

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 16/2026/DS-PT

Ngày: 08/01/2026

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Đào Chí Keo và ông Trương Văn Hai.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Trọng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 457/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 409/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 455/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1959; nơi cư trú: Tổ I, ấp T, xã N, tỉnh An Giang (có mặt).

2. **Bị đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H1; địa chỉ: Ấp V, xã C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Phong P, sinh năm 1953; chức vụ: Giám đốc; nơi cư trú: Tổ I, ấp T, xã N, tỉnh An Giang (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH MTV H1: Ông Nguyễn Thanh T, Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A; địa chỉ: ấp N, xã T, tỉnh An Giang) (có mặt);

3. **Người kháng cáo:** Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, tự khai của bà Trần Thị H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Năm 2010 giữa bà và Công ty TNHH MTV H1 (sau đây gọi tắt là Công ty H1) có ký kết 02 hợp đồng thuê mặt bằng chợ T1 theo hợp đồng đã ký kết số: 23/HĐKT và số 25/ HĐKT ngày 02/8/2010.

Nội dung của hợp đồng nêu trên bà thuê kiốt số 11 và số 12 của Công ty H1 để kinh doanh mua bán, thời hạn thuê kiốt trong hợp đồng khi đó Công ty ký cho bà thuê là 40 năm với giá thuê kiốt là 140.000.000 đồng/01 kiốt/40 năm (từ năm 2010 – đến năm 2050) với số tiền tổng cộng là 280.000.000 đồng. Bà đã thanh toán cho phía Công ty H1 với số tiền 272.000.000 đồng.

Cụ thể: Phiếu thu ngày 10/9/2010 với số tiền là 140.000.000 đồng và Biên nhận tạm ứng tiền nền nhà kiốt chợ T1 ngày 30/01/2010 số tiền là 132.000.000 đồng.

Trong quá trình khai thác, bà và Công ty H1 xảy ra tranh chấp về mặt tiền kiốt, lý do Công ty H1 cho người khác thuê mua bán mặt trước kiốt. Khoảng tháng 01/2025 bà có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T, thị xã T, tỉnh An Giang. Sau các lần hòa giải tại xã, Ủy ban nhân dân xã T thông báo cho bà biết là Công ty H1 chỉ được khai thác chợ T1 đến hết năm 2030 chứ không như hợp đồng bà cung cấp đến năm 2050. Sau đó, qua tìm hiểu giữa các hộ thuê kiốt tại chợ T1 thì được biết, các hộ tiểu thương trên ký hợp đồng thuê với Công ty chỉ 20 năm tức là 2010 đến 2030 tuy nhiên Công Ty H1 ký kết với bà 40 năm từ năm 2010 đến năm 2050. Theo Công văn 1249/UBND – KT ngày 05/11/2009 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang, Công ty H1 được phép khai thác chợ T1 thời gian là 20 năm từ năm 2010 đến năm 2030. Như vậy Công ty H1 phải trả lại cho bà số tiền thừa 132.000.000 đồng, tiền mà Công ty ký tạm ứng theo biên nhận ngày 30/01/2010.

Qua các lần hòa giải ngày 23/7/2025 giữa bà và ông Phạm Phong P đại diện Công ty H1 đã thỏa thuận xong phần thuê kiốt số 11 và số 12 chợ T1 số tiền 140.000.000 đồng, theo biên lai thu ngày 10/9/2010 bà đã nộp đủ, bà được quyền khai thác đến hết tháng 12/2030.

Đối với biên nhận ngày 30/01/2010 số tiền đại diện Công ty H1 mua vật tư xây dựng, mua dầu ghi tạm ứng là 132.000.000 đồng, phải trả lại cho bà, đây là số tiền thừa, sau khi hợp đồng thỏa thuận bà được quyền khai thác 20 năm đến hết tháng 12/2030.

