

Bản án số: 51/2026/KDTM-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 Phùng Thị Như Mai

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Bích Thảo

Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án, 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 03 và 04 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 360/2025/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 12 năm 2025 về: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 77/2025/KDTM-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7780/2025/QĐ-PT ngày 25/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1169/2026/QĐ-PT ngày 21/01/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Văn phòng Thành ủy T.

Địa chỉ trụ sở: Số 58 Đường Đ, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Hoàng A, sinh năm 2001 (theo Quyết định ủy quyền số 18-QĐ/VPTU ngày 28/10/2025) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phùng Anh C – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Anh C thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: 85 Lầu 1 đường Phạm Phú T, phường Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vương Minh Q, sinh năm 1946 (có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Vương Hồng N, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt).

3. Trẻ Lê Ngọc Tường A, sinh năm 2013.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ A: Bà Vương Hồng N, sinh năm 1981 (là mẹ ruột).

4. Bà Vương Ngọc A, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 85 Lầu 1 đường Phạm Phú T, phường Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm đã thể hiện:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn là Văn phòng Thành ủy T do ông Trương Hoàng B là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Văn phòng Thành ủy T (Văn phòng Thành ủy) là đơn vị được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất có số hồ sơ gốc số 11427/2001, cấp ngày 26 tháng 6 năm 2001 đối với nhà, đất tại địa chỉ số 85 đường Phạm Phú T, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 02 tháng 5 năm 2018, Văn phòng Thành ủy và bà Nguyễn Thị L ký kết Hợp đồng cho thuê mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ số 85 đường Phạm Phú T, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, số Hợp đồng: 308-HĐ/VPTU, được Văn phòng Công chứng Sài Gòn công chứng, có số công chứng 009135 Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD (Hợp đồng số 308). Theo Hợp đồng số 308, Văn phòng Thành ủy là Bên cho thuê và bà L là Bên thuê.

Theo Hợp đồng số 308, thời gian thuê là 05 năm, kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2018 đến ngày 01 tháng 4 năm 2023. Giá cho thuê (đã bao gồm VAT) là 8.000.000 đồng/tháng (Bằng chữ: Tám triệu đồng một tháng). Bên thuê đặt một khoản tiền cọc là 24.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi bốn triệu đồng); số tiền này không được trừ vào tiền thuê hàng tháng và sẽ được hoàn trả lại cho Bên thuê khi hợp đồng được thanh lý. Ngày 14 tháng 7 năm 2021, Văn phòng Thành ủy và bà L có ký kết Phụ lục hợp đồng số 118-HĐ/VPTU (Phụ lục Hợp đồng số 118) về việc hỗ trợ khách hàng thuê bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 tại địa chỉ 85 đường Phạm Phú T, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thực hiện chủ trương của cấp có thẩm quyền về quản lý, khai thác cho thuê nhà, đất có mục đích sản xuất kinh doanh của Đảng bộ thành phố và căn cứ Hợp đồng số 308, ngày 10 tháng 01 năm 2023, Văn phòng Thành ủy ban hành Công văn số 8298-CV/VPTU về việc thông báo thời gian thu hồi mặt bằng cho thuê. Theo Công văn số 8298, Văn phòng Thành ủy đề nghị bà L thanh toán công nợ, thanh lý hợp đồng và bàn giao nguyên trạng mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ số 85 Phạm Phú T, Phường C, Quận E cho Văn phòng Thành ủy vào ngày 03 tháng 4 năm 2023 không có điều kiện kèm theo.

Thời gian sau đó, bà L nhiều lần có Đơn xin tiếp tục được thuê lại mặt bằng nhà, đất nêu trên. Văn phòng Thành ủy đã ban hành nhiều công văn để phúc đáp về vấn đề này. Tuy nhiên, giữa hai bên không đạt được sự thỏa thuận về việc cho thuê

tiếp tục nhà, đất 85 Phạm Phú T. Đến nay, bà Nguyễn Thị L vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng nhà đất của Văn phòng Thành ủy, không thanh toán dứt điểm công nợ tiền thuê tạm tính trong khoảng thời gian sử dụng mặt bằng quá hạn cho Văn phòng Thành ủy.

