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: **399**/2025/KDTM-PT
Ngày: 30 - 12 - 2025
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 toà: Ông Lê Thọ Viên

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Như Mai

Bà Hoàng Thị Bích Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hỷ Ngọc – 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: Ông Huỳnh Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 30/12/2025 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: 239/2025/TLPT-KDTM ngày 01 tháng 10 năm 2025 về vụ việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2025/KDTM-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6174/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty K

Địa chỉ: Số 225 đường T, phường T, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thanh T - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Ngọc C, sinh năm: 1984; Địa chỉ: 168 đường D, ấp T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2025) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Khắc T1– Luật sư Văn phòng Luật sư Y, thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bị đơn: Công ty A;

Địa chỉ: Số 44-46 đường Đ, phường L, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn T2 - Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm: 1980; Địa chỉ: 369 đường C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2025) (có mặt).

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

Địa chỉ: 127 Trương Định, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng T: Ông Phạm Hồng S – Chánh Văn phòng T. Địa chỉ: 127 đường Đ, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Công ty A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của đại diện nguyên đơn:

Ngày 31/5/2020, Công ty K (Sau đây gọi tắt là Công ty K) và Công ty A (Sau đây gọi tắt là Công ty A) có ký kết hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 trong đó có nội dung Công ty K đồng ý cho thuê và Công ty A đồng ý thuê gồm:

1. Nhà ở: Địa chỉ Ấp 1, xã T, huyện C; tổng diện tích sử dụng 10.138,8m²; diện tích xây dựng 9.086m²; số tầng 02.

2. Đất ở: Thửa đất số: 1 phần thửa 593; tờ bản đồ số 7 xã T, huyện C; hình thức sử dụng riêng 30.230,3 m².

3. Mục đích thuê: Công ty A thuê để kinh doanh, làm văn phòng, showroom, sản xuất kinh doanh, nhà ở chuyên gia, nhà ở công nhân theo các ngành nghề đã được cấp phép theo giấy phép kinh doanh.

4. Thời hạn thuê là 5 năm bắt đầu từ 01/6/2020 đến 31/5/2025.

5. Giá thuê là 14.000 USD/tháng/năm thứ nhất và bắt đầu năm thứ 2 trở đi là 15.000 USD, thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng theo tỷ giá tương đương của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm thanh toán.

Căn cứ theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng, Công ty A phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo đúng thời gian và phương thức được quy định theo Điều 2 của hợp đồng cho Công ty K. Tuy nhiên, đến nay Công ty A chưa thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty K từ tháng 5/2021 đến tháng 7 năm 2022, tổng cộng là 15 tháng tiền thuê nhà.

Do Công ty A chậm thanh toán tiền thuê nhà nên Công ty K đã phát hành nhiều văn bản yêu cầu Công ty A phải thanh toán tiền thuê nhà và Công ty A có phúc đáp yêu cầu giảm tiền thuê nhà, cụ thể:

Công ty A yêu cầu được giảm tiền thuê như sau: Tháng 4/2021 giảm còn 250.000.000 đồng; tháng 5/2021 đến hết thời gian giãn cách xã hội là 100%; tháng 10, 11, 12 năm 2021 giảm còn 250.000.000 đồng/tháng.

Thấu hiểu những khó khăn do dịch bệnh gây ra, Công ty K cũng đã đưa ra phương án để hỗ trợ Công ty A là đồng ý giảm tiền thuê nhà như sau: Tháng 4/2021 giảm còn 250.000.000 đồng; giảm 50% tiền thuê cho đến hết thời gian giãn cách xã hội; tháng 10, 11, 12 năm 2021 giảm còn 250.000.000 đồng/tháng.

Tháng 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 năm 2022: Giữ lại giá thuê năm nhất là 14.000 USD trong khi hợp đồng thỏa thuận bắt đầu từ năm thứ hai là 15.000 USD.

Mặc dù Công ty K đã có thiện chí giảm giá thuê nhưng Công ty A vẫn không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 5/2021 cho đến nay. Công ty K đã nhiều lần liên lạc với Giám đốc Công ty A để thỏa thuận phương án trả tiền thuê còn thiếu nhưng Giám đốc Công ty A luôn tìm cách né tránh.

Việc Công ty A không thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian 16 tháng đã có đủ căn cứ để xác định Công ty A đã vi phạm nghiêm trọng các cam kết hoặc nghĩa vụ theo hợp đồng và Công ty A cũng không có thiện chí hay biện pháp khắc phục. Do đó, Công ty K có quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước hạn.

Tính đến nay Công ty A còn nợ Công ty K tổng cộng 15 tháng tiền thuê nhà với số tiền cụ thể như sau:

- Thời gian từ tháng 5 đến tháng 9 năm 2021, giảm 50% giá trị hợp đồng là 7.000 USD, số tháng thuê 05 tháng là 30.000 USD, tỷ giá 23.375 đồng/USD, thành tiền 818.125.000 đồng.

