

Bản án số: 292/2026/KDTM-PT
Ngày: 14-08-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**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: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Ngọc Tài

2. Bà Lưu Thị Đoan Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiệp Định – Thư ký Tòa án của 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 Tôn Mạnh Hùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 5, 19 tháng 6, 09 và 16 tháng 7, 14 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm cÔng Kì vụ án dân sự thụ lý số 114/2026/TLPT-KDTM ngày 19 tháng 3 năm 2026 về việc: “Tranh chấp tiền thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/KDTM-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2276/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6300/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 49 T, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1989, ông Đinh Bửu M, sinh năm 1985; cùng địa chỉ liên hệ: 49 T, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 665/QLKDN-KD ngày 24/4/2026).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần X

Địa chỉ: 2286 H, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh K, sinh năm 1970; địa chỉ liên hệ: Số 86 T, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo Giấy ủy quyền số 665/QLKDN-KD ngày 24/4/2026).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 86 L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh là nguyên đơn.

(*Tại phiên tòa: Ông D, Ông M và Ông K có mặt; Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nội dung bản án sơ thẩm đã thể hiện:

Nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Nhà đất số 232 N, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (*sau đây gọi tắt là Nhà đất số 232 N*) trước đây do Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Công ty Quản lý kinh doanh nhà T) (*sau đây gọi tắt là Công ty Kinh doanh nhà T*) quản lý, đã giải quyết cho Công ty Cổ phần X (*sau đây gọi tắt là Công ty P*) thuê sử dụng 1 phần diện tích theo Hợp đồng thuê nhà số 346/HĐTN-KD ngày 29/5/2003, Phụ lục điều chỉnh số 269/ĐC-HĐTN ngày 19/9/2005, Thông báo thu tiền thuê nhà số 9082/QLKDN-KD ngày 26/9/2006 (giá thuê là 28.945.891 đồng/tháng) và Thông báo thu tiền thuê nhà số 2565/QLKDN-KD ngày 31/3/2010 (giá thuê năm 2008 là 50.000.000 đồng/tháng và năm 2009 trở về sau là 52.000.000 đồng/tháng). Tính đến ngày 30/9/2015 (ngày bàn giao mặt bằng cho Ủy ban nhân dân Quận 4 quản lý để xây dựng trường tiểu học theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đơn vị còn nợ như sau:

- Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2008 đến 31/12/2008 là 252.649.308 đồng (1);

- Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2009 đến 30/9/2015 là: $(52.000.000 \text{ đồng/tháng} - 28.945.891 \text{ đồng/tháng}) \times 81 \text{ tháng} = 1.867.382.829 \text{ đồng}$ (2);

- Phạt chậm trả theo lãi suất không kỳ hạn 0,5%/năm, thời điểm áp dụng 15/6/2016 (ngày khởi kiện) đến ngày 22/9/2022 là: $2.120.032.137 \text{ đồng} \times 0,001369\%/ \text{ngày} \times 2.291 \text{ ngày} = 24.284.968 \text{ đồng}$ (3).

Tổng cộng (1) + (2) + (3) là 2.244.317.105 đồng.

Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả ngay 01 lần toàn bộ số nợ trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần X trình bày:

Ngày 29/5/2003 Công ty P và Công ty Kinh doanh nhà T có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 346/TN/HĐTN-KD, theo đó, Công ty P (là Bên thuê) và Công ty Kinh doanh nhà T (là Bên cho thuê), giá thuê là 26.126.248 đồng/tháng, kể từ ngày 19/9/2005 điều chỉnh theo Phụ lục hợp đồng số 269/ĐC-HĐTN là 27.254.000 đồng/tháng, thời hạn thuê nhà là 05 năm, kể từ ngày 01/7/2003 đến ngày 03/6/2008. Khi ký kết, hai bên không công chứng hợp đồng nêu trên. Dựa

trên hành vi của hai bên, nhìn dưới góc độ pháp luật, chỉ có thể hiểu là hai bên đã tự động gia hạn hợp đồng thuê nhà trên cơ sở hợp đồng thuê nhà cũ đã ký kết.

