

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: 318/2025/KDTM-PT
Ngày: 22/9/2025
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 Hoàng Thị Bích Thảo

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan;

Ông Nguyễn Ngọc Tài.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Hồng –
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:* Bà Phan Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025 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 211/2025/TLPT-KDTM ngày 25/7/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 767/2025/KDTM-ST ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Bì, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4802/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16391/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Văn phòng T

Địa chỉ: 58 đường T, phường X (tên cũ Phường V, Quận Y), Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng T: Ông Hồ Nguyên L, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: 384/8B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường X (tên cũ Phường V, Quận 3), Thành phố Hồ Chí Minh (Quyết định về ủy quyền tham gia tố tụng số 895-QĐ/VPTU ngày 04/01/2023).

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH H

Địa chỉ: 153 đường N, phường T (Địa chỉ cũ 153 Đường D1, Phường 25, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH H: Bà Hồ Thị Minh Thảo, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: 204/10 Hoàng Văn Thụ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Quyết định ủy quyền số 01 ngày 10/3/2023)

Người kháng cáo:

Nguyên đơn: Văn phòng T

Bị đơn: Công ty TNHH H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung bản án sơ thẩm đã thể hiện:

Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là “Văn phòng T”) là đơn vị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BK 629594 số vào sổ cấp GCN: CT 22812 đối với nhà đất tại địa chỉ số 940 đường Ba Tháng Hai, Phường O, Quận X do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 7 năm 2013.

Ngày 10 tháng 9 năm 2014 Văn phòng T là Bên cho thuê và Công ty Trách nhiệm hữu hạn H (sau đây gọi là “Công ty H”) là Bên thuê, hai bên có ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng số 987-HĐ/VPTU nội dung cho thuê một phần mặt bằng (nhà, đất) tại số 940 đường Ba Tháng Hai, Phường O, Quận X (sau đây gọi là “Hợp đồng số 987”) để Công ty H làm bãi đỗ xe ô tô, bãi để xe đạp, xe máy, khai thác cho thuê lại các kiot hiện hữu và kinh doanh quán ăn theo đúng ngành nghề quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty H được cấp; Diện tích một phần khu đất $2.811,8\text{m}^2/4.311,8\text{m}^2$, diện tích xây dựng $907,9\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng $1.109,3\text{m}^2$; Thời gian thuê kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày 01 tháng 7 năm 2019. Giá thuê là 250.000.000 đồng/tháng, đã bao gồm thuế VAT; Thời hạn thanh toán Công ty H trả tiền thuê cho Văn phòng T mỗi tháng một lần trong vòng 10 ngày đầu mỗi tháng.

Ngày 27 tháng 12 năm 2019, Văn phòng T và Công ty H ký Phụ lục Hợp đồng số 441-HĐ/VPTU gia hạn thời gian thuê kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2019 đến ngày 31 tháng 10 năm 2019.

Ngày 17 tháng 4 năm 2020, Văn phòng T có Công văn số 15246-CV/VPTU gửi Công ty H về việc: Gia hạn thời gian thuê kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2019 đến ngày 30 tháng 04 năm 2020 và thông báo giá thuê áp dụng trong thời gian từ ngày 01 tháng 11 năm 2019 đến ngày 31 tháng 01 năm 2020 là 500.000.000 đồng/tháng.

Ngày 11/5/2020 Văn phòng T có Công văn số 15573-CV/VPTU về việc áp dụng đơn giá thuê từ 01/11/2019 đến 31/01/2020 là 509.000.000 đồng/tháng, Văn phòng T sẽ Thông báo giá cho thuê từ ngày 01/02/2020 đến 30/4/2020 sau khi có kết quả thẩm định giá và yêu cầu hoàn trả mặt bằng ngày 15/5/2020.

Kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2019, Công ty H vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ số 940 đường Ba Tháng Hai, Phường 15, Quận 11 của Văn phòng T nhưng không thanh toán tiền thuê mặt bằng. Đến ngày 29 tháng 12 năm 2022 Công ty H trả mặt bằng nhưng chưa trả tiền.

* Theo đơn khởi kiện ngày 29/12/2022 Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu:

1- Chấm dứt Hợp đồng số 987-HĐ/VPTU ngày 10 tháng 9 năm 2014 cho thuê mặt bằng nhà, đất tại số 940 đường Ba Tháng Hai, Phường O, Quận X.

