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: 20/2026/KDTM-PT
Ngày: 15/01/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng

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 Lê Thị Quỳnh Anh

*Các Thẩm phá*n: Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

Ông Nguyễn Ngọc Tài

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Huỳnh Thúy Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh***: Bà Nguyễn Thị Minh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08/01/2026 và 15/01/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 333/2025/KDTM-PT ngày 18/11/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 78/2025/KDTM-ST ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7078/2025/QĐPT-KDTM ngày 26 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 229099/2025/QĐ-HPT ngày 18 tháng 12 năm 2025 và Quyết định ngừng phiên tòa số 229613 ngày 08/01/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn S; địa chỉ: Lô 4 tầng 2, Khối A Topaz Center, số 4 đường Trịnh Đình Thảo, phường H, quận T (nay là phường Tân Phú), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Tuấn A - Giám đốc (vắng mặt ngày 15/01/2026)

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X; địa chỉ: Số 195-197 Đường C, Phường M, Quận M1 (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lâm Lệ Y - Giám đốc. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1971; Luật sư của Văn phòng Luật sư DC thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH MTV KH; địa chỉ: Số 238 Đường B, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc B (Theo giấy ủy quyền số 05/GUQ-CTKH ngày 04/7/2025). (vắng mặt ngày 15/01/2026)

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Trong đơn khởi kiện nộp ngày 25/10/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn S do người đại diện theo pháp luật là ông Phùng Tuấn A trình bày:

Ngày 01/02/2024 Công ty Trách nhiệm hữu hạn S (viết tắt là Công ty S) ký "Hợp đồng thuê văn phòng công ty" với bên cho thuê là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X (viết tắt là Công ty X) tại địa chỉ số 195 - 197 đường Cao Thắng, Phường 12, Quận 10 (nay là phường Hòa Hưng), Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung như sau:

Diện tích văn phòng: 24.5 m² (7.2m x 3.4m); tiền thuê văn phòng: 12.000.000 đồng/tháng; tiền đặt cọc thuê văn phòng là 24.000.000 đồng; thời hạn thuê 5 năm kể từ ngày ký và tự động được gia hạn nếu bên thuê có nhu cầu thuê tiếp; tiền điện nước của văn phòng: Tính theo chỉ số đồng hồ điện nước và giá của bên cho thuê; thanh toán: tiền văn phòng + tiền điện nước tiêu thụ trong tháng sẽ được Bên cho thuê chốt số vào ngày cuối cùng của tháng và xuất hóa đơn cho Bên thuê. Bên thuê sẽ thanh toán vào ngày 03 đến ngày 05 của tháng kế tiếp.

Sau khi ký hợp đồng ngày 01/02/2024 Công ty S đã chuyển đủ số tiền cọc là 24.000.000 đồng và tiền thuê mặt bằng tháng 02/2024 cho Công ty X. Đến cuối tháng 3/2024 phía bên Công ty X vẫn không xuất được hóa đơn. Do vậy, Công ty S không được Chi cục thuế Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp phép sử dụng hóa đơn điện tử. Sau khi tìm hiểu Công ty S biết được Công ty X không được phép sử dụng mặt bằng tại địa chỉ số 195 - 197 đường Cao Thắng, Phường 12, Quận m (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh cho bên thứ 3 thuê lại theo Điều 5, Mục 5.2 của "Hợp đồng thuê mặt bằng" số 73/HĐ-CTKH ngày 31/5/2024 giữa Công ty TNHH MTV KH (viết tắt Công ty KH) và Công ty X. Công ty S buộc phải thuê văn phòng khác và thay đổi địa chỉ trụ sở chính trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đến tháng 6/2024 mới có văn phòng chính thức.

Công ty S đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết yêu cầu sau: Buộc Công ty X phải bồi hoàn lại cho Công ty S số tiền đã nộp và chi chi phí duy trì sự tồn tại của công ty do không có văn phòng chính thức để làm việc từ ngày 30/1 - 31/5/2024, tổng cộng là 151.945.000 đồng.