Hết hạn hợp đồng, hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng mới, tuy nhiên phía Công ty Kinh doanh nhà T không yêu cầu lấy lại nhà và cũng không yêu cầu ký kết hợp đồng thuê nhà mới mà vẫn tiếp tục việc thực hiện về mặt thực tế với tất cả các điều kiện thuê nhà như cũ. Tháng 07/2008 (tháng kế tiếp ngay sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà) phía Công ty P tiếp tục thanh toán theo giá cũ là 27.254.000 đồng, phía Công ty Kinh doanh nhà T nhận tiền và không có ý kiến gì. Ngày 19/9/2005, trên cơ sở đồng thuận và thống nhất và bằng Phụ lục hợp đồng số 269/ĐC-HĐTN, hai bên ký đồng ý tăng số tiền thuê nhà từ 26.126.248 đồng/tháng lên 27.254.000 đồng/tháng.

Ngày 26/9/2006 Bên cho thuê nhà muốn tăng tiền thuê nhà và gửi Thông báo số 9082/QLKDN-KD cho Bên thuê tăng tiền thuê nhà từ 27.254.000 đồng/tháng lên 28.945.891 đồng/tháng (áp dụng từ 01/8/2006). Bên thuê nhà xét thấy mức tăng phù hợp nên đồng ý thanh toán giá thuê mới theo thông báo này. Mặc dù hai bên không ký kết phụ lục tăng giá thuê cho đợt này nhưng việc tăng giá cũng trên cơ sở đồng thuận, tự nguyện và đúng luật.

Kể từ tháng 8/2008 nguyên đơn đơn phương đưa ra mức giá mới thông qua các văn bản: Thông báo số 4693/QLKDN-KD ngày 28/8/2008, Thông báo số 5274/QLKDN-KD ngày 17/10/2008, ... Với các thông báo này, Công ty P không đồng ý nên ngày 23/10/2008 Công ty P có công văn số 614/XL3-TCHC đề nghị xem xét lại mức giá thuê cho phù hợp và vẫn thanh toán đều đặn theo giá cũ là 27.254.000 đồng/tháng. Công ty Kinh doanh nhà T có Thông báo số 5906/QLKDN-KD trả lời công văn số 614/XL3-TCHC và không chấp nhận đề xuất giá mới của Công ty P, vẫn nhận tiền thuê nhà với mức giá trên.

Việc Công ty Kinh doanh nhà T đơn phương ra các công văn thông báo mức giá thuê nhà mới và xem đó là hợp đồng mới buộc Công ty P thanh toán là trái với nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận trong Bộ luật dân sự, công văn thông báo chỉ xem là một lời đề nghị, chưa có giá trị pháp lý khi không có sự chấp thuận của phía Công ty P. Do đó, việc Công ty Kinh doanh nhà T yêu cầu Công ty P thanh toán toàn bộ số nợ là 2.210.468.553 đồng là không có cơ sở. Ngày 13/9/2012, bị đơn có công văn số 360/XL3-TCNS trả lời Biên bản làm việc ngày 19/7/2012 về việc sử dụng nhà 232 N gửi đến nguyên đơn với nội dung không chấp thuận việc nguyên đơn yêu cầu thanh toán khoản tiền nợ do chênh lệch giá thuê và tiền phạt do chậm thanh toán từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/3/2012.

Từ những quan điểm trên, bị đơn nhận thấy nguyên đơn là người có lỗi nên không đồng ý thanh toán các khoản tiền theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu phản tố: Tuyên bố Hợp đồng số 346/HĐTN-KD ngày 29/5/2027 vô hiệu vì Hợp đồng cũ đã hết thời hạn, bị đơn có đề nghị nguyên đơn gia hạn hay ký kết hợp đồng mới nhưng nguyên đơn không thực hiện. Đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Do bị đơn đã sử dụng nhà và trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn đến

ngày bàn giao mặt bằng nên bị đơn không yêu cầu nguyên đơn hoàn lại số tiền thuê nhà cho bị đơn.