2- Buộc Công ty H thanh toán số tiền nợ gốc tiếp tục thuê mặt bằng từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán là ngày 01 tháng 11 năm 2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tạm tính từ ngày 01 tháng 11 năm 2019 đến ngày 29 tháng 12 năm 2022 là 38 tháng, với số tiền: 19.342.000.000 đồng.

3- Buộc Công ty H thanh toán tiền lãi phạt chậm thanh toán từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán là ngày 01 tháng 11 năm 2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tạm tính từ ngày 01 tháng 11 năm 2019 đến ngày 29 tháng 12 năm 2022, với số tiền là: 4.243.151.250 đồng.

Tổng số tiền tạm tính mà Công ty H phải có nghĩa vụ thanh toán đến ngày 29 tháng 12 năm 2022 là: 23.585.151.250 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Nguyên Lễ trình bày: Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số 987-HĐ/VPTU ngày 10/9/2014. Theo chứng thư thẩm định giá thuê số 258/2024/1012-BĐS ngày 21/10/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá Bến Thành-Hà Nội thì nguyên đơn sẽ rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau: giá thuê 434.666.000 đồng x 38 tháng = 16.517.308.000 đồng, trừ đi số tiền bị đơn đã thanh toán và tiền cọc hợp đồng, số tiền gốc là: 16.517.308.000 đồng – 3.850.000.000 đồng – 750.000.000 đồng = 11.917.308.000 đồng. Tiền lãi phạt chậm thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3.2 Hợp đồng số 987 là: 11.917.308.000 đồng x 0.75% x 150% x 38 tháng = 5.094.649.170 đồng. Tổng cộng: 17.011.957.170 đồng.

- Về thời hạn thanh toán: Thanh toán đầy đủ làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật

Kể từ ngày đến hạn thanh toán mà bị đơn chưa thanh toán thì tiếp tục tính lãi theo quy định pháp luật. Nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí thẩm định giá.

* *Đại diện bị đơn trình bày*: Thống nhất nội dung Hợp đồng 987 mà nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/4/2019 (trước khi kết thúc thời hạn thuê 03 tháng). Công ty H có công văn gửi đến Lãnh đạo Văn phòng T đề xin gia hạn thời gian khai thác mặt

bằng (tiếp tục thuê một phần mặt bằng nêu trên). Ngày 23/12/2019, thông qua email, Công ty H nhận được dự thảo Phụ lục hợp đồng để gia hạn thời hạn thuê đến ngày 31/10/2019 với tiền thuê không thay đổi, Công ty H đã in và ký, đóng dấu xác nhận phụ lục hợp đồng này cho Văn phòng T. Cũng theo email ngày 23/12/2019, Công ty H được thông báo sẽ có điều chỉnh theo kết quả thẩm định và ý kiến chỉ đạo của cấp có thẩm quyền.

Ngày 07/5/2020, Công ty H nhận được Công văn số 15240-CV/VPTU đề ngày 17/4/2020 của Văn phòng T với 2 nội dung:

- Thời hạn thuê đã chấm dứt ngày 31/10/2019 Văn phòng T đồng ý gia hạn thời hạn thuê với Công ty H thêm 6 tháng với đơn giá thuê sẽ được thông báo sau. Như vậy hợp đồng cho thuê giữa Văn phòng T và Công ty H chấm dứt vào ngày 30/4/2020.

- Văn phòng T đề nghị Công ty H hoàn trả mặt bằng vào ngày 04/5/2020 không có điều kiện kèm theo.

- Ngày 12/5/2020, Công ty H nhận được Công văn 1557-CV/VPTU đề ngày 11/5/2020 của Văn phòng T với 2 nội dung:

- + Đơn giá thuê mới được áp dụng cho thời hạn từ ngày 01/11/2019 đến ngày 31/01/2020 là 509.000.000 đồng/tháng.

- + Văn phòng T đề nghị Công ty H hoàn trả mặt bằng vào ngày 15/5/2020 không có điều kiện kèm theo.