- Tháng 10, 11, 12 năm 2021, giảm theo yêu cầu của bên thuê hỗ trợ dịch bệnh, 250.000.000 đồng, số tháng thuê 03 tháng, thành tiền 750.000.000 đồng.

- Tháng 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 năm 2022, giữ lại giá thuê theo năm thứ nhất là 14.000 USD, số tháng thuê 08 tháng là 112.000 USD, tỷ giá 23.375 đồng/USD, thành tiền 2.618.000.000 đồng.

Tổng cộng là 4.186.125.000 đồng.

Công ty K khởi kiện Công ty A đến Tòa án nhân dân huyện C để yêu cầu các vấn đề như sau:

1. Xác định Công ty A đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 về việc thuê nhà giữa Công ty K và Công ty A.

2. Buộc chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 về việc thuê nhà giữa Công ty K và Công ty A.

3. Buộc Công ty A trả tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 8 năm 2022 với tổng số tiền tạm tính là 4.186.125.000 (bốn tỷ một trăm tám mươi sáu triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

4. Buộc Công ty A tiếp tục trả tiền thuê nhà, tiền điện nước, điện thoại, internet ... và các chi phí khác do Công ty A sử dụng cho đến ngày xét xử sơ thẩm và tiếp tục cho đến khi bàn giao toàn bộ nhà đất thuê.

5. Buộc Công ty A phải di dời toàn bộ tài sản của A và bàn giao toàn bộ nhà đất thuộc một phần thửa 593, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại Ấp 1, xã T, huyện C, Thành

phố Hồ Chí Minh cho Công ty K trong thời gian 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

* Theo Công văn số 9844/CV/VPTU ngày 12/6/2023 của Văn phòng T về việc phúc đáp Công văn số 645/TAHCC ngày 22/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng T trình bày:

1. Văn phòng T thống nhất cung cấp các hồ sơ liên quan đến địa chỉ Ấp 1, xã T, huyện C theo đề nghị của Tòa án nhân dân huyện C.

2. Căn cứ Hợp đồng số 562-HD/VPTU ngày 04/5/2010 giữa Văn phòng T và Công ty K (Công ty K), quyền sử dụng đất tại địa chỉ nêu trên là tài sản của Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh, công trình xây dựng tại địa chỉ Ấp 1, xã T, huyện C thuộc sở hữu của Công ty K. Tại gạch dầu dòng Thứ 5, Khoản 4.3 Điều 4 Hợp đồng quy định: "Khi hết hạn hợp đồng, Bên B phải bàn giao nguyên trạng hiện hữu quyền sử dụng đất và công trình trên đất do Bên B đầu tư xây dựng cho Bên A 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" và tại mục c, Khoản 5.1, Điều 5 Hợp đồng quy định: Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và không có nghĩa vụ bồi thường bất kỳ thiệt hại nào cho Bên B khi Bên B có một trong các hành vi sau "...c. Đổi hoặc cho người khác thuê lại một phần hay toàn bộ diện tích đất đã thuê mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A".

Văn phòng T thông tin đến Tòa án nhân dân huyện C các nội dung trên để Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích của Văn phòng T theo quy định pháp luật.

Tại biên bản hòa giải ngày 30/11/2023, các đương sự gồm:

Nguyên đơn Công ty K, bị đơn Công ty A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên F đã thống nhất ý kiến như sau:

1. Công ty K và Công ty A chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 kể từ ngày hôm nay là 30/11/2023. Việc bàn giao mặt bằng sẽ do người đại diện của hai Công ty thực hiện trong thời hạn 01 tuần kể từ ngày lập biên bản, chậm nhất đến ngày 08/12/2023.

2. Công ty A và Công ty F chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 28.0321/TN/MA-HLF ngày 28/3/2021 kể từ ngày hôm nay là 30/11/2023. Việc thanh lý hợp đồng sẽ do người đại diện của hai Công ty trao đổi và quyết định.

3. Công ty K đồng ý cho Công ty F được tiếp tục thuê mặt bằng từ ngày 01/12/2023 đối với diện tích thuê theo hợp đồng thuê nhà số 28.0321/TN/MA-HLF ngày 28/3/2021 giữa Công ty A và Công ty F, về giá thuê, thời gian thuê và các điều kiện khác sẽ do người đại diện của hai Công ty trao đổi và quyết định.

4. Đối với số tiền thuê Công ty A nợ Công ty K từ tháng 5 năm 2021 đến nay sẽ do Tòa án tiếp tục giải quyết.