** Về quá trình giải quyết vụ án của Tòa án:*

Ngày 15/6/2016 Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án dân sự số 22/2016/TLDS-KDTM về việc: “Tranh chấp tiền thuê nhà” giữa nguyên đơn là Công ty Kinh doanh nhà T với bị đơn là Công ty P.

Ngày 29/9/2022 Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án sơ thẩm số 26/2022/KDTM-ST chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không đồng ý, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 09/02/2023 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án phúc thẩm số 133/2023/KDTM-PT không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngày 14/11/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 309/QĐ-VKS-KDTM đối với bản án phúc thẩm.

Ngày 17/6/2024 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 16/2024/KDTM-GĐT hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm, và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại.

Ngày 12/11/2014 Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý lại vụ án.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/KDTM-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh. Về việc:

1.1 Yêu cầu Bị đơn - Công ty Cổ phần X phải thanh toán:

+ Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2008 đến 31/12/2008 là: 252.649.308 đồng (1).

+ Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2009 đến 30/9/2015 là (52.000.000 đồng/tháng – 28.945.891 đồng/tháng) + 81 tháng = 1.867.382.829 đồng (2).

+ Phạt chậm trả theo lãi suất không kỳ hạn 0,5%/năm, thời điểm áp dụng 15/6/2016 (ngày khởi kiện) đến ngày 22/9/2022 là: 2.120.032.137 đồng x 0,001369%/ngày x 2.291 ngày = 24.284.968 đồng (3).

Tổng cộng (1) + (2) + (3) là: 2.244.317.105 đồng.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - Công ty Cổ phần X: tuyên bố Hợp đồng số 346/HĐTN-KD ngày 29/5/2027 là vô hiệu.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn: không yêu cầu nguyên đơn hoàn lại số tiền thuê nhà cho bị đơn do bị đơn đã sử dụng nhà và trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn đến ngày bàn giao mặt bằng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 10/10/2025, nguyên đơn Công ty Kinh doanh nhà T có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Kinh doanh nhà T là Ông Nguyễn Văn D, ông Đinh Bửu M giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty P là Ông Nguyễn Thanh K đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- 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 nguyên đơn Công ty Kinh doanh nhà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty Kinh doanh nhà T còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Về giá trị pháp lý của Hợp đồng thuê nhà số 346/HĐTN-KD:

Xét, mặc dù bản chính do nguyên đơn cung cấp thể hiện Hợp đồng thuê nhà số 346/HĐTN-KD đề ngày 29/5/2007. Tuy nhiên, căn cứ ý kiến trình bày của nguyên đơn và bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án, phù hợp với Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 269/ĐC-HĐTN ngày 19/9/2005, Thông báo thu tiền thuê nhà số 9082/QLKDN-KD ngày 26/9/2006 (hai văn bản được lập trước ngày 29/5/2007) đều có nội dung viện dẫn đến Hợp đồng thuê nhà số 346/HĐTN-KD đề ngày 29/5/2003, có căn cứ xác định: Hợp đồng thuê nhà số 346/HĐTN-KD được ký ngày 29/5/2003 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng thuê nhà số 346*).

Xét, căn cứ Quyết định số 0721/1999/QĐ/BTM ngày 08/6/1999 của Bộ trưởng Bộ Thương mại phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty X, Giấy

chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần đăng ký lần đầu ngày 31/01/2002, cơ sở xác định: Cơ cấu vốn điều lệ của Công ty X khi cổ phần hóa như sau: Tỷ lệ cổ phần Nhà nước là 30% vốn điều lệ, tỷ lệ cổ phần bán cho người lao động trong doanh nghiệp là 70% vốn điều lệ; và hoàn thành việc cổ phần hóa vào ngày 31/02/2002. Theo đó, căn cứ Điều 1, khoản 5 Điều 3 Luật Doanh nghiệp Nhà nước năm 1995 thì tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng thuê nhà số 346 vào ngày 29/5/2003 thì bị đơn Công ty Cổ phần X đã thực hiện xong việc cổ phần hoá nên thuộc thành phần kinh tế ngoài quốc doanh.