Thực tế, ngay khi nhận được Công văn số 1520-CV/VPTU, Công ty H đã có ý kiến phản hồi, đề nghị giữ nguyên giá thuê (250.000.000 đồng/tháng). Vì Công ty H nhận được Công văn trễ hơn thời hạn quy định rất nhiều, mặt bằng cũng chủ yếu do các tiểu thương nhỏ thuê lại, chịu ảnh hưởng rất nhiều bởi dịch bệnh trong thời gian đầu năm 2020. Đồng thời, đối với việc hoàn trả mặt bằng ngay trong tháng 5/2020. Công ty H cũng xin hoãn việc hoàn trả mặt bằng vì không thể ngay lập tức yêu cầu các tiểu thương di dời. Chính các tiểu thương cũng có không ít đơn thư gửi đến Văn phòng T để xin được tiếp tục thuê kiot kinh doanh.

Mãi đến cuối năm 2022, khi Công ty H nhiều lần thỏa thuận với tiểu thương đồng ý miễn tiền thuê của tiểu thương tháng cuối để tiểu thương có điều kiện di dời Công ty H mới có thể thu hồi được mặt bằng để hoàn trả cho Văn phòng T. Điều này đã nhiều lần được Công ty H trình bày và nhờ Văn phòng T hỗ trợ nhưng chưa được giải quyết.

Ngày 21/10/2024 Văn phòng T có nộp cho Tòa án chứng thư thẩm định giá thuê là 434.666.000 đồng.

Công ty H đã trả cho Văn phòng T với tổng số tiền đã chi trả được là 3.850.000.000 đồng.

Với yêu cầu của nguyên đơn Công ty H đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số 987-HĐ/VPTU ngày 10/9/2014. Về tiền thuê chỉ đồng ý thanh toán

theo đơn giá 250.000.000 đồng/ tháng đối với khoản thời gian Công ty Hồng Toàn sử dụng mặt bằng thuê dù Hợp đồng đã kết thúc hiệu lực.

Căn cứ quy định tại Điều 3.2 của Hợp đồng, về nguyên tắc, Công ty H đồng ý thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê cho Văn phòng T. Bị đơn chỉ chấp nhận thanh toán tiền lãi theo qui định pháp luật với số tiền 250.000.000 đồng/tháng, thời hạn 38 tháng, sau khi trừ số tiền thuê đã thanh toán nguyên đơn và tiền cọc: 3.850.000.000 đồng + 750.000.000 đồng = 4.600.000.000 đồng.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 767/2025/KDTM-ST ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:*

- Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 184; Điều 203; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 301, 306 Luật Thương mại năm 2005 sửa đổi bổ sung năm 2017, 2019;

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự;

- Áp dụng 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 án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Hợp đồng thuê số 987-HĐ/VPTU ngày 10 tháng 9 năm 2014 cho thuê mặt bằng nhà, đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 22812 do Ủy ban nhân dân thành phố cấp ngày 17 tháng 7 năm 2013 cho Văn phòng T-Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ số 940 đường Ba Tháng Hai, Phường O, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và phụ lục Hợp đồng số 441-HĐ0/VPTU ngày 27/12/2019 chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 29/12/2022.

1.2. Buộc bị đơn Công ty TNHH H có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 12.870.692.640 đồng.

1.3. Thời hạn thực hiện: Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày đến hạn giao tiền và Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn Công ty TNHH H chưa thực hiện việc thanh toán nêu trên thì hàng tháng bị đơn Công ty TNHH H còn phải trả lãi cho Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh đối với số tiền 2.824.692.000 đồng.

3. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu tính lãi phạt chậm trả của Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh đối với bị đơn Công ty TNHH H số tiền 4.141.264.530 đồng.

4. Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: bị đơn Công ty TNHH H phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm trên tổng số được chấp nhận là 123.870.693 đồng theo 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 án phí và lệ phí Tòa án;

Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận 4.141.264.530 đồng là 112.141.265 đồng, nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0020783 ngày 06 tháng 02 năm 2023 và 63.671.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0020782 ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh còn phải nộp 45.470.265 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

* Ngày 10/6/2025 Văn phòng T có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm về phần lãi lý do tòa sơ thẩm áp dụng Điều 301 Luật thương mại là không phù hợp với thỏa thuận của hai bên theo khoản 3.2 Hợp đồng 987 đề nghị cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải trả lãi chậm thanh toán từ thời điểm 01/11/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 6.351.251.658 đồng.

