TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: **73**/2025/KDTM-ST
Ngày: 18-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - THÀNH PH Ố HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tôn Trung Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê

2. Ông Phú Minh Thông

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Sơn Hà – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thương – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở chính Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 278/2024/TLST-KDTM ngày 08 tháng 11 năm 2024, về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2025/QĐXXST-KDTM ngày 18/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2025/QĐST-KDTM ngày 14/8/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 18/2025/QĐST-KDTM ngày 05/9/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH MTV Dịch vụ C;
Địa chỉ trụ sở chính: Số H N, phường N, Quận M (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ngô Thị Kim L, địa chỉ: Số H N, phường N, Quận M (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/12/2024) (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất và Thương mại S.
Địa chỉ trụ sở chính: Số T N, phường B, Quận M (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đăng K, địa chỉ gửi thư: Số H N, phường N, Quận M (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh và địa chỉ liên hệ: Tầng M, số M N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt – có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Dịch vụ C và trình bày của người đại diện theo ủy quyền:

Căn nhà số T đường N, phường B, Quận M (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 1 tạm giao cho Xí nghiệp Chế biến thực phẩm Q (nay là Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất và Thương mại S – gọi tắt là Công ty S) sử dụng để mở rộng trụ sở cơ quan theo Quyết định số 151/QĐ-UB/3 ngày 18/7/1986.

Ngày 12/10/1986, Xí nghiệp Chế biến thực phẩm Q có ký hợp đồng tạm thuê nhà với Xí nghiệp Quản lý nhà số hợp đồng 0238T/A/Q86

Ngày 28/11/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 5996/UBND- TM chấp thuận bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đơn vị thuê theo giá thị trường đối với căn nhà số T đường N, phường B, Quận M.

Từ năm 1986 đến năm 2014, Công ty TNHH MTV Dịch vụ C (trước đây là Công ty Quản lý nhà Q) vẫn giải quyết ký hợp đồng thuê nhà thời hạn 01 năm với đơn vị Công ty S thuê sử dụng mặt bằng số T (trệt, lửng, lầu M) đường N, phường B, Quận M để kinh doanh.

Ngày 13/4/2017, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1704/QĐ-UBND về việc xác lập sở hữu nhà của Nhà nước đối với căn nhà số T (trệt, lửng lầu M) đường N, phường B, Quận M

Năm 2019, Công ty S đã thanh toán một phần tiền thuê nhà còn nợ (03 căn nhà do đơn vị đang thuê) là 2.493.829.186 đồng và phần tiền thuê nhà chưa thanh toán còn nợ tính đến quý 1/2019 là 833.575.809 đồng (theo văn bản số 574/DVCI-QLN ngày 8/4/2019)

Năm 2020, Công ty TNHH MTV Dịch vụ C giải quyết ký hợp đồng thuê nhà thời hạn 06 tháng với đơn vị Công ty S thuê sử dụng mặt bằng số T (trệt, lửng lầu M) đường N, phường B, Quận M để kinh doanh.

Ngày 29/10/2020, Công ty TNHH MTV Dịch vụ C có Thư mời số 196/TM-DVCI và Thư mời số 203/TM-DVCI ngày 03/11/2020 làm việc với Công ty S về việc thanh Cô toán nợ tiền thuê nhà và tiền thuê đất truy thu đối với 03 căn nhà do Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất - Thương mại S thuê sử dụng.

Công ty TNHH MTV Dịch vụ C đã nhiều lần có văn bản và tổ chức các buổi làm việc với Công ty S về việc đề nghị thanh toán tiền thuê nhà còn nợ và tiền thuê đất truy thu đối với 03 căn nhà do Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất - Thương mại S thuê sử dụng nhưng đơn vị vẫn không thực hiện.

Ngày 17/7/2024, Công ty TNHH MTV Dịch vụ C có Đơn tố giác tội phạm gửi Trưởng Công an Quận 1 về việc các đơn vị có dấu hiệu chiếm dụng tiền thuê nhà Nhà nước để tránh thất thoát tài sản Nhà nước trong đó có căn nhà số T đường

N, phường B, Quận M do Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất - Thương mại S thuê sử dụng

Ngày 22/7/2024, Công ty TNHH MTV Dịch vụ C có Thư mời số 122/GM-DVCI mời Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất - Thương mại S đến tham dự buổi làm việc liên quan đến việc đơn vị có dấu hiệu chiếm dụng tiền thuê nhà Nhà nước đối với căn nhà T đường N, phường B, Quận M nhưng đơn vị không đến dự họp.