Theo Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 25/12/2023, nguyên đơn Công ty K trình bày:

Công ty K sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện như sau:

1. Xác định Công ty A đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 và hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 về việc thuê nhà giữa Công ty K và Công ty A.

2. Buộc Công ty A trả tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023 (tổng cộng 31 tháng) với tổng số tiền tạm tính là 9.445.500.000 (chín tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Buộc Công ty A trả tiền điện nước, điện thoại, internet ... và các chi phí khác do Công ty A sử dụng trong thời gian thuê nhà.

Theo Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện lần 2 ngày 15/5/2024, nguyên đơn Công ty K trình bày:

Công ty K sửa đổi, bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Xác định Công ty A đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 và hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 về việc thuê nhà giữa Công ty K và Công ty A.

2. Buộc Công ty A trả tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023 (tổng cộng 31 tháng) với tổng số tiền 4.650.000.000 (bốn tỷ sáu trăm năm mươi triệu) đồng.

3. Buộc Công ty A phải trả thêm tiền lãi chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán (tạm tính là 10%/năm, tương đương 0,83%/tháng) tương ứng với thời gian chậm trả là 31 tháng của số tiền nợ 150.000.000 đồng mỗi tháng, tổng số tiền là 617.520.000 (sáu trăm mười bảy triệu năm trăm hai mươi nghìn) đồng.

Theo Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 17/5/2024, nguyên đơn Công ty K trình bày:

Nguyên đơn Công ty K rút lại yêu cầu: Buộc Công ty A phải trả thêm tiền lãi chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán (tạm tính là 10%/năm, tương đương 0,83%/tháng) tương ứng với thời gian chậm trả là 31 tháng của số tiền nợ 150.000.000 đồng mỗi tháng, tổng số tiền là 617.520.000 (sáu trăm mười bảy triệu năm trăm hai mươi nghìn) đồng.

Nguyên đơn Công ty K yêu cầu:

1. Xác định Công ty A đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 và hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 về việc thuê nhà giữa Công ty K và Công ty A.

2. Buộc Công ty A trả tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023 (tổng cộng 31 tháng) với tổng số tiền 4.650.000.000 (bốn tỷ sáu trăm năm mươi triệu) đồng.

** Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 21/6/2024, ông Nguyễn Hữu Hạnh, là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty A, trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung của nguyên đơn:

- Xác định Công ty A đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà số: 06/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 và Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 về việc thuê nhà giữa Công ty K và Công ty A.

- Buộc Công ty A trả tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023 (tổng cộng 31 tháng), có giá trị thuê là 150.000.000 đồng/tháng (bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng một tháng), với tổng số tiền là 4.650.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Sau khi trao đổi thống nhất ý kiến với bị đơn, ông xin trình bày ý kiến của bị đơn đối với các yêu cầu khởi kiện trên như sau:

- Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do:

Công ty A và Công ty K đã ký các Hợp đồng thuê nhà số: 06/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 và Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020.

Tuy nhiên đến hiện nay khi có xảy ra tranh chấp, Công ty A biết rằng nguyên đơn không có quyền cho thuê lại diện tích đất tọa lạc tại địa chỉ số 02 đường Hồ Văn Tắng mà phía nguyên đơn đang thuê lại của Văn phòng T, Ấp 1A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh vì quyền sử dụng đất này là tài sản của Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ theo Hợp đồng số 562-HĐ/VPTU ngày 04/5/2010 giữa Văn phòng T và Công ty K xác định Công ty K đã vi phạm các điều khoản:

1. Đoạn 02 Điều 4.3 về Nghĩa vụ của Công ty K: "... sử dụng đất thuê và công trình trên đất theo đúng mục đích của Hợp đồng..." trong khi đó mục đích cho thuê theo Điều 1.2. Hợp đồng này là cho Công ty K thuê mặt bằng (đất) để xây dựng nhà xưởng sản xuất theo đúng nội dung giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được cơ quan chức năng cấp.

Nghĩa là mục đích cho thuê đất không bao gồm việc cho phép Công ty K cho thuê lại đất đã thuê của Văn phòng T.

2. Đoạn c Điều 5.2. Hợp đồng quy định Văn phòng T có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu Công ty K vi phạm nghĩa vụ bao gồm:

"Đổi hoặc cho người khác thuê lại một phần hay toàn bộ diện tích đất đã thuê mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên A".

Điều này đồng nghĩa với việc Công ty K hoàn toàn không được phép cho thuê lại đất công nếu T chưa cho phép nhưng Công ty K đã thực hiện hành vi nêu trên.