Chính vì vậy, nay Văn phòng Thành ủy khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Chấm dứt Hợp đồng số 308-HĐ/VPTU ngày 02 tháng 5 năm 2018, Phụ lục Hợp đồng số 118-HĐ/VPTU ngày 14 tháng 7 năm 2021 do Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã hết thời hạn thuê.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L phải giao trả mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ số 85 Phạm Phú T, Phường C, Quận E (nay là phường Bình T), Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng Thành ủy theo quy định tại khoản 4.3, Điều 4, Hợp đồng số 308 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho Văn phòng Thành ủy tiền thuê đến thời điểm giao trả mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ số 85 Phạm Phú T, Phường C, Quận E (nay là phường Bình T), Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng Thành ủy (tạm tính đến ngày 23/9/2025) là: 270.011.703 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi triệu, mười một nghìn, bảy trăm lẻ ba đồng).

4. Buộc bà Nguyễn Thị L phải thanh toán tiền lãi do chậm trả tiền thuê đến ngày xét xử sơ thẩm (tạm tính đến ngày 23/9/2025) là: 33.807.778 đồng (Bằng chữ: Ba mươi ba triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn, bảy trăm bảy mươi tám đồng).

5. Buộc bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho Văn phòng Thành ủy chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ số 85 Phạm Phú T, Phường C, Quận E (nay là phường Bình T), Thành phố Hồ Chí Minh: 2.000.0000 đồng (Bằng chữ: Hai triệu đồng).

6. Buộc bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho Văn phòng Thành ủy chi phí thẩm định giá theo Hợp đồng tư vấn dịch vụ thẩm định giá số 170/25/HĐ-TĐG ngày 20/5/2025 mà phía Văn phòng Thành ủy đã ký với Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng: 45.000.0000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu đồng).

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho Văn phòng Thành ủy tạm tính đến ngày 23/9/2025 là: 350.819.481 đồng (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu, tám trăm mười chín nghìn, bốn trăm tám mươi một đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà L có Hợp đồng thuê căn hộ chung cư cũ 85 Phạm Phú T, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh số 308-HĐ/VPTU ngày 02/05/2018 với Văn phòng Thành ủy.

Trước đây bà L nguyên là Cán bộ Công ty Thương mại Bình T (Công ty Thương nghiệp Quận E cũ). Mặt bằng 85 Phạm Phú T, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh được Quận cấp làm Cửa hàng bách hóa công nghệ phẩm. Thời kỳ cơ chế bao cấp chuyển sang cơ chế kinh tế thị trường, để đạt chỉ tiêu doanh số, cấp trên giao Ban Giám đốc Công ty vận động cán bộ, công nhân viên trực thuộc Công ty ai có khả năng tài chính tham gia nhận khoán kinh doanh nộp doanh số về Công

ty thì Công ty giao khoán điểm kinh doanh. Hưởng ứng lời kêu gọi Ban Giám đốc Công ty, tháng 5/1989 bà L đã tham gia nhận khoán mặt bằng 85 Phạm Phú T, Phường C, Quận E này để kinh doanh ngành hàng bách hóa công nghệ phẩm, mức khoán 300.000 đồng/tháng.

Đến tháng 12/1992, Lãnh đạo Đảng chọn Công ty Thương mại Bình T làm kinh tế Đảng, mặt bằng được giao về Văn phòng Quận ủy Quận E quản lý theo biên bản bàn giao ngày 30/11/1993 (giữa Công ty Thương mại Bình T + Quận ủy Quận E và người nhận khoán). Trang thiết bị của mặt bằng 85 Phạm Phú T chỉ có 01 đồng hồ nước và 01 đồng hồ điện.