2. Trong đơn phản tố ngày 07/02/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty X do người đại diện theo pháp luật bà Lâm Lệ Y trình bày:

Vào cuối tháng 12/2023 ông Phùng Tuấn Avào xin thuê một phần mặt bằng tại địa chỉ số 195-197 đường Cao Thắng Phường 12, Quận 10 (nay là phường Hòa Hưng), Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty X đã báo là không cho thuê được vì vi phạm hợp đồng với Công ty KH, không xuất hóa đơn cho bên thứ ba, ông Tuấn A đã xem hợp đồng, và đã biết việc không xuất được hóa đơn nhưng vẫn muốn thuê. Sau đó, ông Tuấn Anh tự lấy địa chỉ tại số 195-197 Đường Cao Thắng, Quận 10 (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh thành lập Công ty s, tự soạn hợp đồng và không có điều khoản chung nào nói về việc bồi thường tiền hợp đồng nếu có sự cố. Đến tháng thu tiền mặt bằng thì ông Tuấn Anh lại đòi hóa đơn mới trả tiền mặt bằng vì lý do Chi Cục thuế Quận 10 (nay là Đội Thuế Quận 10) không xuất hóa đơn được cho Công ty S. Đến tháng 5/2024, Công ty S không trả tiền mặt bằng và dời văn phòng đi đâu không rõ, đồng thời hủy hợp đồng với Công ty X. Công ty X đề nghị Tòa giải quyết yêu cầu sau: Buộc Công ty S trả tiền thuê mặt bằng 1 lần từ ngày 01/8/2024 đên ngày 01/02/2025 là 5 tháng x 12.000.000 đồng = 60.000.000 đồng và dọn đồ đi trả lại mặt bằng để chúng tôi kinh doanh.

3. Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 17/7/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty KH có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quốc B trình bày:

Ngày 31/5/2024 giữa Công ty KH (viết tắt là Công ty KH) và Công ty X ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 73/HĐ-CTKH (viết tắt là Hợp đồng số 73).

Theo nội dung Hợp đồng số 73, Công ty KH cho Công ty X thuê mặt bằng nhà rông tại địa chỉ số 238 Đường 3/2 Phường 12, Quận 10 (nay là phường Hòa Hưng), Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích thuê là 282 m^2; mục đích thuê làm văn phòng làm việc; thời hạn thuê từ 01/6/2024 đến 31/5/2025; Giá thuê: 30.250.000 đồng/tháng; phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, thanh toán hàng tháng vào ngày 05 của mỗi tháng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng số 73, Công ty X vi phạm hợp đồng, thường xuyên thanh toán tiền thuê chậm trễ nên Công ty KH đã thông báo chấm dứt hợp đồng và thu hồi mặt bằng theo Công văn số 150/CV-CTKH ngày 28/11/2024 để yêu cầu Công ty X ngưng mọi hoạt động kinh doanh từ ngày 01/12/2024 và bàn giao trả mặt bằng trước ngày 31/12/2024. Tuy nhiên, sau nhiều lần làm việc thì bà Lâm Lệ Y vẫn không chịu bàn giao trả mặt bằng. Ngày 22/4/2025 Công ty KH gửi Công văn số 34/CV-CTKH cho Công ty X để yêu cầu bàn giao trả mặt bằng chậm nhất vào ngày 31/5/2025, cũng là ngày hết hạn hợp đồng, tuy nhiên Công ty X vẫn không hợp tác để bàn giao mặt bằng.

Như vậy, tính đến hết tháng 6 năm 2025, Công ty X đã không giao trả mặt bằng và còn nợ Công ty KH tiền thuê mặt bằng là 06 tháng tương đương với số tiền là 30.250.000 x 6 = 181.500.000 đồng. Sau khi trừ số tiền đặt cọc, Công ty KH còn giữ của Công ty X là 60.500.000 đồng, Công ty X phải trả số tiền còn nợ cho Công ty KH là 121.000.000 đồng.

Ngoài ra, Công ty X cho Công ty s thuê lại một phòng 7.2m x 3.4m là vi phạm hợp đồng với Công ty KH, cụ thể tại "khoản 5.2 Điều 5 về Quyền và nghĩa

vụ Bên B" của Hợp đồng số 73 quy định: *"Sử dụng mặt bằng đúng mục đích thuê, không được cho bất kỳ bên thứ ba nào thuê lại, không được quyền chuyển nhượng, thế chấp mặt bằng của Bên A dưới mọi hình thức"*. Công ty KH nhận thấy Công ty X đã vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng số 73, cho bên thứ 3 thuê mà không có sự đồng ý của Công ty KH không thanh toán tiền thuê mặt bằng đúng thời hạn, Hợp đồng số 73 đã hết hạn vào ngày 31/5/2025 mà Công ty X chưa bàn giao mặt bằng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty KH. Qua đó, Công ty KH có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu sau:

- Buộc Công ty X thực hiện ngay việc bàn giao trả mặt bằng là nhà rông tại địa chỉ số 238 đường 3/2 Phường 12, Quận 10 (nay là phường Hòa Hưng), Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty KH.