* Ngày 04/6/2025 Công ty H có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm với nội dung không đồng ý cấp sơ thẩm tính tiền thuê theo giá mới vì đến cuối năm 2019 công ty mới nhận được email của Văn phòng T về việc ký phụ lục gia hạn thời gian thuê đến hết ngày 31/10/2019 (với giá thuê không đổi).

Ngày 12/5/2020 Công ty H nhận được Công văn số 15573-CV/VPTU đề ngày 11/5/2020 áp dụng đơn giá thuê 509.000.000 đồng/tháng kể từ ngày 01/11/2019 và yêu cầu hoàn trả mặt bằng ngày 15/5/2020, Công ty H đã phúc đáp không đồng ý áp dụng đơn giá mới. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận cho Công ty H trả tiền thuê từ tháng 11/2019 đến tháng 12/2022 với số tiền 250.000.000 đồng x 38 tháng = 9.500.000.000 đồng

Khấu trừ 4.600.000.000 đồng (3.850.000.000 đồng + 750.000.000 đồng), Công ty H còn phải trả 4.900.000.000 đồng cho Văn phòng T.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, xác định số tiền lãi yêu cầu từ sơ thẩm là 6.351.251.658 đồng đến nay không đổi. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về tiền lãi 6.351.251.658 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của Công ty H trình bày: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận cho Công ty H trả tiền thuê từ tháng

11/2019 đến tháng 12/2022 với số tiền 250.000.000 đồng/tháng, không chấp nhận trả lãi theo yêu cầu của nguyên đơn.

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

- 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 không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng T; không chấp nhận kháng cáo của Công ty H.

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 767/2025/KDTM-ST ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh).

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] Căn cứ vào Đơn khởi kiện ngày 29/12/2022 của Văn phòng T cấp sơ thẩm xác định việc khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng là đúng quy định.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên mã số doanh nghiệp 0310646259 đăng ký lần đầu ngày 23/02/2011, thay đổi lần thứ 09 ngày 16/6/2022 thì Công ty TNHH H có địa chỉ trụ sở số 153 Nguyễn Văn Thương, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Văn phòng T và bị đơn Công ty H còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty H đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận cho Công ty trả tiền thuê từ tháng 11/2019 đến tháng 12/2022 giá 250.000.000 đồng/tháng.

Xét, Hợp đồng cho thuê mặt bằng (nhà, đất) số 987 -HĐ/VPTU ngày 10/9/2014 và Phụ lục hợp đồng cho thuê số 441-HĐ/VPTU ngày 27/12/2019 được ký kết giữa các bên đương sự thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 117

Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Căn cứ Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 987 -HĐ/VPTU ngày 10/9/2014 và Phụ lục hợp đồng cho thuê số 441-HĐ/VPTU ngày 27/12/2019 và lời trình bày của các đương sự, có cơ sở xác định: Thời hạn thuê mặt bằng theo Hợp đồng và Phụ lục trên kết thúc vào ngày 31/10/2019. Ngoài Phụ lục hợp đồng cho thuê số 441-HĐ/VPTU ngày 27/12/2019 thì hai bên không ký thêm phụ lục nào khác, đến ngày 29/12/2022 bị đơn mới chính thức bàn giao mặt bằng thuê cho phía nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định giá thuê theo Chứng thư thẩm định giá số 258/2024/1012-BDS ngày 21/10/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá Bến Thành-Hà Nội là 434.666.000 đồng/tháng là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 473 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do bị đơn đã chậm trả tài sản thuê nên nguyên đơn là bên cho thuê có quyền yêu cầu bị đơn trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền thuê trong thời gian chậm trả mặt bằng (từ ngày 01/11/2019 đến ngày 29/12/2022) là 434.666.000 đồng x 38 tháng = 16.517.308.000 đồng, trừ đi số tiền bị đơn đã thanh toán và tiền cọc hợp đồng, số tiền gốc còn lại là: 16.517.308.000 đồng – 3.850.000.000 đồng - 750.000.000 đồng = 11.917.308.000 đồng là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bị đơn yêu cầu trả 250.000.000 đồng/tháng không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn về tính lãi chậm thanh toán:

