

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 40/2026/DS-PT
Ngày 22 tháng 4 năm 2026
V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng
cho thuê nhà*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Phương Thanh.

Các Thẩm phán: Ông Mai Nam Tiến, bà Lê Thị Dung (toà Hình sự).

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: Ông Dương Xuân Tú - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hoá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 53/2025/TLPT-DS ngày 26/6/2023 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do bản án sơ thẩm số 15/2023/DSST ngày 12/5/2023 TAND khu vực 1-Thanh Hoá bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Công M - Sinh năm 1959;

Nơi ĐKNKTT: Số nhà B, đường T, phường H, tỉnh Thanh Hóa.

Nơi tạm trú: Số nhà A, đường T, khu D, xã H, tỉnh Thanh Hóa (đã chết vào ngày 02/2/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M:

1. Trương Thị Lan A - Sinh ngày: 10/11/1985.

Địa chỉ: Căn hộ S, tầng H, Tòa nhà HH1 (P3), Dự án I, 360 đường G, phường P, TP.;

Nơi ở hiện nay: 22 N, Hà Nội;

2. Trương Thị Phương H - Sinh năm: 1991.

Địa chỉ: P, nhà A, khu tập thể N, phường G, TP. . Nơi ở hiện nay: 22 N, Hà Nội;

3. Trương Thu T – Sinh ngày 02/11/1996;

Địa chỉ: ChCC M, P, tòa M2 tổ hợp Thương mại Văn phòng và chung cư cao cấp Vinhomes Metropolis, số B L, phường G, TP. .

4. Trương Công M1 - Sinh năm: 1998.

Địa chỉ: ChCC M, P, tòa M2 tổ hợp Thương mại Văn phòng và chung cư cao cấp Vinhomes Metropolis, số B L, phường G, TP ..

Đều có đơn xin xét xử vắng mặt

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đ; Trụ sở: Số nhà B, đường T, phường H, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị L - Giám đốc;

Địa chỉ: Số nhà B, đường T, phường H, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: bà Nguyễn Thu H1 và luật sư Trịnh Ngọc N - Công ty L1.

Địa chỉ: Lô A, đường D, Khu đô thị Đ, phường H, tỉnh Thanh Hóa (có mặt bà H1).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng C;

Địa chỉ: Số nhà A, đường T, phường H, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Văn T1 – Trưởng văn phòng -Địa chỉ: Số nhà A, đường T, phường L, tỉnh Thanh Hóa (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn là ông Trương Công M trình bày:

Giữa ông và bà Nguyễn Thị L (Giám đốc Công ty TNHH Đ, sau đây gọi là Công ty Đ)) trước đây có mối quan hệ tình cảm và hai người từng chung sống với nhau như vợ chồng.

Ngày 01/01/2021, ông ký hợp đồng cho Công ty Đ thuê nhà với nội dung: Ông Trương Công M cho Công ty Đ thuê căn nhà tại số B T, phường Đ, thành phố T gồm: 01 nhà 09 tầng có diện tích xây dựng 164,3m² và 01 trạm biến áp 180 KVA; trang bị tiện nghi bên thuê nhà đang sử dụng cho mục đích sử dụng để kinh doanh khách sạn tại khu N T, có bảng kê chi tiết kèm theo. Thời gian thuê là 01 năm, bắt đầu từ ngày 01/01/2021. Giá thuê là 4.500.000đ/tháng.

Nhưng từ khi thuê đến nay Công ty Đ không trả tiền thuê nhà cho ông mặc dù ông đã 3 lần có văn bản yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê nhà, nhưng bà Nguyễn Thị L là giám đốc công ty cố ý không thanh lý hợp đồng và đang có hành vi chiếm giữ tài sản nhà của ông một cách trái pháp luật.

Bà Nguyễn Thị L không những không thanh lý hợp đồng mà còn đưa ra một bản “Hợp đồng thuê nhà” cùng ngày 01/01/2021, có thời hạn thuê 02 năm đã được văn phòng C chứng thực bản sao. Do đó ông nhận thấy bà Nguyễn Thị L đang có hành vi cố ý chiếm đoạt tiền thuê nhà và không thanh lý hợp đồng thuê nhà là có dấu hiệu cố ý chiếm giữ, sử dụng nhà của ông trái pháp luật.

Nên ngày 28 tháng 4 năm 2022 ông làm đơn khởi kiện yêu cầu toà án giải quyết:

(1). Tuyên bố “Hợp đồng thuê nhà” ký ngày 01/01/2021 giữa ông Trương Công M và Công ty TNHH Đ có thời hạn ghi trong hợp đồng 02 năm (do văn phòng C công chứng) vô hiệu.