Tiếp theo từ 01/12/1993 bà L ký Hợp đồng với Văn phòng Quận ủy mức thuê 1.000.000đ/tháng. Từ 01/10/1994 đến 30/6/2007 giá thuê 1.200.000đ/tháng.

Năm 2002, Thành ủy có chủ trương bán mặt bằng này nên từ tháng 03/2002 đến tháng 12/2006, bà có 06 lần nộp đơn xin được mua với giá ưu đãi (trên giá Nghị định 61/CP dưới giá thị trường) nhưng không có hồi đáp.

Ngày 01/01/2007, các mặt bằng do Quận ủy quản lý giao về Ban Tài chính Quản trị Thành ủy (chưa ký Hợp đồng). Đến ngày 01/07/2007, Ban Tài chính Quản trị Thành ủy mới ký Hợp đồng số 24 giá cho thuê 3.000.000đ/tháng. Từ 01/01/2010 đến tháng 03/2010 tăng 4.000.000đ/tháng, từ 04/2010 đến 04/2016 tăng 6.000.000đ/tháng. Từ tháng 04/2016 đến tháng 04/2018 tăng 6.500.000đ/tháng.

Do Nhà nước chỉnh trang đô thị nâng đường lên cao và ảnh hưởng triều cường kết hợp mưa, mặt bằng 85 bị ngập sâu nên bà đã nhiều lần nâng nền sân, nâng nền nhà chống ngập, trong năm 2016 bà phải nâng nền nhà lên 80cm chống ngập, sau khi bà nâng nền, bên cho thuê không hỗ trợ chi phí mà lại tăng giá cho thuê lên 8.000.000đ/tháng. Từ 01/04/2018 đến 01/04/2023 giá thuê là 8.000.000đ/tháng.

Tháng 4/2019 đến tháng 01/2020, Nhà nước tiếp tục nâng đường chỉnh trang đô thị, phong tỏa từ ngã 3 Gia P ra Võ Văn K, không có lối đi, không mua bán làm ăn gì được, khó khăn dồn dập 03 năm liên tiếp: 2019 làm đường, 2020 và 2021 dịch Covid-19 Văn phòng Thành ủy cũng không xem xét hỗ trợ. Mặt bằng hiện nay vẫn luôn bị triều cường một tháng 2 đợt, mỗi đợt ngập 7,8 ngày, nếu có mưa thì ngập càng sâu hơn.

Là khách hàng có thâm niên 35 năm thuê sử dụng bảo quản, sửa chữa nâng cấp mặt bằng này (căn hộ chung cư cũ) nhưng Văn phòng Thành ủy tuyệt đối không hỗ trợ bên thuê. Đợt cao điểm dịch Covid-19 năm 2021 bốn tháng toàn Thành phố đóng cửa cách ly không kinh doanh được nhưng Văn phòng Thành ủy cũng không miễn, giảm giá cho thuê chia sẻ khó khăn cùng người thuê. Khi sắp hết hạn thuê bà L có đơn xin được tiếp tục thuê với giá cũ, tuy nhiên Cán bộ phụ trách Văn phòng Thành ủy buộc bà phải di dời tài sản ra khỏi mặt bằng và bàn giao nguyên trạng (kể cả phần đã sửa chữa lắp đặt thêm trong quá trình thuê sử dụng) để đưa ra đấu giá cho thuê. Trong quá trình làm việc thương lượng được tiếp tục thuê không phải di dời thì Cán bộ phụ trách Văn phòng Thành ủy yêu cầu bà nếu không di dời thì phải ký cam kết khi nào Văn phòng Thành ủy cung cấp chứng thư thẩm định giá thì bà phải chấp hành theo giá chứng thư. Vì yêu cầu quá bất hợp lý nên bà không đồng ý ký cam kết khi chưa có chứng thư thẩm định giá.