Xét thấy hành vi cho thuê lại đất thuê từ Văn phòng T của Công ty K đã vi phạm Hợp đồng số 562-HĐ/VPTU ngày 04/5/2010 giữa Văn phòng T và Công ty K. Đồng thời, căn cứ theo điểm a Khoản 1 Điều 64 cho thấy Công ty K đã vi phạm pháp luật về đất đai do sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước cho thuê, Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Công ty A thông báo cho nguyên đơn rằng căn cứ trên các hợp đồng từ nguyên đơn ký với Văn phòng T và Hợp đồng mà nguyên đơn ký với bị đơn nếu tiếp tục thực hiện có thể vi phạm pháp luật (Hợp đồng chuyển giá) hậu quả gây thất thoát tài sản của Nhà nước và Chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh.

Với mong muốn thiện chí giải quyết vụ việc cũng như không gây thất thoát tài sản của Nhà nước, Công ty A kính mong Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu sau của Công ty A:

1. Yêu cầu nguyên đơn tự nguyện rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

2. Yêu cầu nguyên đơn phối hợp với bị đơn xem xét lại số tiền mà nguyên đơn đã thu lợi từ việc cho thuê lại tài sản của Nhà nước.

3. Dù hiện tại phía Công ty A rất khó khăn về tài chính nhưng Công ty A đồng ý hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã tạm thu của đơn vị thuê lại sau khi đã trừ hết các chi phí vận hành phát sinh cho nguyên đơn để trả lại cho T. Về số tiền này, Công ty A đang tính toán một cách kỹ lưỡng và xin được phép trả lời bằng văn bản sau để đảm bảo đúng pháp luật và không gây thiệt hại cho nguyên đơn cũng như chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh. Rất mong sự hợp tác từ phía nguyên đơn để vụ việc được giải quyết một cách thấu tình đạt lý và đúng pháp luật.

Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu của Công ty A.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 21/8/2024, ông Võ Văn Tùng, là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty A trình bày:

Nội dung như văn bản trình bày ý kiến của ông Nguyễn Hữu Hạnh ngày 21/6/2024. Ông Tùng xác định:

Bảng tính chi tiết thu chi như sau:

- Thu thuê xưởng H từ tháng 6/2021-04/2023:

+ Năm 2021 thời gian 07 tháng là 370.172.727 đồng.

+ Năm 2022 là 634.581.820 đồng.

+ Năm 2023 thời gian 4 tháng là 246.781.820 đồng.

Tổng cộng là 1.251.536.367 đồng.

- Chi thuê xưởng H:

+ Chi tiền bảo vệ: Năm 2021 là 180.000.000 đồng; năm 2022 là 180.000.000 đồng; năm 2023 là 180.000.000 đồng.

+ Chi phí quản lý, điện, nước, lương nhân viên...: Năm 2021 là 144.000.000 đồng; năm 2022 là 144.000.000 đồng; năm 2023 là 144.000.000 đồng.

Tổng cộng 2 khoản chi là 972.000.000 đồng.

Vì vậy số tiền còn lại bị đơn tạm giữ là: 279.536.367 đồng. Dù hiện tại Công ty A rất khó khăn về tài chính (tất cả đã về con số không và đang mở thủ tục phá sản) nhưng người đại diện pháp luật của Công ty đồng ý hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã tạm thu của đơn vị thuê lại sau khi đã trừ hết các chi phí vận hành phát sinh cho

nguyên đơn để trả lại cho T, đảm bảo đúng pháp luật và không gây thiệt hại cho nguyên đơn cũng như chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh. Rất mong sự hợp tác từ nguyên đơn để vụ việc được giải quyết một cách thấu tình đạt lý và đúng pháp luật.

* Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 28/02/2025, bị đơn Công ty A yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C:

1. Tuyên Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 ký kết giữa Công ty K và Công ty A là vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả pháp lý của Giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015: Buộc Công ty K trao trả lại toàn bộ số tiền Công ty A đã chuyển cho Công ty K trong quá trình thực hiện hợp đồng để nộp cho ngân sách của T với tổng số tiền đã thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng số 08/TN/A-31052020 ký kết giữa Công ty K và Công ty A 08 tháng, 150.000.000 đồng/tháng, tổng cộng: 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng.

* Theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung lần 3 ngày 20/3/2025, nguyên đơn Công ty K yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C:

1. Xác định Công ty A đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà số: 06/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 và hợp đồng thuê nhà số: 08/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 về việc thuê nhà giữa Công ty K và Công ty A.

2. Buộc Công ty A trả tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023 (tổng cộng 31 tháng) với tổng số tiền 4.650.000.000 đồng.

3. Buộc Công ty A phải trả thêm tiền lãi chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả là 31 tháng của số tiền nợ 150.000.000 đồng mỗi tháng, tổng số tiền là 837.000.000 (tám trăm ba mươi bảy triệu) đồng.

* Theo đơn phản tố sửa đổi, bổ sung ngày 03/4/2025, Công ty A yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C: Tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 ký kết giữa Công ty K và Công ty A.