- Buộc Công ty X trả tiền thuê mặt bằng còn nợ tạm tính đến hết tháng 6/2025 sau khi trừ hết tiền cọc là 121.000.000 đồng và tiếp trả tiền thuê mặt bằng cho đến khi bàn giao mặt bằng cho Công ty KH. Trả một lần ngay sau bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Công ty TNHH S rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường thiệt hại khi Công ty không hoạt động được do Công ty X không xuất hóa đơn. Công ty TNHH Xuất nhập khẩu X rút một phần yêu cầu phản tố đối với Công ty TNHH S; không đồng ý với yêu cầu độc lập của Công ty KH với lý do Công ty X bị cắt, điện nước từ tháng 11/2024 nên không đóng tiền thuê mặt bằng cho Công ty KH. Công ty X không đồng ý trả mặt bằng thuê do đã đầu tư mặt bằng rất nhiều và đề nghị đưa ông Phùng Anh Tuấn vào tham gia tố tụng để làm rõ hợp đồng trước đó giữa ông Phùng Anh Tuấn và cá nhân bà Lâm Lệ Y với Công ty KH. Trong trường hợp Công ty KH tiếp tục cho Công ty X thuê thì bị đơn đồng ý thanh toán tiền thuê mặt bằng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty KH vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập: buộc Công ty X thực hiện ngay việc bàn giao mặt bằng là nhà rông tại địa chỉ 238 đường 3/2, Phường 12, Quận 10 (Nay là phường Hòa Hưng), Thành phố Hồ Chí Minh; buộc Công ty X phải trả tiền thuê mặt bằng còn nợ tạm tính đến hết tháng 8/2025, sau khi trừ 60.500.000 đồng tiền cọc, còn 181.500.000 đồng và tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho đến khi bàn giao mặt bằng cho Công ty KH. Trả một lần ngay sau bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Tại bản án sơ thẩm và Quyết định sửa chữa bản án đã tuyên:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty TNHH s và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - Công ty TNHH Xuất nhập khẩu X.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của Công ty TNHH s và Công ty TNHH Xuất nhập khẩu X về việc Công ty TNHH Xuất nhập khẩu X hoàn lại cho Công ty TNHH s 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng) và Công ty TNHH s trả mặt bằng thuê văn phòng, diện tích 24.5m2 theo Hợp đồng thuê văn phòng ngày 01/02/2024 cho Công ty TNHH Xuất nhập khẩu X.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tai Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH MTV KH.

Buộc Công ty TNHH Xuất nhập khẩu X phải bàn giao mặt bằng là nhà rông diện tích 282 m² như hiện trạng hai bên bàn giao theo Hợp đồng số 72 ngày 31/5/2025.

Buộc Công ty TNHH Xuất nhập khẩu X phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV KH 181.500.000 đồng (Một trăm tám mươi mốt triệu, năm trăm nghìn đồng) và tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho đến khi Công ty TNHH Xuất nhập khẩu X bàn giao mặt bằng cho Công ty TNHH MTV KH.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH s về việc yêu cầu Công ty TNHH Xuất nhập khẩu X bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp đồng thuê văn phòng ngày 01/02/2024.

2.4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu X về việc yêu cầu công ty TNHH s phải trả tiền thuê mặt bằng từ tháng 8/2024 đến tháng 2/2025.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 4 nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc xem xét lại toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 78/2025/KDTM-ST ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn Công ty X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

- Nguyên đơn Công ty S không đồng ý với nội dung kháng cáo với bị đơn vì tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thỏa thuận giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, đồng thời yêu cầu phía bị đơn thực hiện đúng thỏa thuận được ghi nhận tại bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty KH không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn, tuy nhiên Công ty KH tự nguyện giảm 03 tháng tiền thuê cho bị đơn với tổng số tiền là 90.750.000 đồng.

6. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Phú trình bày:

Bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung tuyên Hợp đồng cho thuê văn phòng ngày 01/02/2024 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng. Hợp đồng cho thuê được hai bên thỏa thuận trên cơ sở Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 60 ngày 31/5/2023 giữa Công ty KH và bà Lâm Lệ Y. Như vậy Hợp đồng cho thuê Văn phòng giữa nguyên đơn và bị đơn là trái pháp luật vì chủ thể của Hợp đồng 107 là bà Lâm Lệ Y (bên thuê) và nội dung Hợp đồng thể hiện thì bên thuê không được cho thuê lại nhưng phụ lục 60 (của Hợp đồng 107) là Công ty X (bị đơn). Mặc dù, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận với nhau hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần xem xét giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu vì đây cũng là cơ sở để xem xét, đánh giá chứng cứ cho việc giải quyết yêu cầu độc lập của Công ty KH. Mặc khác, bị đơn không nợ tiền thuê mặt bằng đến tháng 12/2024 theo đơn yêu cầu độc lập của Công ty KH nên không có cơ sở để cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và buộc bị đơn trả lại mặt bằng cho Công ty KH. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 78/2025/KDTM-ST ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

7. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, các bên đã thỏa thuận tại cấp sơ thẩm. Đối với yêu cầu độc lập của Công ty KH, xét hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa Công ty KH và Công ty X đã hết hạn từ ngày 31/5/2025 nên Công ty X phải có nghĩa vụ trả lại mặt bằng cho Công ty KH và phải trả tiền thuê còn thiếu cho đến khi trả xong mặt bằng, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty KH nên kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm Công ty KH tự nguyện giảm cho bị đơn 03 tháng tiền thuê nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của Công ty KH, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

[1.1] Bản án sơ thẩm số 78/2025/KDTM-ST của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh được tuyên vào ngày 05/9/2025. Ngày 10/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 4 nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Công ty X với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 78/2025/KDTM-ST ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận về thời hạn.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Công ty S khởi kiện bị đơn Công ty X về hợp đồng cho thuê văn phòng, các bên là pháp nhân có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên được xác định đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại, cụ thể là "Tranh chấp về hợp đồng cho thuê văn phòng"; bị đơn có trụ sở tại Khu vực 4 nên Tòa án nhân dân Khu vực 4 thụ lý và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về xác định tư cách đương sự: Công ty S khởi kiện Công ty X về "Hợp đồng cho thuê văn phòng" ký kết ngày 01/02/2024 giữa Công ty X (bên cho thuê) và Công ty S (bên thuê); Công ty KH có đơn yêu cầu độc lập đối với Công ty X về "Hợp đồng cho thuê mặt bằng" số 73/HĐ-CTKH ký kết ngày 31/5/2024 giữa Công ty KH (bên cho thuê) và Công ty X (bên thuê). Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Công ty S là nguyên đơn, Công ty X là bị đơn và Công ty KH là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 63 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn cho rằng ông Phùng Anh T trước đây có ký hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty KH và có liên quan đến số tiền mà bị đơn đã đầu tư xây dựng nhà rông nên yêu cầu Tòa án đưa ông Phùng Anh T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không liên quan đến khoản tiền đầu tư xây dựng nhà rông tại địa chỉ thuê mặt bằng giữa các bên, đồng thời các tranh chấp về hợp đồng thuê văn phòng, hợp đồng thuê mặt bằng giữa các bên không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông Phùng Anh T nên yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty X về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn liên quan đến "Hợp đồng cho thuê văn phòng" ngày 01/02/2024:

Căn cứ vào sự thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn có cơ sở để xác định ngày 01/02/2024, bị đơn có ký kết hợp đồng cho nguyên đơn thuê văn phòng có diện tích 24,5m^2 tại địa chỉ 195-197 đường Cao Thắng, Phường 12, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 05 năm.