Xét, căn cứ nội dung Hợp đồng thuê nhà số 346, có cơ sở xác định: Giá cho thuê một phần Nhà đất số 232 N (diện tích sử dụng là 1.653,56 m², loại nhà phố cấp 2 hạng 2), mục đích sử dụng làm văn phòng giao dịch là 26.126.248 đồng/tháng (tương ứng là 15.800 đồng/m²/tháng) được xác định trên cơ sở căn cứ giá biểu thuê nhà tại Quyết định số 3346/QĐ-UB ngày 07/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành giá biểu thu tiền thuê nhà áp dụng cho các cơ quan hành chính sự nghiệp, cơ quan kinh doanh, đơn vị sản xuất sử dụng nhà thuộc diện Nhà nước quản lý tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, theo Quyết định số 3346/QĐ-UB ngày 07/10/1994 thì giá biểu thuê nhà đối với Nhà đất số 232 N là 15.800 đồng/m²/tháng được áp dụng cho đơn vị sản xuất thuộc thành phần kinh tế quốc doanh, đối với đơn vị sản xuất thuộc thành phần kinh tế ngoài quốc doanh thì giá cho thuê nhà phải tăng 75% so với loại giá thuê áp dụng cho đơn vị sản xuất thuộc thành phần kinh tế quốc doanh. Trong khi, như đã phân tích ở trên thì bị đơn Công ty P là đơn vị sản xuất thuộc thành phần kinh tế ngoài quốc doanh. Vì vậy, trong trường hợp này, Hợp đồng thuê nhà số 346 áp dụng giá biểu thuê nhà không đúng, dẫn đến giá cho thuê nhà thấp hơn, không đúng quy định tại Quyết định số 3346/QĐ-UB ngày 07/10/1994.

Xét, (i) ngoài nội dung về giá cho thuê là không đúng quy định tại Quyết định số 3346/QĐ-UB ngày 07/10/1994 thì Hợp đồng thuê nhà số 346 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; (ii) theo Quyết định số 3346/QĐ-UB ngày 07/10/1994 thì giá cho thuê của Hợp đồng thuê nhà số 346 thấp hơn quy định, phải tăng 75% (tức là 45.720.934 đồng/tháng) mới đúng quy định, nghĩa là, bên thuê nhà Công ty P là bên có lợi, bên cho thuê Công ty Kinh doanh nhà T là bên bị thiệt hại khi thực hiện hợp đồng này, nhưng chỉ có Công ty P yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số 346 vô hiệu, Công ty Kinh doanh nhà T không yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số 346 vô hiệu; (iii) tại thời điểm xét xử và có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì Hợp đồng thuê nhà số 346 đã chấm dứt do hết hạn hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2005 và các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng, đã thu lợi từ việc thực hiện hợp đồng. Theo đó, trong trường hợp này, việc tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số 346 vô hiệu là không còn cần thiết, không phù hợp với nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại khoản 3 Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015 về việc cá nhân, pháp nhân phải xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình một cách thiện chí, trung thực.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê nhà số 346 là không cần thiết, không phù hợp với nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại khoản 3 Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015. Kháng cáo của nguyên đơn về vấn đề này là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét, trên cơ sở trình bày của nguyên đơn và bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định như sau: Kể từ ngày 01/7/2008, khi đã hết thời hạn thuê và Hợp đồng thuê nhà số 346 chấm dứt, hai bên không gia hạn hợp đồng, không tiến hành ký kết hợp đồng mới nhưng bị đơn không trả nhà thuê cho nguyên đơn mà đến ngày 30/9/2015 mới trả là chậm trả tài sản thuê. Theo đó, căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 490 Bộ luật dân sự năm 2005 thì nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn trả tiền thuê và bồi thường thiệt hại trong thời gian chậm trả nhà thuê kể từ ngày 01/7/2008 đến ngày 30/9/2015. Trong trường hợp này, bị đơn không phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê do các bên không có thoả thuận.