* Theo Đơn xin vắng mặt ngày 13/3/2025 và ngày 21/4/2025, ông Phạm Hồng Sơn trình bày: Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng T, tránh thất thoát tài sản của Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và xét xử tại Tòa án nhân dân huyện C và Tòa án các cấp.

* Người đại diện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Châu đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải, căn cứ Khoản 4 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án không tiến hành hòa giải được nên phải đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13/6/2025:

Đại diện nguyên đơn yêu cầu:

1. Xác định Công ty A đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 và hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 về việc thuê nhà giữa Công ty K và Công ty A.

2. Buộc Công ty A trả tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023 (tổng cộng 31 tháng) với tổng số tiền 4.650.000.000 (bốn tỷ sáu trăm năm mươi triệu) đồng.

Đối với tiền cọc Công ty A đã đặt cọc cho Công ty K ngày 01/6/2020 là 42.000 USD, Công ty K đồng ý khấu trừ vào tiền thuê nhà, cụ thể: Tỷ giá USD ngày 13/6/2025 của Ngân hàng Vietcombank là 26.223 đồng/USD, số tiền 42.000 USD tương ứng số tiền là 1.101.366.000 đồng. Sau khi khấu trừ, Công ty A còn phải trả cho Công ty K số tiền 3.548.634.000 đồng.

3. Buộc Công ty A phải trả thêm tiền lãi chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả là 31 tháng của số tiền nợ 150.000.000 đồng mỗi tháng, tổng số tiền tạm tính là 837.000.000 (tám trăm ba mươi bảy triệu) đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tiền lãi chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán theo quy định.

Trong trường hợp Hợp đồng cho thuê nhà số: 06/TN/A-31052020 và Hợp đồng thuê nhà số: 08/TN/A-31052020 bị tuyên vô hiệu thì bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

* Ông Nguyễn Hữu Hạnh, là người đại diện hợp pháp của Công ty A, trình bày:

Căn cứ Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty A trả tiền thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023 (tổng cộng 31 tháng), có giá trị thuê là 150.000.000 đồng/tháng, với tổng số tiền là: 4.650.000.000 (bốn tỷ sáu trăm năm mươi triệu) đồng.

2. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 giữa Công ty K và Công ty A vô hiệu.

3. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết hậu quả pháp lý do giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc Công ty K trao trả lại toàn bộ số tiền Công ty A đã chuyển cho Công ty K là 08 tháng nhân với 150.000.000 đồng, tổng cộng số tiền phải trả lại là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng, đã thực hiện trong quá trình thực hiện hợp đồng để nộp cho ngân sách của T đúng theo pháp luật quy định về chủ thể nhận lợi tức trong giao dịch vô hiệu.

4. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 giữa Công ty K và Công ty A.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2025/KDTM-ST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty K:

- Công ty A đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 và hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 về việc thuê nhà giữa Công ty K và Công ty A.

- Buộc Công ty A trả cho Công ty K tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023 sau khi đã khấu trừ tiền cọc thì số tiền còn lại là 3.548.634.000 đồng cùng tiền lãi chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả số tiền là 840.720.000 đồng. Tổng cộng là 4.389.354.000 (bốn tỷ ba trăm tám mươi chín triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn) đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chưa thi hành trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty A:

- Tuyên Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 giữa Công ty K và Công ty A vô hiệu.

- Buộc Công ty K trao trả lại toàn bộ số tiền Công ty A đã chuyển cho Công ty K là 08 tháng nhân với 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, tổng cộng số tiền phải trả lại là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng, đã thực hiện trong quá trình thực hiện hợp đồng để nộp cho ngân sách của T đúng theo pháp luật quy định về chủ thể nhận lợi tức trong giao dịch vô hiệu.

- Tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 giữa Công ty K và Công ty A.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty A phải nộp 169.389.354 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.000.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0063814 và 0063815 cùng ngày 07/02/2025 và biên lai thu tiền số 0064243 ngày 16/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; Công ty A còn phải nộp thêm số tiền chênh lệch là 139.389.354 đồng.

- Hoàn trả cho Công ty K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.093.063 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2022/0019803 ngày 06/10/2022 và 18.555.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0064159 ngày 08/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

4. Kiến nghị Cơ quan thuế có thẩm quyền xem xét truy thu thuế đối với số tiền chênh lệch giữa 02 hợp đồng và xử lý hành vi trốn thuế của Công ty K và Công ty A theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, án phí và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo luật định.

Ngày 18/5/2025, Bị đơn Công ty A kháng cáo bản án sơ thẩm với yêu cầu: Sửa án bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 giữa nguyên đơn ký với bị đơn vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý do giao dịch vô hiệu theo pháp luật.

Tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn trong việc giải quyết tranh chấp là có căn cứ nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty A làm trong hạn luật định nên chấp nhận.

- Xét đơn yêu cầu kháng cáo của bị đơn có đủ căn cứ để xác định:

Ngày 31/5/2020, Công ty K và Công ty A ký Hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 và Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020, nội dung của 02 hợp đồng giống nhau Điều 1 và từ Điều 3 đến Điều 12, riêng Điều 2 là khác nhau về giá thuê, cụ thể:

Điều 1. Công ty K đồng ý cho thuê và Công ty A đồng ý thuê gồm:

- Nhà ở: Địa chỉ Ấp 1, xã T, huyện C; tổng diện tích sử dụng 10.138,8m²; diện tích xây dựng 9.086m²; số tầng 02.

- Đất ở: Thửa đất số: 1 phần thửa 593; tờ bản đồ số 7, xã T, huyện C; hình thức sử dụng riêng 30.230,3 m².

- Mục đích thuê: Công ty A thuê để kinh doanh, làm văn phòng, showroom, sản xuất kinh doanh, nhà ở chuyên gia, nhà ở công nhân theo các ngành nghề đã được cấp phép theo giấy phép kinh doanh.

- Thời hạn thuê là 05 năm bắt đầu từ 01/6/2020 đến 31/5/2025, bàn giao mặt bằng ngày 01/6/2020.

Điều 2. Giá thuê nhà, đặt cọc bảo đảm thực hiện hợp đồng và phương thức thanh toán:

+ Theo Hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020: Giá thuê năm thứ 01 (nhất) quy đổi ra VND theo tỷ giá tương đương 14.000 USD/tháng; giá thuê năm thứ 02 (hai) trở đi quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá tương đương 15.000 USD; thời điểm tính tiền thuê từ ngày 01/8/2020; Công ty A đặt cọc cho Công ty K năm thứ 01 (nhất) số tiền tương đương 03 tháng tiền thuê nhà trị giá 42.000 USD, năm thứ 02 (hai) đặt cọc thêm 03 tháng tiền thuê nhà là 42.000 USD, tiền cọc Công ty A sẽ nhận lại khi thanh lý hợp đồng;..

+ Theo Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020: Giá thuê là 150.000.000 đồng/tháng; tiền thuê nhà chưa bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng (VAT) theo quy định của pháp luật, khoản thuế này sẽ do Công ty A chịu trách nhiệm thanh toán, Công ty K có trách nhiệm xuất hóa đơn giá trị gia tăng (VAT) theo quy định của pháp luật cho Công ty A trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Công ty A thanh toán đầy đủ số tiền thuê nhà và tiền thuế giá trị gia tăng cho mỗi kỳ thanh toán; thời điểm tính tiền thuê từ ngày 01/8/2020;…

Từ Điều 3 đến Điều 12 của hai hợp đồng giống nhau.

Công ty A đã thanh toán tiền thuê cho Công ty K từ ngày 01/08/2020 đến tháng 4/2021, từ tháng 5/2021 Công ty A không thanh toán tiền thuê cho Công ty K. Số tiền thuê Công ty A thanh toán cho Công ty K thực tế là tiền thuê theo hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020, cụ thể: Tiền cọc và tiền thuê 03 tháng ngày 01/6/2020, các công văn trao đổi xin giảm tiền thuê của Công ty A và các thư phúc đáp của Công ty K thì Công ty A đã thanh toán tiền thuê tháng 4/2021 số tiền là 250.000.000 đồng. Tiền thuê theo Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 mỗi tháng là 150.000.000 đồng theo thỏa thuận là để xuất hóa đơn chứ hai bên không thực hiện theo hợp đồng này.

Theo biên bản hòa giải ngày 30/11/2023, Công ty K và Công ty A đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 30/11/2023, hai bên đã bàn giao nhà cho thuê ngày 09/12/2023.

Xét Hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 và Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 cùng ngày 31/5/2020 được ký kết giữa Công ty K và Công ty A:

Hình thức 02 hợp đồng đều được lập thành văn bản, có chữ ký của đại diện theo pháp luật của hai công ty. Hai hợp đồng thể hiện ý chí tự nguyện của hai Công ty, phù hợp ngành nghề kinh doanh của Công ty K theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số A do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 23/10/1998, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 20/4/2006, trong đó có chức năng kinh doanh cho thuê nhà xưởng, kho bãi.