Nay bà L yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Chấm dứt Hợp đồng thuê do hết hạn.

2/ Văn phòng Thành ủy yêu cầu buộc bà L phải thanh toán giá thuê theo chứng thư thẩm định do Công ty Thịnh Vượng phát hành, bà L không đồng ý, bởi vì giá thẩm định không phù hợp với chất lượng vị trí căn hộ chung cư.

3/ Về chi phí thẩm định tại chỗ và thẩm định giá thuộc trách nhiệm của bên cho thuê, bên thuê không phải chịu phí đó (bởi đúng quy luật thì chủ thể có tài sản phải tự định giá để bán hoặc cho thuê).

4/ Miễn tiền phạt chậm thanh toán tiền thuê sau khi thẩm định giá lại.

Đồng thời bà L có yêu cầu phản tố như sau:

1/ Đề nghị Văn phòng Thành ủy miễn tiền thuê 04 tháng cao điểm dịch Covid-19 năm 2021 phong tỏa toàn Thành phố là: 8.000.000đồng x 04 tháng = 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng), vì đây là trường hợp bất khả kháng do thiên tai, dịch họa...

2/ Hỗ trợ giảm 50% tiền thuê căn hộ năm 2019 do Nhà nước nâng cấp đô thị đào đường đặt cống, nâng nền đường Phạm Phú T rào đường không có lối đi cả năm không đi lại mua bán được 8.000.000 đồng x 10 tháng x 50%= 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

3/ Hỗ trợ 50% tiền sửa chữa nâng nền căn hộ, nâng cống thoát nước, xây dựng bếp, nhà vệ sinh 160.000.000 đồng x 50% = 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Minh Q, bà Vương Hồng N và bà Vương Ngọc A cùng trình bày:

Ông bà là người thân của bà Nguyễn Thị L, cùng cư trú tại địa chỉ số 85, đường Phạm Phú T, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh đã 36 năm, ông bà có nhiều đóng góp vào việc cải tạo, nâng cấp căn nhà này, nhưng do bà L đã yêu cầu giải quyết phân đóng góp, cải tạo nhà nên ông bà không yêu cầu.

Ông bà yêu cầu được tiếp tục thuê nhà đất số 85 Phạm Phú T. Trường hợp không thể thuê tiếp thì ông bà sẽ di dời đi nơi khác trong thời hạn 06 tháng và trả nguyên trạng theo giấy chứng nhận nhà đất lại cho nguyên đơn. Phần tiền thuê nhà còn nợ, ông bà sẽ cùng bà L thanh toán chậm nhất là tháng 9/2025 trả dứt điểm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Văn phòng Thành ủy vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bổ sung thêm ý kiến Văn phòng Thành ủy sẽ căn trừ số tiền đặt cọc của bà Nguyễn Thị L tại Hợp đồng số 308 là 24.000.000 đồng vào số tiền mà bà L buộc phải thanh toán cho nguyên đơn. Đồng thời, hai bên không thương lượng được giá thuê nhà do đó việc thuê tiếp cũng không tiến hành được việc ký hợp đồng thuê khác, nên nay Văn phòng Thành ủy không cho bà L thuê nữa. Bên cạnh đó, đối với số tiền lãi do bà L chậm trả tiền thuê có sự thay đổi, cụ thể yêu cầu bà L phải thanh toán tiền lãi do chậm trả tiền thuê đến ngày xét xử sơ thẩm là 49.528.394 đồng do áp dụng lãi suất theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại

năm 2005. Tổng số tiền bà L phải trả là 342.540.097 đồng, đồng thời thanh toán sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà L vẫn giữ nguyên các yêu cầu phản bác và phản tố như trên, đồng thời bổ sung như sau:

