thị Cẩm V phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0035424 ngày 06/11/2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo

quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 6, TPHCM;
- Tòa án nhân dân khu vực 6, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà

2025DSPT45237
1 000138 529212
Phạm Thị Cẩm Vân
26.12.2025 16:27