Căn cứ pháp lý đối tượng cho thuê của hai hợp đồng:

- Căn cứ Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 562-HĐ/VPTU ngày 04/5/2010 giữa Văn phòng T và Công ty K:

Văn phòng T cho Công ty K thuê quyền sử dụng đất tại Ấp 1, xã T, huyện C diện tích 30.230,3m^2, mục đích Công ty K thuê mặt bằng (đất) để xây dựng nhà xưởng theo đúng nội dung giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, thời hạn thuê từ ngày 01/01/2010 đến ngày 15/7/2025. Tại điểm c Khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng quy định: Văn phòng T có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và không có nghĩa vụ bồi thường bất kỳ thiệt hại nào cho Công ty K khi Công ty K đổi hoặc cho người khác thuê lại một phần hay toàn bộ diện tích đất đã thuê mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Văn phòng T.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT22799 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/7/2013 (được cấp do cấp đổi và đổi tên theo hồ sơ số 004624, để thay thế Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6526/2002 ngày 14/3/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Ban Tài chính Quản trị T), Văn phòng T là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo Căn cứ Công văn số 9844-CV/VPTU ngày 12/6/2023 của Văn phòng T, tại mục 2 đã nêu: Căn cứ Hợp đồng số 562-HĐ/VPTU ngày 04/5/2010 giữa Văn phòng T và Công ty K, Quyền sử dụng đất tại địa chỉ nêu trên là tài sản của Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh, công trình xây dựng tại địa chỉ Ấp 1, xã T, huyện C thuộc sở hữu của Công ty K. Tại gạch đầu dòng thứ 5, Khoản 4.3 Điều 4 Hợp đồng quy định: "Khi hết hạn hợp đồng. Bên B phải bàn giao nguyên trạng hiện hữu quyền sử dụng đất và công trình trên đất do Bên B đầu tư xây dựng cho Bên A 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" và tại mục c, Khoản 5.1, Điều 5 Hợp đồng quy định: Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và không có nghĩa vụ bồi thường bất kỳ thiệt hại nào cho bên B khi bên B có một trong các hành vi sau "...c. Đổi hoặc cho người khác thuê lại một phần hay toàn bộ diện tích đất đã thuê mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên A".

Tại khoản 2.1 Điều 1 của 02 hợp đồng, Công ty K cho Công ty A thuê nhà ở thuộc quyền sở hữu của Công ty K là phù hợp quy định của pháp luật nhưng Công ty K cho Công ty A thuê đất ở khi chưa được Văn phòng T đồng ý bằng văn bản là trái pháp luật nên vô hiệu. Tuy nhiên, tại Khoản 2.1 Điều 2 của 02 hợp đồng về giá thuê nhà, Công ty K và Công ty A chỉ thỏa thuận thống nhất giá thuê toàn bộ diện tích nhà theo Điều 1 của hợp đồng mà không có giá thuê quyền sử dụng đất theo Điều 1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai hợp đồng trên vô hiệu về nội dung thuê đất tại điều 01 của 02 hợp đồng, còn nội dung thuê nhà thì không vô hiệu là có căn cứ.

Thực hiện 02 hợp đồng: Ngày 01/6/2020, Công ty A đã đặt cọc cho Công ty K 03 tháng tiền thuê nhà xưởng với số tiền là 42.000 USD, tỷ giá tại thời điểm thanh toán là 23.370 đồng/USD, tương đương 981.540.000 đồng và Công ty A thanh toán 03 tháng tiền thuê nhà xưởng cho Công ty K (tính từ ngày 01/8/2020 đến hết ngày 31/10/2020) là 42.000 USD, tỷ giá tại thời điểm thanh toán là 23.370 đồng/USD, tương đương 981.540.000 đồng theo Biên bản xác nhận đặt cọc ngày 01/6/2020.

Ngày 01/6/2020, Công ty K đã giao nhà cho thuê cho Công ty A sử dụng theo biên bản bàn giao nhà cho thuê ngày 01/6/2020.

Công ty A đã thanh toán tiền thuê cho Công ty K từ ngày 01/8/2020 đến tháng 04/2021, từ tháng 5/2021 Công ty A không thanh toán cho Công ty K nên phát sinh tranh chấp. Số tiền thuê Công ty A thanh toán cho Công ty K thực tế theo Hợp đồng 06, cụ thể tiền cọc và tiền thuê 03 tháng ngày 01/6/2020, các Công văn trao đổi xin giảm tiền thuê của Công ty A và các Thư phúc đáp của Công ty K thì Công ty A đã thanh toán tiền thuê nhà xưởng đến hết tháng 04/2021. Như vậy, Công ty A đã ngưng thanh toán cho Công ty K từ tháng 5/2021 đến ngày hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ngày 30/11/2023.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty A trả số tiền thuê nhà từ tháng 5/2021 đến tháng 11/2023 (31 tháng) với giá thuê 150.000.000 đồng/tháng thì có lợi cho bị đơn so với giá thuê của hợp đồng 08 với tổng số tiền 4.650.000.000 đồng. Sau khi cấn trừ tiền đặt cọc 42.000 USD tại thời điểm 13/6/2025 tỷ giá 26.223 đồng/USD tương đương 1.101.366.000 đồng, Công ty A phải thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty K tổng số tiền 3.548.634.000 đồng là có căn cứ.