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định, đến nay Quyết định số 3346/QĐ-UB ngày 07/10/1994 vẫn đang còn hiệu lực, chưa có quyết định nào thay thế, sửa đổi. Do bị đơn không trả nhà nên nguyên đơn không được khai thác nhà để cho thuê. Theo đó, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 608 Bộ luật dân sự năm 2005 thì tiền thuê và thiệt hại của nguyên đơn trong thời gian bị đơn chậm trả nhà thuê kể từ ngày 01/7/2008 đến ngày 30/9/2015 là tiền thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà số 346 với giá thuê được xác định trên cơ sở quy định của pháp luật, được xác định như sau:

- Theo Thông báo số 9082/QLKDN-KD ngày 26/9/2006 của Công ty Kinh doanh nhà T thì giá thuê được áp dụng tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 346 là 28.945.891 đồng/tháng, bao gồm: Tiền thuê nhà là 26.126.248 đồng và tiền thuê đất là 2.819.643 đồng;

- Theo đó, giá thuê theo Hợp đồng thuê nhà số 346 được xác định trên cơ sở căn cứ giá biểu thuê nhà tại Quyết định số 3346/QĐ-UB ngày 07/10/1994 là 48.540.577 đồng/tháng, bao gồm: Tiền thuê nhà: 26.126.248 đồng x 175% và tiền thuê đất 2.819.643 đồng;

- Vì vậy, số tiền thuê và thiệt hại bị đơn phải trả cho nguyên đơn trong thời gian bị đơn chậm trả nhà thuê kể từ ngày 01/7/2008 đến ngày 30/9/2015 (87 tháng) được xác định là 48.540.577 đồng x 87 tháng = 4.223.030.199 đồng.

Xét, trên cơ sở thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn, phù hợp với các giấy báo nợ và hóa đơn giá trị gia tăng của nguyên đơn, có cơ sở xác định: Từ ngày 01/7/2008 đến ngày 30/9/2015, hàng quý (3 tháng), tổng cộng là 29 quý, số tiền thanh toán hàng quý là 86.837.673 đồng, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 2.518.292.517 đồng. Theo đó, số tiền thuê và thiệt hại của nguyên đơn trong thời gian bị đơn chậm trả nhà thuê kể từ ngày 01/7/2008 đến ngày 30/9/2015 bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn là 1.704.737.682 đồng (4.223.030.199 đồng - 2.518.292.517 đồng).

Do đó, một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 490, khoản 3 Điều 608 Bộ luật dân sự năm 2005 nên được chấp nhận. Một phần kháng cáo của nguyên đơn về vấn đề này là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với nhận định nêu trên nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 29 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 do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Buộc Công ty Cổ phần X phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh số tiền thuê và thiệt hại trong thời gian Công ty Cổ phần X chậm trả nhà thuê kể từ ngày 01/7/2008 đến ngày 30/9/2015 theo Hợp đồng thuê nhà số 346/HĐTN-KD ngày 29/5/2003 giữa hai bên là 1.704.737.682 đồng.

1.2. 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, 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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh về việc yêu cầu Công ty Cổ phần X phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 539.579.423 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần X về việc tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số 346/HĐTN-KD ngày 29/5/2003 là vô hiệu.

4. Về án phí:

4.1. Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí sơ thẩm là 25.583.177 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.019.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/02730 ngày 14/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh được nhận lại số tiền là 15.435.823 đồng.

4.2. Công ty Cổ phần X phải chịu án phí sơ thẩm là 66.142.130 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006923 ngày 04/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty Cổ phần X phải nộp bổ sung số tiền là 63.142.130 đồng.

4.3. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009259 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh).

4.4. Hoàn lại cho Công ty TNHH MTV Q Thành phố Hồ Chí Minh số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034575 ngày 04/11/2025 và 1.700.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009974 ngày 02/02/2026 Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

6. 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND khu vực 1-TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 1-TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đào Quốc Thịnh