Tại sơ thẩm đại diện bị đơn căn cứ Điều 3.2 của Hợp đồng đồng ý thanh toán tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê cho Văn phòng T trên số tiền 250.000.000 đồng/tháng, thời hạn 38 tháng. Tòa sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền lãi phạt do chậm thanh toán nhưng theo quy định tại Điều 301 Luật Thương mại là 8% của 11.917.308.000 đồng x 8% = 953.384.640 đồng là chưa đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Văn phòng T yêu cầu tính lãi chậm trả theo thỏa thuận trong Hợp đồng số 987 tại khoản 3.2 để buộc bị đơn trả tiền lãi 6.351.251.658 đồng. Đại diện bị đơn không chấp nhận trả lãi, chỉ trả tiền thuê với giá 250.000.000 đồng/tháng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ trên cơ sở thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn, có cơ sở xác định: Sau khi hết thời hạn thuê mặt bằng theo Phụ lục hợp đồng cho thuê số 441-HĐ/VPTU ngày 27/12/2019 đến khi bị đơn chính thức bàn giao mặt bằng thuê cho phía nguyên đơn vào ngày 29/12/2022, thì nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận về việc gia hạn thời hạn thuê. Vì vậy Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 987 -HĐ/VPTU ngày 10/9/2014 (thời hạn thuê 05 năm) và Phụ lục hợp đồng cho thuê số 441-HĐ/VPTU ngày 27/12/2019 (thời hạn thuê 01/7/2019 đến 31/10/2019) tuy ký ngày 27/12/2019 nhưng hết hạn thuê từ 31/10/2019. Do sau thời điểm 31/10/2019 bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng mặt

bằng mà không có hợp đồng nên bị đơn chỉ phải trả tiền thuê trong thời gian chậm trả mặt bằng và phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015, không phát sinh nghĩa vụ chậm trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với bị đơn do hai bên không có thỏa thuận gia hạn thời hạn thuê theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 987, cũng không có cơ sở để xác định ngày bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bị đơn không thuộc trường hợp phải trả tiền lãi do chậm trả tiền thuê.

Xét, giá thuê mặt bằng tại Chứng thư thẩm định giá số 258/2024/1012-BDS ngày 21/10/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá Bến Thành-Hà Nội là giá thị trường tại thời điểm giám định, cao hơn giá thuê theo thỏa thuận của hai bên theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 987 ngày 10/9/2014 và Phụ lục hợp đồng cho thuê số 441-HĐ/VPTU ngày 27/12/2019. Mức giá thuê chênh lệch tăng này là lợi ích gắn liền với việc sử dụng tài sản cho thuê của nguyên đơn nên được xem là khoản bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 4 Điều 482 và khoản 2 Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015. Văn phòng T kháng cáo yêu cầu tính lãi chậm trả theo thỏa thuận trong hợp đồng tại khoản 3.2 và theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 dẫn đến việc nguyên đơn được bồi thường hai lần là không phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 482 và khoản 1 Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn về số tiền lãi chậm thanh toán 6.351.251.658 đồng là không có cơ sở nên không được chấp nhận nhưng một phần kháng cáo của bị đơn không chấp nhận trả tiền lãi chậm thanh toán là có cơ sở nên được chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm do có tình tiết mới.

[3] Phần Quyết định Mục 1.1 của bản án sơ thẩm ghi: “Hợp đồng thuê số 987-HĐ/VPTU ngày 10 tháng 9 năm 2014 chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 29/12/2022”. Xét thấy Đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện: “1- Chấm dứt Hợp đồng số 987-HĐ/VPTU ngày 10 tháng 9 năm 2014 cho thuê mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ số 940 đường Ba Tháng Hai, Phường 15, Quận 11”. Các bên xác nhận sau thời điểm 31/10/2019 thì nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận về việc gia hạn thời hạn thuê, việc bị đơn tự ý giữ và sử dụng mặt bằng không được nguyên đơn chấp nhận nên không thể xác định chấm dứt hợp đồng từ ngày 29/12/2022 như án sơ thẩm ghi nên cấp phúc thẩm điều chỉnh theo đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phần Quyết định Mục 1.3 của bản án sơ thẩm ghi: “Kể từ ngày đến hạn giao tiền và Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu thi hành án, ...” là chưa rõ theo hướng dẫn của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại “Kể từ ngày Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH H chưa thực hiện việc thanh toán nêu trên thì hàng tháng Công ty TNHH H còn phải trả lãi cho Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh theo mức

lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả”.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với 1 phần nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận 1 phần.