Đối với tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán: Tại phiên tòa sơ thẩm các bên thỏa thuận lấy mức lãi suất do 03 Ngân hàng cung cấp tại thời điểm tháng 5/2025. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định tiền lãi từ tháng 5/2021 đến tháng 11/2023 là 840.720.000 đồng là có căn cứ.

Bị đơn cho rằng việc nguyên đơn cho bị đơn thuê lại đất nguyên đơn thuê từ Văn phòng T đã vi phạm Hợp đồng số 562-HD/VPTU ngày 04/5/2010 giữa Văn phòng T và Công ty K. Đồng thời, căn cứ theo điểm a Khoản 1 Điều 64 cho thấy Công ty K đã vi phạm pháp luật về đất đai do sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước cho thuê, Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Căn cứ vào Công văn số 9844-CV/VPTU ngày 12/6/2023, Văn phòng T đã trả lời như sau: *"...quyền sử dụng đất tại địa chỉ nêu trên là tài sản của Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh, công trình xây dựng tại địa chỉ Ấp 1, xã T, huyện C thuộc sở hữu của Công ty K."*

Xét khoản 2.1 Điều 1 của 02 hợp đồng, Công ty K cho Công ty A thuê nhà ở thuộc quyền sở hữu của Công ty K là phù hợp quy định của pháp luật. Khoản 2.1 Điều 2 của 02 hợp đồng về giá thuê nhà, Công ty K và Công ty A chỉ thỏa thuận thống nhất giá thuê toàn bộ diện tích nhà theo Điều 1 của hợp đồng mà không có giá thuê quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc tuyên Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 giữa Công ty K và Công ty A vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý do giao dịch dân sự bị vô hiệu là có căn cứ nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc tuyên Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 giữa Công ty K và Công ty A vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý do giao dịch dân sự bị vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm, Công ty A chỉ thừa nhận thanh toán riêng cho Công ty K tiền thuê tháng 4/2021 là 150.000.000 đồng theo Hợp đồng số 08, nhưng thực tế thì các bên thanh toán theo Hợp đồng 06 như đã nhận xét. Công ty A vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với số tiền thuê nhà từ tháng 5/2021 đến tháng 11/2023, chưa hoàn thành nghĩa vụ của Hợp đồng 06 ký kết giữa hai Công ty, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 ký kết giữa Công ty K và Công ty A là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 2.000.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 293, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty A.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty K:

- Công ty A đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 và hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 về việc thuê nhà giữa Công ty K và Công ty A.

- Buộc Công ty A trả cho Công ty K tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 11 năm 2023 sau khi đã khấu trừ tiền cọc thì số tiền còn lại là 3.548.634.000 đồng cùng tiền lãi chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả số tiền là 840.720.000 đồng. Tổng cộng là 4.389.354.000 (bốn tỷ ba trăm tám mươi chín triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn) đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chưa thi hành trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty A:

- Tuyên Hợp đồng thuê nhà số 08/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 giữa Công ty K và Công ty A vô hiệu.

- Buộc Công ty K trao trả lại toàn bộ số tiền Công ty A đã chuyển cho Công ty K là 08 tháng nhân với 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, tổng cộng số tiền phải trả lại là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng, đã thực hiện trong quá trình thực hiện hợp đồng để nộp cho ngân sách của T đúng theo pháp luật quy định về chủ thể nhận lợi tức trong giao dịch vô hiệu.

- Tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà số 06/TN/A-31052020 ngày 31/5/2020 giữa Công ty K và Công ty A.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty A phải nộp 169.389.354 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.000.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0063814 và 0063815 cùng ngày 07/3/2025 và biên lai thu tiền số 0064243 ngày 16/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8), Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty A còn phải nộp thêm số tiền chênh lệch là 139.389.354 đồng.

- Hoàn trả cho Công ty K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.093.063 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2022/0019803 ngày 06/10/2022 và 18.555.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0064159 ngày 08/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Kiến nghị Cơ quan thuế có thẩm quyền xem xét truy thu thuế đối với số tiền chênh lệch giữa 02 hợp đồng và xử lý hành vi trốn thuế của Công ty K và Công ty A theo quy định của pháp luật.

5. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty A phải chịu 2.000.000 đồng được trừ vào Biên lai thu Ký hiệu BLTU/25E số 0000056 ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Cục Thi hành án dân sự (nay là Thi hành án dân sự), Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được 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 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân khu vực 8-TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 8-TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, Hs.

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

Lê Thọ Viên