- Giai đoạn dịch Covid-19 thì tên địa bàn có 13 hộ gần đó được giảm tiền thuê trong khi bà không được hưởng chính sách này; Không đồng ý với chứng thư đã thẩm định về giá thuê là không khách quan trong khi nhà thuê của bà có vị trí thấp hơn; Còn tiền lãi chậm trả thì theo hợp đồng thương mại là 8% một năm và theo giao dịch dân sự là 10% một năm, còn theo Điều 306 Luật Thương mại thì bà không đồng ý;

- Bà cũng có yêu cầu tiếp tục thuê nhưng phải là giá thuê cũ là 8.000.000đồng/tháng; nếu không cho thuê nữa thì bà cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê và đồng ý giao nhà nhưng cho bà với thời hạn là 06 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật;

- Theo bà L thì bà chỉ còn nợ tiền thuê nhà theo các khoản như sau:

+ Nợ tiền thuê nhà từ tháng 7/2023-23/9/2025 (26 tháng x 8.000.000 đồng + 23 ngày) là 214.133.333 đồng;

+ Khấu từ các khoản: Miễn tiền thuê 04 tháng cao điểm dịch Covid-19 năm 2021 phong tỏa toàn Thành phố là: 8.000.000 đồng x 04 tháng = 32.000.000 đồng; Hỗ trợ giảm 50% tiền thuê căn hộ năm 2019 do Nhà nước nâng cấp đô thị đào đường đặt cống, nâng nền đường Phạm Phú T rào đường không có lối đi cả năm không đi lại mua bán được 8.000.000 đồng x 10 tháng x 50%= 40.000.000 đồng; Hỗ trợ 50% tiền sửa chữa nâng nền căn hộ, nâng cống thoát nước, xây dựng bếp, nhà vệ sinh 160.000.000 đồng x 50% = 80.000.000 đồng (tổng các khoản trên là 152.000.000 đồng); Miễn lãi phạt là 24.184.037 đồng; Trừ tiền cọc là 24.000.000 đồng.

Do đó, bà L chỉ còn nợ số tiền là: 214.133.333 đồng – (156.184.037 đồng + 24.000.000 đồng) = 33.949.296 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phùng Anh C – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Anh C thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn vì không có cơ sở và không có căn cứ pháp luật.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 77/2025/KDTM-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng Thành ủy T:

- Chấm dứt hiệu lực Hợp đồng số 308-HĐ/VPTU ngày 02 tháng 5 năm 2018; Phụ lục Hợp đồng số 118-HĐ/VPTU ngày 14 tháng 7 năm 2021.

Bà Nguyễn Thị L phải giao trả mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ số 85 Phạm Phú T, Phường C, Quận E (nay là phường Bình T), Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng Thành ủy T sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị L và những người đang thực tế cư trú tại nhà, đất số 85 đường Phạm Phú T (tính đến thời điểm xét xử) gồm ông Vương Minh Q, bà Vương Hồng N, trẻ Lê Ngọc Tường A và bà Vương Ngọc A phải thực hiện đúng việc di dời, giao trả mặt bằng cho Văn phòng Thành ủy T.

- Buộc bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho Văn phòng Thành ủy T số tiền thuê nhà còn thiếu tính đến ngày 23/9/2025 là 270.011.703 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu không trăm mười một nghìn bảy trăm lẻ ba đồng) và tiền lãi do chậm trả tiền thuê nhà tính đến ngày 23/9/2025 là 45.640.503 đồng (Bốn mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi nghìn năm trăm lẻ ba đồng), tổng cộng là 315.652.206 đồng (Ba trăm mười lăm triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn hai trăm lẻ sáu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Văn phòng Thành ủy T có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá nhà thuê là 47.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả lại cho Văn phòng Thành ủy T.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng Thành ủy T đối với tiền lãi do chậm trả tiền thuê nhà tính đến ngày 23/9/2025 là 49.528.394 đồng.

3. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L, bao gồm:

- Đề nghị Văn phòng Thành ủy miễn tiền thuê 04 tháng cao điểm dịch Covid-19 năm 2021 phong tỏa toàn Thành phố là: 8.000.000 đồng x 04 tháng = 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng);

- Hỗ trợ giảm 50% tiền thuê căn hộ năm 2019 do Nhà nước nâng cấp đô thị đào đường đặt cống, nâng nền đường Phạm Phú T rào đường không có lối đi cả năm không đi lại mua bán được 8.000.000 đồng x 10 tháng x 50% = 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

- Hỗ trợ 50% tiền sửa chữa nâng nền căn hộ, nâng cống thoát nước, xây dựng bếp, nhà vệ sinh 160.000.000 đồng x 50% = 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

4. Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 13/10/2025, bị đơn là bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng bản án sơ thẩm không khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng

cáo của bị đơn.

Bị đơn là bà L kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm những nội dung sau:

1. Bà cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng khi áp dụng giá tính tiền thuê và lãi chậm trả mặt bằng theo yêu cầu của nguyên đơn căn cứ vào chứng thư thẩm định giá vi phạm pháp luật (sử dụng giá so sánh không đúng, không khách quan) và việc thẩm định giá không có ý kiến của bà, do tự phía nguyên đơn cung cấp.

2. Việc thẩm định giá để cung cấp giá cho thuê là nghĩa vụ của nguyên đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà thanh toán chi phí thẩm định là không công bằng, không đúng quy định pháp luật.

3. Bà đề nghị Nguyên đơn hỗ trợ bà các khoản tiền nhà 32.000.000 đồng, 80.000.000 đồng tương ứng 50% giá trị sửa chữa xây dựng, hỗ trợ 40.000.000 tiền không kinh doanh được do nhà nước làm đường năm 2019 và xin miễn tiền lãi.

Ngoài ra bà không còn kháng cáo nội dung nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận, đề nghị bác kháng cáo, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến của các đương sự; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 30/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 3 đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 77/2025/KDTM-ST. Ngày 13/10/2025, bà Nguyễn Thị L là bị đơn có đơn kháng cáo. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bà L còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn – Văn phòng Thành ủy T khởi kiện tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà đối với Bị đơn là bà Nguyễn Thị L có địa chỉ tại phường Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 35; điểm b khoản 1

Điều 38; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân Khu vực 3 có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do có kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 3 nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Bà L không đồng ý với giá thẩm định theo chứng thư thẩm định giá số 135. Bà cũng cho rằng Tòa án đã không hỏi ý kiến của bà trong việc lựa chọn đơn vị thẩm định, giá của đơn vị thẩm định đưa ra là không chính xác do dùng tài sản so sánh không tương đồng. Hội đồng xét xử chấp nhận kết quả chứng thư và áp giá thuê là không khách quan, không công bằng và trái quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy: Bà L và Văn phòng Thành ủy đều xác định khi hợp đồng thuê nhà hết hạn, các bên chưa thỏa thuận giá thuê mới mà bà L vẫn sử dụng mặt bằng.

Căn cứ khoản 2 Điều 473 BLDS 2015: *“Trường hợp không có thỏa thuận hoặc thỏa thuận không rõ ràng thì giá thuê được xác định theo giá thị trường tại địa điểm và thời điểm giao kết hợp đồng”*.