Nay bà yêu cầu Công ty H1 có trách nhiệm trả lại cho bà số tiền 132.000.000 đồng; theo biên nhận ngày 30/01/2010, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn ông Phạm Phong P là người đại diện Công ty TNHH MTV H1 trình bày: Ông là chủ doanh nghiệp Công ty H1. Năm 2010 Công ty H1 có đơn xin khai thác đầu tư chợ T1 và được UBND huyện T, tỉnh An Giang chấp nhận và cho khai thác. Thời gian Công ty khai thác chợ T1 là 20 năm tính từ năm 2010 đến 2030; sau đó Công ty tiến hành đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng xong, đưa chợ T1 vào hoạt động, Công ty H1 có ký kết hợp đồng với một số hộ tiểu

thương đăng ký kinh doanh mua bán kiốt tại chợ T1; trong đó có bà Trần Thị H ký hợp đồng số 23 và 25 kiốt số 11,12 thuê với giá 3.500.000 đồng/năm/kiot, thời hạn thuê là 40 năm. Nguyên nhân Công ty H1 ký hợp đồng 40 năm đối với bà Trần Thị H là trước đó Công ty có xin phép UBND huyện T, tỉnh An Giang khai thác chợ 40 năm, tuy nhiên có văn bản của UBND tỉnh A không cho phép, chỉ cho phép Công ty khai thác 20 năm từ đó Công ty có làm lại hợp đồng mới đối với một số hộ tiêu thương 20 năm.

Đối với 02 hợp đồng thuê Kiốt nền số 11 và nền số 12 trên bà Trần Thị H đã đóng tiền cho Công ty H1 số tiền 140.000.000 đồng theo biên lai thu ngày 10/9/2010, ông P xác nhận là bà H đã đóng đủ tiền thuê, bà H được quyền khai thác 02 kiốt số 11 và 12 trên đến hết tháng 12 năm 2030.

Đối với biên nhận ngày 30/01/2010 của Công ty H1 ký nhận nợ tạm ứng tiền nền nhà kiốt chợ T1 với bà Trần Thị H được UBND xã T ký chứng thực ngày 31/5/2010 ông P thừa nhận chữ ký trong biên nhận là của ông có đóng dấu Công ty, tuy nhiên Công ty H1 đã tắt toán trả cho bà H xong rồi về chứng từ trả, thanh toán số tiền 132.000.000 đồng cho bà H thì Công ty H1 không thể cung cấp được.

Nay bà Trần Thị H yêu cầu Công ty H1 trả số tiền 132.000.000 đồng tiền nợ mua vật tư ông không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực – An Giang:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 472, Điều 474, Điều 478, Điều 422, Điều 158, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, buộc Công ty TNHH MTV H1 trả cho Trần Thị H số tiền 132.000.000 đồng (*một trăm ba mươi hai triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/9/2025 bị đơn Công ty TNHH MTV H1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay,

Nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, buộc Công ty TNHH MTV H1 trả lại cho bà số tiền 132.000.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên.

Luật sư Nguyễn Thanh T phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH MTV H1 trình bày: Căn cứ bà H khởi kiện dựa vào Biên nhận ngày 30/01/2010 được viết trước khi ký hợp đồng thuê kiốt. Số tiền này không thể hiện hay khẳng định việc thuê nền kiốt mà là số tiền mua vật tư của con bà H, do đó có mâu thuẫn trong lời khai giữa các bên nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất mà buộc ông P phải trả lại cho bà H số tiền 132.000.000 đồng là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH MTV H1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Bị đơn Công ty TNHH MTV H1 do ông Phạm Phong P là người đại diện theo pháp luật trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Số tiền 132.000.000 đồng là bà H thanh toán cho tiền thuê 02 kiốt, mỗi kiốt là 140.000.000 đồng/20 năm đã được hai bên thỏa thuận, ký kết lại theo hợp đồng số 09/HĐKT/HL/2010 ngày 09/3/2010 sau khi được UBND cho phép chỉ khai thác 20 năm; do đó đề nghị cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH MTV H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực – An Giang.