Xét phần diện tích văn phòng mà nguyên đơn thuê của bị đơn thuộc hệ thống Văn phòng, Khách sạn, Nhà hàng…tại địa chỉ 12 (nay được đổi thành số

238) đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do Công ty KH được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao cho quản lý (theo Quyết định số 466/QĐ-UB ngày 06/02/2004). Công ty KH cho cá nhân bà Lâm Lệ Y (bà Y cũng là người đại diện theo pháp luật của bị đơn) thuê theo "Hợp đồng cho thuê văn phòng" số 107/HĐ-CTKH ngày 24/5/2022 và cho bị đơn tiếp tục thuê theo "Phụ lục hợp đồng thuê mặt bằng" số 60/PLHĐ-CTKH ngày 31/5/2023 (bà Y và Công ty KH thỏa thuận chuyển giao cho Công ty X đứng tên thuê); sau khi hợp đồng 107 và phụ lục hợp đồng 60 hết hạn, Công ty KH tiếp tục cho bị đơn thuê theo "Hợp đồng cho thuê mặt bằng" số 73/HĐ-CTKH ngày 31/5/2024.

Tại các hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty KH (bên cho thuê) và Công ty X (bên thuê) có nội dung thỏa thuận bên thuê không được cho thuê lại. Việc bị đơn tự ý ký kết hợp đồng cho nguyên đơn thuê lại một phần diện tích mặt bằng mà không được sự đồng ý của Công ty KH là không đúng. Do đó cần xác định hợp đồng cho thuê văn phòng ngày 01/02/2024 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015.

Cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc nguyên đơn trả lại mặt bằng, bị đơn trả lại cho nguyên đơn 72.000.000 đồng nhưng không tuyên hợp đồng vô hiệu tại phần quyết định là có thiếu sót nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại nội dung này để phù hợp với tình tiết của vụ án.

[2.2] Xét Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 73/HĐ-CTKH ngày 31/5/2024, giữa Công ty KH và Công ty X:

[2.2.1] Căn cứ vào sự thừa nhận của các đương sự có cơ sở để xác định Công ty X thuê của Công ty KH mặt bằng có diện tích 282m^2 tại địa chỉ 238 đường 3/2 (địa chỉ cũ là 12), giá thuê 30.250.000 đồng/tháng, thời hạn thuê từ ngày 01/6/2024 đến ngày 31/5/2025. Các bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức và nội dung nên hợp đồng có giá trị pháp lý, phát sinh hiệu lực ràng buộc các bên có nghĩa vụ thực hiện. Việc Hợp đồng cho thuê văn phòng giữa nguyên đơn và bị đơn bị xác định là vô hiệu không ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 73 giữa Công ty KH và bị đơn.

[2.2.2] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn liên tục yêu cầu Công ty KH tiếp tục cho thuê mặt bằng nhưng Công ty KH không đồng ý. Xét thời hạn hợp đồng đã kết thúc từ ngày 31/5/2025, do đó bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại mặt bằng cho Công ty KH khi hết hạn hợp đồng.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê, bị đơn và Công ty KH xác nhận bị đơn chưa thanh toán tiền thuê từ tháng 01/2025 đến nay, do đó cần buộc bị đơn có nghĩa vụ trả tiền thuê cho Công ty KH từ tháng 01/2025 đến ngày hết hạn hợp đồng 31/5/2025 là 05 tháng x 30.250.000 đồng = 151.250.000 đồng.

Đối với ngoài thời hạn thuê: Bị đơn tiếp tục sử dụng mặt bằng và cố tình không trả mặt bằng cho Công ty KH khi hết hạn hợp đồng tức là đã được hưởng lợi từ việc sử dụng mặt bằng thuê, do đó cần buộc bị đơn hoàn trả lợi ích cho Công

ty KH (bên cho thuê) với giá đã thỏa thuận là 30.250.000 đồng/tháng tính từ ngày 01/6/2025 cho đến khi bị đơn thực hiện xong việc giao trả mặt bằng cho Công ty KH.

Số tiền ngoài thời hạn thuê tạm tính từ ngày 01/6/2025 đến ngày 31/8/2025 là: 30.250.000 đồng x 3 tháng = 90.750.000 đồng.

Công ty KH xác nhận đã nhận của Công ty X tiền cọc là 60.500.000 đồng và đồng ý trừ vào số tiền thuê mặt bằng Công ty X còn thiếu.