Do các bên không thỏa thuận giá thuê nên việc xác định giá thuê theo giá thị trường là đúng quy định pháp luật. Tại Chứng thư thẩm định giá số 135/2025/17005/CT-TV ngày 19/6/2025 xác định kết quả thẩm định giá trị cho thuê đối với mặt bằng 85 đường Phạm Phú T thể hiện tại trang 3/4, chưa bao gồm thuế VAT. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L không đồng ý với kết quả thẩm định nêu trên và có Đơn xin thẩm định lại. Tuy nhiên, đến ngày 18/8/2025, bà L đã có Đơn xin rút yêu cầu thẩm định lại giá thuê nhưng vẫn có ý kiến đề nghị Tòa án xem xét kết quả thẩm định. Xét thấy bà L không có yêu cầu thẩm định giá lại. Giá thuê mà Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tính số tiền thuê chưa thanh toán là căn cứ theo chứng thư 135. Chứng thư được lập bởi đơn vị có thẩm quyền, đúng chức năng phạm vi giấy phép hoạt động nên hoàn toàn hợp pháp. Bà L phản đối nhưng cũng không thực hiện quyền và cũng là nghĩa vụ trong việc cung cấp tài liệu chứng cứ là chứng thư mới để xác định giá theo ý kiến trình bày của bà. Như vậy, do các bên không thỏa thuận được về giá thuê từ thời điểm kết thúc hợp đồng là ngày 02/4/2023 đến thời điểm xét xử sơ thẩm nên giá thuê được xác định theo Chứng thư thẩm định giá số 135/2025/17005/CT-TV ngày 19/6/2025 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 473 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Bà L cho rằng trong suốt quá trình sử dụng mặt bằng thuê, bà đã bỏ nhiều công sức đầu tư kinh phí sửa chữa tài sản thuê, bên cho thuê là Văn phòng Thành ủy hoàn toàn không bỏ ra chi phí nào sửa chữa, nâng cấp hay bảo tồn tài sản cho thuê nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Đồng thời yêu cầu hỗ trợ các chi phí thuê, sửa chữa.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại hợp đồng thuê nhà, các bên chỉ thỏa thuận giá thuê nhà hàng tháng, không có thỏa thuận việc hỗ trợ tiền thuê. Việc hỗ trợ tiền thuê không phải là nghĩa vụ bắt buộc. Bà L cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh các bên

có thỏa thuận về việc hỗ trợ giảm tiền thuê khi xảy ra sự kiện bất khả kháng hay thiên tai. Vì vậy, yêu cầu của bà L về việc miễn tiền thuê 4 tháng khi diễn ra dịch Covid năm 2021 là không có căn cứ.

Về việc nhà nước nâng cấp đô thị, đào đường cũng không thuộc trường hợp pháp luật quy định phải giảm tiền thuê, các bên không có thỏa thuận này trong hợp đồng nên không có cơ sở xem xét. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu giảm 50% tiền thuê mặt bằng năm 2019 là phù hợp quy định.

Xét yêu cầu hỗ trợ tiền sửa chữa của bà L, các bên đã thỏa thuận tại khoản 4.3 Điều 4 Hợp đồng số 308 như sau: *“Khi hết hạn hợp đồng, Bên B phải bàn giao nguyên trạng mặt bằng nhà, đất cho Bên A kể cả toàn bộ phân cải tạo, sửa chữa nhà mà không được đòi bồi hoàn bất cứ khoản tiền nào. Riêng các trang thiết bị rời mà Bên B đã đầu tư thì Bên B được quyền thu hồi”*.

Như vậy, bà L có bỏ ra chi phí sửa chữa, cải tạo mặt bằng nhưng sẽ không được bồi hoàn là phù hợp với thỏa thuận nêu trên của các bên.

Các yêu cầu hỗ trợ của bà L không được nguyên đơn đồng ý nên cấp sơ thẩm không chấp nhận là đúng quy định pháp luật.

[3.3] Bà L cho rằng Tòa án buộc bà chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá 47.000.000 đồng là không công bằng, thiên vị, gây thiệt hại cho quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đã quy định:

“Trường hợp các bên đương sự không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật không có quy định khác thì nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ được xác định như sau:

1. Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”.

Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bà L chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 (hai triệu) đồng là phù hợp với quy định pháp luật đã viện dẫn nêu trên.

