

Bản án số: 251/2026/KDTM-PT  
Ngày: 02-07-2026  
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:* Ông Đào Quốc Thịnh

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Huỳnh Ngọc Quyên

2. Bà Mai Thị Thanh Tú

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thụy Vân Anh – Thư ký Tòa án của 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 Nguyễn Thị Minh Huyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 6 và 02 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 131/2026/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 4 năm 2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 203/2025/KDTM-ST ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2958/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7958/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH A (tên cũ Công ty TNHH C)

Địa chỉ: 198A M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Bích N, sinh năm 1991, bà Nguyễn Thị Ngọc Q, sinh năm 1978; cùng địa chỉ liên hệ: 5 V, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo Giấy ủy quyền số 07/2026/GUQ ngày 06/5/2026).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đ

Địa chỉ: 163/21/40 T, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hoàng Quốc B, chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: 640 khu phố P, phường P, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ T

Địa chỉ: 7/14/1A6 đường 182, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Châu H, sinh năm: 1975, chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: 737/10 Cách Mạng Tháng Tám, phường Tân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Ngọc D, sinh năm 1972

3.3. Bà Nguyễn Tường Thảo M, sinh năm 1998

3.4. Bà Nguyễn Tường Linh C, sinh năm 2002

3.5. Ông Nguyễn Tường Thanh L, sinh năm 2004

3.6. Trẻ Nguyễn Tường Kim L, sinh năm 2014

Cùng địa chỉ: 16/1A Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà M, bà C, trẻ Kim L: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1953; địa chỉ: 83 đường số 3, lô C, chung cư Bộ Công an, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 23/12/2021).

3.7. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1975

Địa chỉ: Khu vực T, phường P, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1953; địa chỉ: 83 đường số 3, lô C, chung cư Bộ Công an, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy uỷ quyền ngày 28/01/2022).

3.8. Bà Mai Thị T, sinh năm 1980

Địa chỉ: 529 T, phường L, Thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1953; địa chỉ: 83 đường số 3, lô C, chung cư Bộ Công an, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy uỷ quyền ngày 28/01/2022).

3.9. Ông Lê Tuấn H, sinh năm 2005

3.10. Ông Huỳnh Minh H, sinh năm 2001

Cùng địa chỉ: 117 P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Tại phiên tòa: Bà N, bà Q, bà H, ông T có mặt; ông H, ông H vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Nội dung bản án sơ thẩm đã thể hiện:

Theo Đơn khởi kiện ngày 22/11/2021, Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 27/6/2025 nguyên đơn Công ty TNHH A (sau đây gọi tắt là Công ty AB) có bà Nguyễn Thị Ngọc Q đại diện trình bày:

Ngày 06/4/2020 Công ty AB có ký Hợp đồng thuê nhà với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ). Theo đó, các bên thuê và cho thuê căn nhà số 117 P, phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh), thời gian thuê là 05 năm từ ngày 06/4/2020 đến ngày 15/6/2025. Sau khi ký Hợp đồng thuê nhà và nhận bàn giao nhà thì Công ty AB tiến hành sửa chữa và đưa vào hoạt động kinh doanh được hơn 01 năm nhưng sau đó căn nhà phát sinh tranh chấp với bên thứ ba. Căn cứ vào thoả thuận của Hợp đồng thuê nhà thì Công ty Đ vi phạm cam kết làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, Công ty AB đã có văn bản gửi đề nghị tạm ngưng việc thực hiện Hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại.

Do các bên không hoà giải được nên Công ty AB tại đơn khởi kiện và đơn sửa đổi nội dung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 06/4/2020 giữa Công ty AB và Công ty Đ.
- Buộc Công ty Đ hoàn trả lại tiền cọc là 690.000.000 đồng.
- Buộc Công ty Đ bồi thường thiệt hại số tiền đã đầu tư, xây dựng vào mặt bằng thuê là 5.000.000.000 đồng.

*Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đ có bản tự khai:*

Công ty Đ có ký Hợp đồng thuê nhà với nội dung như Công ty AB trình bày. Tuy nhiên, Công ty AB có biết trước việc tranh chấp nên Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên không ra công chứng. Mặt khác, Công ty AB kinh doanh không được nên tìm cách huỷ bỏ hợp đồng và yêu cầu trả cọc, bồi thường là hoàn toàn không có cơ sở vì Công ty Đ không vi phạm hợp đồng. Do đó, Công ty Đ đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ T (sau đây gọi tắt là Công ty T) có bản tự khai:*

Công ty T có ký hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Văn T và ký cho Công ty Đ thuê lại. Hiện Công ty T không tranh chấp bất kỳ hợp đồng thuê nào và cho rằng việc Công ty AB khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Ngọc D, Bà Nguyễn Tường Thảo M, Bà Nguyễn Tường Linh C, Ông Nguyễn Tường Thanh L, Trẻ Nguyễn Tường Kim L, Ông Nguyễn Văn C, Bà Mai Thị T có bản tường trình:*

Xác định căn nhà số 117 P, phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh) là của ông Nguyễn Văn T và ông T chỉ cho Công ty T thuê. Riêng Công ty Đ và Công ty AB thì ông T không ký hợp đồng thuê nên đề nghị hai công ty trên trả nhà cho ông Thành.

*\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 203/2025/KDTM-ST ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Avê:

[1] Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 0018/04/2020HĐDV ngày 06/4/2020 ký giữa Công ty TNHH A và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đ.