Cấp sơ thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu này của Công ty KH là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Xét tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty KH có đơn trình bày ý kiến đề ngày 13/01/2026 với nội dung: tự nguyện giảm cho bị đơn 03 tháng tiền thuê nhà tương ứng với số tiền 90.750.000 đồng. Xét sự tự nguyện của Công ty KH về nội dung này là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

Như vậy, sau khi cấn trừ vào số tiền cọc 60.500.000 đồng và số tiền được giảm 90.750.000 đồng, bị đơn chỉ còn phải trả cho Công ty KH số tiền tạm tính đến ngày 31/8/2025 là 90.750.000 đồng và còn phải tiếp tục trả tiền lợi ích từ việc sử dụng mặt bằng từ ngày 01/9/2025 cho đến khi thực hiện xong việc giao trả mặt bằng, mỗi tháng là 30.250.000 đồng.

[2.2.3] Đối với phần trình bày của bị đơn về việc bị đơn có đầu tư xây dựng mặt bằng thuê nhưng Công ty KH không giải quyết hoàn lại cho bị đơn chi phí này là gây thiệt hại cho bị đơn nên bị đơn không đồng ý trả mặt bằng. Xét nội dung yêu cầu này bị đơn không có đơn yêu cầu giải quyết tại cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Bị đơn có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

[3] Từ các phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự nguyện giảm cho bị đơn 03 tháng tiền thuê mặt bằng là 90.750.000 đồng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung này.

[4] Xét quan điểm trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Nguyễn Văn Phú là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên ghi nhận.

[6] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 6.600.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu ½ là 3.300.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền mà Công ty KH được chấp nhận là 4.537.500 đồng

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất Nhập khẩu X. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 78/2025/KDTM-ST ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn S và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất Nhập khẩu X.

Tuyên hợp đồng cho thuê văn phòng ngày 01/02/2024 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất Nhập khẩu X và Công ty Trách nhiệm hữu hạn S là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất Nhập khẩu X về nội dung: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất Nhập khẩu X hoàn lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn S số tiền 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn S giao trả mặt bằng văn phòng (diện tích 24.5m^2) cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất Nhập khẩu X theo Hợp đồng thuê văn phòng ngày 01/02/2024.

1.2 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S về nội dung yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp đồng thuê văn phòng ngày 01/02/2024.

1.3 Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X về yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hận S phải trả tiền thuê văn phòng từ tháng 8/2024 đến tháng 02/2025.

1.4 Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên KH:

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên KH giảm cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X 03 tháng tiền thuê nhà tương đương số tiền 90.750.000 đồng (chín mươi triệu bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X thực hiện các nghĩa vụ sau:

- Bàn giao cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên KH mặt bằng là nhà rông diện tích 282m^2 như hiện trạng hai bên bàn giao theo Hợp đồng số 73/HĐ – CTKH ngày 31/5/2024.

- Trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên KH số tiền là 90.750.000 đồng và còn phải tiếp tục trả tiền lợi ích từ việc sử dụng mặt bằng số tiền là 30.250.000 đồng/tháng tính từ ngày 01/9/2025 cho đến khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X thực hiện xong việc giao trả mặt bằng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên KH.

1.5 Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 Luật Thương mại cho đến khi thi hành xong.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, Công ty Trách nhiệm hữu hạn S và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X mỗi bên chịu ½ là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng). Công ty Trách nhiệm hữu hạn S có nghĩa vụ hoàn lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn S phải chịu là 3.300.000 đồng (ba triệu ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.826.125 đồng (ba triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn một trăm hai mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020903 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020904 cùng ngày 06/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10 (nay là Phòng thi hành án khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty Trách nhiệm hữu hạn S được hoàn lại số tiền là 826.125 đồng (tám trăm hai mươi sáu nghìn một trăm hai mươi lăm đồng)

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X phải chịu 7.837.500 đồng (bảy triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) theo theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0075272 ngày 11/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10 (nay là Phòng thi hành án khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X còn phải nộp số tiền 6.337.500 đồng (sáu triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên KH được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.050.000 đồng (sáu triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005927 ngày 28/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X không phải chịu. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu X được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0017148 ngày 12/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ thi hành án tại cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

6. 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
-Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TPHCM;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM
- TAND Khu vực 4, TP.HCM;
- THADS TP.HCM
- Phòng THADS Khu vực 4, TP.HCM
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Lê Thị Quỳnh Anh