Ngày 5/8/2024, Công ty TNHH MTV Dịch vụ C có buổi làm việc với đơn vị Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất - Thương mại S đề nghị Công ty Snhanh chóng thanh toán tiền thuê nhà còn nợ từ năm 2019 đến ngày 30/6/2024 với số tiền là 4.606.623.721 đồng và bàn giao lại mặt bằng số T đường N, phường B, Quận M. Nhưng đến nay Công ty Thực phẩm Sản xuất - Thương mại S vẫn chưa thanh toán tiền thuê còn nợ tại địa chỉ nhà, đất số T đường N, phường B, Quận M

Nay Công ty TNHH MTV Dịch vụ C khởi kiện Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất - Thương mại S và yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 1 buộc Cổ phần Thực phẩm Sản xuất - Thương mại S bàn giao địa chỉ nhà, đất số T (trệt, lửng, lầu M) đường N, phường B, Quận M (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh và thanh toán tiền thuê nhà còn nợ và tiền truy thu đất với số tiền tính đến tháng 9 năm 2024 là: 5.016.088.765 đồng và kể từ tháng 10/2024 cho đến khi bàn giao nhà và đất trên thực tế, Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất và Thương mại S còn phải trả cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ C số tiền phát sinh tương đương tiền thuê nhà và đất phải thu theo quy định.

- Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất và Thương mại S có người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Đăng K trình bày:

Sau khi có thông tin Công ty C có đơn tố giác về hành vi chiếm đoạt tiền thuê nhà và khởi kiện SaiGon Food thì đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Vũ Thị Ngọc L đã chuyển toàn bộ cổ phần bà L sở hữu cũng như tư cách đại diện pháp luật cho ông. Tuy nhiên trên thực tế ông không phải là Tổng giám đốc, không nhận chuyển nhượng cổ phần từ bà L, không điều hành hoạt động của công ty, không được bàn giao hồ sơ, tài liệu, chứng từ, con dấu Công ty. Việc Công ty thuê tài sản của Công ty C được thực hiện trực tiếp bởi bà L, ông chỉ biết được việc tranh chấp qua các thông báo của Tòa án, nên không có ý kiến gì đối với yêu cầu của Công ty C, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn Công ty C có người đại diện giữ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu buộc Công ty S bàn giao địa chỉ nhà, đất số T (trệt, lửng, lầu M) đường N, phường B, Quận M (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh và thanh toán tiền thuê nhà còn nợ và tiền truy thu đất với số tiền tính đến ngày xét xử 18/9/2025 là: 6.452.856.285 đồng (bằng chữ: Năm tỷ không trăm mười sáu triệu không trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi lăm đồng) và bị đơn Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất và Thương mại S còn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV Dịch vụ C tiền thuê nhà từ ngày xét xử 18/9/2025 cho đến

ngày thực tế trả nhà thuê theo giá thuê đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà số 36/DVCI-HĐTN ngày 20/5/2020.

- Bị đơn có người đại diện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 1- Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử còn vi phạm. Ý kiến về việc giải quyết vụ án, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc Công ty S giao trả nhà và thanh toán toàn bộ số nợ

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 tố tụng*:

Tranh chấp giữa nguyên đơn Công ty C và bị đơn Công ty S là vụ án kinh doanh thương mại tranh chấp hợp đồng thuê nhà, bị đơn có địa chỉ trụ sở tại Quận M nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 3, Điều 4, Điều 5 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn và kế thừa quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà số T (trệt, lửng, lầu M) đường N, phường B, Quận M, xác định kết cấu, hiện trạng không thay đổi so với họa đồ hiện trạng thực tế ngày 21/8/2017, hiện không ai sử dụng, đang treo tranh vẽ không xác định được của ai nên không có cơ sở để triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ, bị đơn có người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Đăng K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Về nội dung vụ án:*

Quan hệ tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp hợp đồng thuê nhà về nghĩa vụ trả nhà, trả tiền thuê, thể hiện bằng Hợp đồng thuê nhà số 36/DVCI-HĐTN ngày 20/5/2020 giữa Công ty C với Công ty S. Đây là hợp đồng sau cùng, trước đó giữa hai bên đã giao kết nhiều hợp đồng thuê nhà và đã thực hiện, riêng tiền thuê nhà còn thiếu.