[5] Về án phí phúc thẩm:

Yêu cầu kháng cáo của Công ty H được chấp nhận một phần, sửa 01 phần bản án sơ thẩm nên Công ty H không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Công ty H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Yêu cầu kháng cáo của Văn phòng T không được chấp nhận nên Văn phòng T phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do sửa một phần Bản án sơ thẩm nên phần án phí sơ thẩm Hội đồng xét xử sửa lại theo quy định.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí sơ thẩm về tranh chấp kinh doanh thương mại được xác định lại như sau: Công ty H phải nộp án phí sơ thẩm là (3.000.000 đồng + 119.917.308 đồng = 122.917.308 đồng (Một trăm hai mươi hai triệu, chín trăm mười bảy nghìn, ba trăm linh tám đồng)).

Văn phòng T phải chịu án phí sơ thẩm 114.351.252 đồng (Một trăm mười bốn triệu ba trăm năm mươi hai nghìn hai trăm năm mươi hai đồng) nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0020783 ngày 06 tháng 02 năm 2023 và 63.671.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0020782 ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3). Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh còn phải nộp 47.680.252 đồng (Bốn mươi bảy triệu, sáu trăm tám mươi nghìn, hai trăm năm mươi hai đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng 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:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH H.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 767/2025/KDTM-ST ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng (nhà, đất) số 987-HĐ/VPTU ngày 10 tháng 9 năm 2014 và phụ lục Hợp đồng số 441-HĐ/VPTU ngày 27/12/2019 ký kết giữa Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH H.

1.2 Buộc Công ty TNHH H phải thanh toán cho Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 16.517.308.000 đồng do chậm trả mặt bằng (nhà, đất) tọa lạc tại số 940 đường Ba Tháng Hai, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 987-HĐ/VPTU ngày 10 tháng 9 năm 2014 và Phụ lục Hợp đồng số 441-HĐ/VPTU ngày 27/12/2019 giữa hai bên, nhưng được cản trừ vào số tiền đặt cọc là 750.000.000 và tiền Công ty TNHH H đã thanh toán hàng tháng tổng cộng 3.850.000.000 đồng. Công ty TNHH H còn phải trả cho Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh số tiền còn lại là 11.917.308.000 đồng (Mười một tỷ chín trăm mười bảy triệu ba trăm linh tám nghìn đồng). Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Kể từ ngày Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH H chưa thực hiện việc thanh toán nêu trên thì hàng tháng Công ty TNHH H còn phải trả lãi cho Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh đối với số tiền 2.824.692.000 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh về việc buộc Công ty TNHH H phải thanh toán cho Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh số tiền lãi do chậm thanh toán là 6.351.251.658 đồng (Sáu tỷ ba trăm năm mươi một triệu hai trăm năm mươi một nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng).

4. Về án phí:

4.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH H phải chịu án phí sơ thẩm là (3.000.000 đồng + 119.917.308 đồng = 122.917.308 đồng (Một trăm hai mươi hai triệu, chín trăm mười bảy nghìn, ba trăm linh tám đồng).

- Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí sơ thẩm 114.351.252 đồng (Một trăm mười bốn triệu ba trăm năm mươi một nghìn hai trăm năm mươi hai đồng) nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0020783 ngày 06 tháng 02 năm 2023 và 63.671.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0020782 ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực

3). Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh còn phải nộp 47.680.252 đồng (Bốn mươi bảy triệu, sáu trăm tám mươi nghìn, hai trăm năm mươi hai đồng).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho Công ty TNHH H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0001470 ngày 02/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002118 ngày 07/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh đã nộp đủ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

5. Lệ phí thẩm định giá Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh tự nguyện chịu.

6. Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được 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, 7, 7a, 7b 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 3;
- Viện công tố & kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TPHCM;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP HCM;
- PhòngTHA DS Khu vực 8;
- TAND Khu vực 8;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Bích Thảo