[2] Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đ hoàn trả cho Công ty TNHH A số tiền cọc là 690.000.000 đồng.

[3] Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đ thanh toán cho Công ty TNHH A số tiền đầu tư xây dựng là 5.000.000.000 đồng.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 02/02/2026, Bà Ngô Thị Châu H là người đại diện theo pháp luật của Công ty T có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*\* Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T có người đại diện theo pháp luật là Bà Ngô Thị Châu H* kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty T, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, cụ thể là ngày 09/9/2025 bà H xác định không còn là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn Công ty Đ. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm vẫn triệu tập bà H với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Ngoài ra, các biên bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm có dấu hiệu cạo sửa.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty AB là Bà Võ Thị Bích N, bà Nguyễn Thị Ngọc Q* cho rằng Đơn kháng cáo của Công ty T là không đóng dấu của công ty nên không hợp lệ và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Ngọc D, Bà Nguyễn Tường Thảo M, Bà Nguyễn Tường Linh C, Trẻ Nguyễn Tường Kim L, Ông Nguyễn Văn C, Bà Mai Thị T là Ông Lê Văn T* trình bày:

- Ông T là người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà M, bà C, Ông Nguyễn Tường Thanh L, Trẻ Nguyễn Tường Kim L, ông C, bà T theo giấy ủy quyền đã nộp cho Tòa sơ thẩm từ năm 2021, không hiểu vì sao Tòa án cấp sơ thẩm không tố tụng văn bản tố tụng cho ông tham gia tố tụng, chỉ đến khi ông có việc lên Tòa án vì một vụ án khác và hỏi Thẩm phán về việc giải quyết vụ án thì Thẩm phán mới phát hiện ra và xin lỗi ông, đồng thời đính chính bản án bằng cách thêm tên ông vào.

- Vì Ông T không có tên trong bản án sơ thẩm nên không thể kháng cáo hay kháng cáo trễ hạn đối với bản án sơ thẩm.

- Do đó, Ông T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết việc kháng cáo của Công ty T theo quy định của pháp luật.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa, cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T, hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc nguyên đơn Công ty AB cho rằng Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T không có đóng dấu của công ty nên không hợp lệ:

Xét, theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo phải có chữ ký hoặc điểm chỉ của người kháng cáo, trường hợp người đại diện theo pháp luật của đương sự là doanh nghiệp tự mình kháng cáo thì họ phải ký tên vào đơn kháng cáo, việc sử dụng con dấu của doanh nghiệp thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp, trường hợp người đại diện theo pháp luật của đương sự là doanh nghiệp ủy quyền cho người khác kháng cáo thì người đại diện theo ủy quyền phải ký tên hoặc điểm chỉ vào đơn kháng cáo. Theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Luật Doanh nghiệp năm 2020 thì việc quản lý và lưu giữ con dấu của doanh nghiệp thực hiện theo quy định của Điều lệ hoặc quy chế do doanh nghiệp có dấu ban hành và doanh nghiệp sử dụng dấu trong các giao dịch theo quy định của pháp luật. Theo đó, đơn kháng cáo của đương sự là doanh nghiệp không bắt buộc phải có con dấu của doanh nghiệp mới hợp lệ.

Vì vậy, đơn kháng cáo của Công ty T do Bà Ngô Thị Châu H là người đại diện theo pháp luật của công ty ký tên là hợp lệ và còn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Ý kiến nêu trên của Công ty AB là không có cơ sở, không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[2] Về kháng cáo của Công ty T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm thủ tục tố tụng trong việc tổng đạt cho bị đơn Công ty Đ:

Xét, căn cứ Bản tự khai ngày 09/9/2025 của Bà Ngô Thị Châu H (Bút lục 377) thể hiện việc bà H xác định không còn là người đại diện theo ủy quyền cho Công ty Đ. Theo đó, bà H đã đơn phương chấm dứt thực hiện việc đại diện bị

đơn Công ty Đ tham gia tố tụng với tư cách người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kể từ ngày 09/9/2025 theo quy định tại khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 18/2025/TB-TA ngày 10/9/2025 (Bút lục 507-508), Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 415/2025/QĐXXST-KDTM ngày 06/10/2025 (Bút lục 516-517), Quyết định hoãn phiên tòa số 528/2025/QĐST-KDTM ngày 04/11/2025 (Bút lục 526-527) và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 18/2025/TB-TA ngày 18/11/2025 (Bút lục 538-539) cho bà H với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 178 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, căn cứ Quyết định hoãn phiên tòa số 528/2025/QĐST-KDTM ngày 04/11/2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 18/2025/TB-TA ngày 18/11/2025 và bản án sơ thẩm, có cơ sở xác định: Tòa án cấp sơ thẩm hoãn phiên tòa ngày 04/11/2025 nhưng đến ngày 18/12/2025 mới mở lại phiên tòa là quá thời hạn 01 tháng theo quy định tại khoản 1 Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì vậy, kháng cáo của Công ty T là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật, nên được chấp nhận.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T, cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bị kháng cáo để xét xử sơ thẩm lại nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ T.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 203/2025/KDTM-ST ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Hoàn trả cho Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0013050 ngày 27/02/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Huỳnh Ngọc Quyên**

**Mai Thị Thanh Tú**

**Đào Quốc Thịnh**