Xét Hợp đồng thuê nhà số 36/DVCI-HĐTN ngày 20/5/2020, có nội dung Công ty C cho Công ty S thuê nhà số T (trệt, lửng, lầu M) đường N, phường B, Quận M (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh; hợp đồng thuê có hiệu lực từ ngày 01/1/2020 đến ngày 30/6/2020; giá thuê hàng tháng (chưa gồm 10%VAT)

gồm tiền thuê theo biểu giá và tiền thuê đất tổng cộng 91.117.204 đồng/tháng; trong thời gian hợp đồng, nếu UBND Thành phố điều chỉnh giá thuê nhà thì bên thuê trả theo giá thuê mới; hợp đồng còn quy định về trách nhiệm của các bên và điều khoản chung. Xét Hợp đồng thuê nhà số 36/DVCI-HĐTN ngày 20/5/2020 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 385, 403, 472 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực thi hành.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn Công ty C yêu cầu Tòa án buộc Công ty S trả lại nhà và thanh toán toàn bộ số nợ tính đến ngày xét xử 18/9/2025 là 6.452.856.285 đồng cho Công ty C và tiền thuê từ ngày xét xử cho đến khi thực tế trả nhà.

Theo nguyên đơn, tiền thuê nhà do bị đơn nợ từ năm 2019 và tiền thuê nhà phát sinh, tính đến ngày xét xử 18/9/2025 là 6.452.856.285 đồng.

Phía bị đơn Công ty S không có ý kiến gì về giá thuê, thời gian thuê, và tiền thuê mà nguyên đơn trình bày.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng có thời hạn đến ngày 30/6/2020, nay đã hết hạn hợp đồng, hai bên không ký lại hợp đồng mới nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê còn thiếu cho đến ngày thực tế bàn giao tài sản thuê là có cơ sở theo khoản 1 Điều 481, khoản 1 và khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015 trong trường hợp chậm trả tài sản thuê.

[4] Căn cứ bản chiết tính thu tiền thuê nhà từ tháng 01/2019 đến ngày xét xử, tiền thuê nhà thay đổi phù hợp với thỏa thuận với tổng số tiền thuê còn nợ là 6.452.856.285 đồng

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 nhận định có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty C về việc buộc bị đơn Công ty S trả lại nhà thuê và thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ 6.452.856.285 đồng và tiếp tục trả tiền thuê đến khi thực tế trả nhà thuê.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bị đơn Công ty S phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận 6.452.856.285 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng, nguyên đơn đã tạm ứng thanh toán đủ, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này và thanh toán lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 385, 403, 472,

Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Luật Thi hành án Dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Dịch vụ C buộc bị đơn Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất và Thương mại S phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV Dịch vụ C:

1.1. Tài sản thuê là nhà, đất số T (trệt, lửng, lầu M) đường N, phường B, Quận M (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Tiền thuê nhà còn nợ là 6.452.856.285 (Sáu tỷ, bốn trăm năm mươi hai triệu, tám trăm năm mươi sáu nghìn, hai trăm tám mươi lăm) đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất và Thương mại S còn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV Dịch vụ C tiền thuê nhà từ ngày xét xử 18/9/2025 cho đến ngày thực tế trả nhà thuê theo giá thuê đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà số 36/DVCI-HĐTN ngày 20/5/2020.

Kể từ ngày 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 quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005.

2. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng:

- Bị đơn Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất và Thương mại S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp kinh doanh thương mại là 114.452.856 (Một trăm mười bốn triệu, bốn trăm năm mươi hai nghìn, tám trăm năm mươi sáu) đồng.

- Nguyên đơn Công ty TNHH MTV Dịch vụ C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Công ty TNHH MTV Dịch vụ C thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí.

Bị đơn Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất và Thương mại S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng. Do nguyên đơn Công ty TNHH MTV Dịch vụ C đã tạm ứng thanh toán đủ, nên bị đơn Công ty Cổ phần Thực phẩm Sản xuất và Thương mại S phải trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV Dịch vụ C số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có người đại diện có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày bán án được nhận hoặc được niêm yết.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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).

Nơi nhận:
- Đương sự của vụ án;
- VKSND KV1-TP.HCM;
- Phòng THADS VK1- TP.HCM;
- Lưu HS

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



Tôn Trung Tuấn