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Công ty TNHH MTV H1 kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xem xét kháng cáo.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Hợp đồng thuê mặt bằng (kiốt số 11 và 12) số 23/HĐKT và số 25/HĐKT cùng ngày 02/8/2010 với tổng số tiền thuê 340.000.000 đồng, thời

hạn thuê 40 năm, được bà H với Công ty TNHH MTV H1 ký kết, xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận không trái quy định pháp luật, đạo đức xã hội, thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nên phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên theo quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã thanh toán cho Công ty tổng số tiền 272.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 10/9/2010 số tiền 140.000.000 đồng và biên nhận tạm ứng tiền nền nhà kiốt chợ T1 ngày 30/01/2010 số tiền 132.000.000 đồng. Tuy nhiên, do UBND huyện T, tỉnh An Giang chỉ cấp phép cho Công ty H1 khai thác chợ T1 trong thời hạn 20 năm, nên ngày 23/7/2025 giữa bà H với người đại diện của Công ty TNHH MTV H1 đã ký kết thỏa thuận, thống nhất số tiền thuê 02 kiốt (kiốt số 11 và 12) là 140.000.000 đồng và bà H đã thanh toán xong cho Công ty H1 theo biên lai ngày 10/9/2010.

Như vậy, việc bà H yêu cầu Công ty TNHH MTV H1 phải trả lại cho bà số tiền 132.000.000 đồng theo biên nhận tạm ứng tiền nền nhà kiốt chợ T1 ngày 30/01/2010 mà công ty đang giữ là có căn cứ, được chấp nhận.

[2.2] Đối với việc bà H yêu cầu tính lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật, tính từ ngày 30/01/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án theo biên bản hòa giải ngày 23/7/2025, tuy nhiên ngày 09/9/2025 bà H có đơn xin rút lại yêu cầu tính lãi cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà H xác định chỉ yêu cầu Công ty H1 trả số tiền mà bà đưa thừa 132.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Nhận thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với pháp luật nên cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[2.3] Về phía Công ty TNHH MTV H1, ông Phạm Phong P là người đại diện theo pháp luật của công ty cho rằng số tiền 132.000.000 đồng là bà H thanh toán cho tiền thuê 02 kiốt, mỗi kiốt là 140.000.000 đồng/20 năm đã được hai bên thỏa thuận, ký kết lại theo hợp đồng số 09/HĐKT/HL/2010 ngày 09/3/2010 sau khi được UBND cho phép chỉ khai thác 20 năm. Tuy nhiên, hợp đồng này được ký kết trước Hợp đồng số 23/HĐKT và số 25/HĐKT cùng ngày 02/8/2010 với tổng số tiền thuê 340.000.000 đồng, thời hạn thuê 40 năm. Do đó, lời trình bày của ông P không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét.

[2.4] Đối với ý kiến của Luật sư Nguyễn Thanh T cho rằng cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất đối với số tiền 132.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 30/01/2010 là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông P cũng đã thừa nhận đối với số tiền này tuy nhiên ông cho rằng số tiền này đã được khấu trừ vào số tiền bà H thanh toán cho tiền thuê kiốt 20 năm cho 02 kiốt nhưng điều này không phù hợp với Hợp đồng số 23/HĐKT và số 25/HĐKT được ký kết giữa Công ty TNHH MTV H1 với bà H; do đó, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Như vậy, Công ty TNHH MTV H1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới; do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty TNHH MTV H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH MTV H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực – An Giang.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 472, Điều 474, Điều 478, Điều 422, Điều 158, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H1 trả cho Trần Thị H số tiền 132.000.000 đồng (một trăm ba mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

2. Về án phí:

2.1. Dân sự sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 6.600.000 đồng (sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

2.2. Dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002435 ngày 26/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (đã nộp xong).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Phòng Thi hành án DS khu vực-An Giang;
- Tòa án nhân dân khu vực-An Giang;
- Phòng KTNV & THA;
- Đường sự “Đề thi hành”;
- Văn phòng; Tòa Dân sự, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thúy Hồng