Về nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định giá, Hội đồng xét xử xét thấy, do các bên không thỏa thuận được về giá thuê mới nên Văn phòng Thành ủy chấm dứt hợp đồng thuê với bà L. Văn phòng Thành ủy là bên cho thuê, việc cung cấp giá thuê theo giá thị trường để yêu cầu bà L thanh toán tiền thuê thuộc về nghĩa vụ cung cấp chứng cứ chứng minh đối với nguyên đơn căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định giá này. Các bên không tranh chấp tài sản nên trường hợp này không phải định giá tài sản tranh chấp theo quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự để buộc bà L chịu số tiền thẩm định giá 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng là không đúng. Yêu cầu kháng cáo này của bà L là có cơ sở để chấp nhận. Sửa một phần án sơ thẩm, chi phí thẩm định giá nguyên đơn phải chịu, bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hội đồng xét xử bác kháng cáo, y án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí:

Do sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản 5 Điều 70, Điều 104, Điều 157, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, điểm e khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 117, Điều 351, Điều 357, Điều 468, khoản 2 Điều 473 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 và 2 Điều 127 Luật Nhà ở;
- Căn cứ khoản 2 Điều 306 Luật Thương mại;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, bà Nguyễn Thị L, sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 77/2025/KDTM-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng Thành ủy T:

Chấm dứt hiệu lực Hợp đồng số 308-HĐ/VPTU ngày 02 tháng 5 năm 2018; Phụ lục Hợp đồng số 118-HĐ/VPTU ngày 14 tháng 7 năm 2021.

Bà Nguyễn Thị L và những người đang thực tế cư trú tại nhà, đất số 85 đường Phạm Phú T gồm ông Vương Minh Q, bà Vương Hồng N, trẻ Lê Ngọc Tường A và bà Vương Ngọc A phải di dời, giao trả mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ số 85 Phạm Phú T, Phường C, Quận E (nay là phường Bình T), Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng Thành ủy T ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho Văn phòng Thành ủy T số tiền thuê nhà còn thiếu tính đến ngày 23/9/2025 là 270.011.703 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu không trăm mười một nghìn bảy trăm lẻ ba đồng) và tiền lãi do chậm trả tiền thuê nhà tính đến ngày 23/9/2025 là 45.640.503 đồng (Bốn mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi nghìn năm trăm lẻ ba đồng), tổng cộng là 315.652.206 đồng (Ba

trăm mười lăm triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn hai trăm lẻ sáu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Văn phòng Thành ủy T có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (hai triệu) đồng, bà L phải chịu và hoàn trả lại cho Văn phòng Thành ủy T.

Về chi phí thẩm định giá nhà thuê là 45.000.000 đồng, Văn phòng Thành ủy T phải chịu nhưng đã đóng tạm ứng đủ.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng Thành ủy T đối với tiền lãi do chậm trả tiền thuê nhà tính đến ngày 23/9/2025 là 49.528.394 đồng.

3. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L, bao gồm:

Đề nghị Văn phòng Thành ủy miễn tiền thuê 04 tháng cao điểm dịch Covid-19 năm 2021 phong tỏa toàn Thành phố là: 8.000.000 đồng x 04 tháng = 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng);

Hỗ trợ giảm 50% tiền thuê căn hộ năm 2019 do Nhà nước nâng cấp đô thị đào đường đặt cống, nâng nền đường Phạm Phú T rào đường không có lối đi cả năm không đi lại mua bán được 8.000.000 đồng x 10 tháng x 50% = 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Hỗ trợ 50% tiền sửa chữa nâng nền căn hộ, nâng cống thoát nước, xây dựng bếp, nhà vệ sinh 160.000.000 đồng x 50% = 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

4. Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm;

Văn phòng Thành ủy T phải chịu án phí là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.275.000 đồng (Ba triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0010366 ngày 25/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận E (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 3), Thành phố Hồ Chí Minh; Hoàn lại cho Văn phòng Thành ủy T số tiền 275.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

6. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án

được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 3 Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Phùng Thị Như Mai