- (2). Yêu cầu chấm dứt “Hợp đồng thuê nhà” có thời hạn ghi trong hợp đồng 01 năm, ký ngày 01/01/2021 giữa ông **Trương Công M** và **Công ty TNHH Đ**.
- (3). Yêu cầu **Công ty TNHH Đ** (do bà **Nguyễn Thị L** làm Giám đốc) trả lại nhà, đất và tài sản thuê cho ông **Trương Công M**
- (4). Yêu cầu **Công ty TNHH Đ** (do bà **Nguyễn Thị L** làm Giám đốc) trả tiền thuê nhà theo giá ghi trong hợp đồng thuê nhà là 4.500.000đ/ 01 tháng, kể từ tháng 01 năm 2021 đến tháng 4 năm 2022 là 72.000.000đ (*bảy mươi hai triệu đồng*).

Ngày 06/01/2023, ông **Trương Công M** có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện tại mục (1) như sau: Ông không đề nghị Tòa án tuyên bố “ Hợp đồng thuê nhà” ngày 01/01/2021 có thời hạn ghi trong hợp đồng 02 năm, do bà **Nguyễn Thị L** - Giám đốc **Công ty TNHH Đ** ký là vô hiệu nữa mà ông yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà này và yêu cầu **Công ty TNHH Đ** phải trả tiền thuê nhà đến khi Tòa án xét xử vụ án, mỗi tháng 4.500.000đ.

2. Bị đơn là **Công ty TNHH Đ, người đại diện theo pháp luật là bà **Nguyễn Thị L** trình bày:**

Nguồn gốc tại **SN B T, phường Đ, thành phố T** là của bà (**Nguyễn Thị L**). Năm 2017 bà **L** cho ông **Trương Công M** mượn toàn bộ tài sản là nhà đất tại **B T, phường Đ, thành phố T**, nhưng để đảm bảo thủ tục pháp lý cho ông **M** đi thế chấp tài sản tại ngân hàng để vay tiền thì bà **L** và ông **M** thống nhất cùng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại **B T**. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông **M** làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà tại **B T, phường Đ, thành phố T** mang tên ông **Trương Công M**. Để phù hợp với công việc kinh doanh nhà nghỉ tại **B T, phường Đ, thành phố T** thì bà **L** và ông **M** thỏa thuận thống nhất ký hợp đồng thuê nhà cho đầy đủ tính pháp lý. Do đó hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông **Trương Công M** với **Công ty TNHH Đ** chỉ là giả tạo, nên vô hiệu và hiện nay bà đang có đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại **B T, phường Đ, thành phố T** là vô hiệu trong một vụ án khác tại Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, nhưng chưa có kết quả giải quyết. Do đó bà **L** không đồng ý trả lại tài sản và tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà như nội dung khởi kiện của ông **Trương Công M** và đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết về yêu cầu khởi kiện của bà **L** đối với yêu cầu khởi kiện về “ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (29 **T, phường Đ, thành phố T**) giữa bà **Nguyễn Thị L** với ông **Trương Công M** “vô hiệu” trong một vụ án khác.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án tham gia tố tụng và không có ý kiến nộp cho Tòa án.

Bản án số 46/2025/DSST ngày 08/9/2025 của TAND khu vực 1- Thanh Hóa đã: Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điều 39; Khoản 2 Điều 71; Khoản 4 Điều 70; Khoản 1 Điều 244; Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472; khoản 1 Điều 473; 474; Khoản 1,2 Điều 482 của Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 27 và Khoản 2 Điều 26 NQ 326/2016/UBTVQH 14. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấm dứt cả 02 hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông **Trương Công M** với **Công ty TNHH Đ** (Trong đó 01 Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2021 có thời hạn thuê là 01 năm và 01 hợp đồng thuê nhà cùng ngày 01/01/2021 có thời hạn thuê là 02 năm).

Buộc **Công ty TNHH Đ** phải trả cho ông **Trương Công M** toàn bộ tài sản thuê gồm: 01 nhà 09 tầng trên diện tích đất tại **B T, phường Đ, thành phố T** và 01 trạm biến áp 180 KVA.

Buộc **Công ty TNHH Đ** phải trả cho ông **Trương Công M** số tiền thuê nhà từ ngày thuê nhà cho đến ngày xét xử vụ án (Từ ngày 01/01/2021 đến 12/5/2023) là 127.650.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu của ông **Trương Công M** về việc yêu cầu **Công ty TNHH Đ** phải trả lại các trang thiết bị tiện nghi bên trong ngôi nhà, theo các Bảng kê trang thiết bị phía nguyên đơn giao nộp trong quá trình giải quyết vụ án.

Công ty TNHH Đ phải chịu 300.000đ tiền án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu chấm dứt, trả lại tài sản thuê theo hợp đồng thuê nhà và 6.382.500đ tiền án phí dân sự có giá ngạch đối với khoản tiền thuê nhà. Tổng số tiền án phí **Công ty TNHH Đ** phải nộp là 6.682.500đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về điều kiện thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 24/5/2023 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với các lý do:

+ Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị L**;

+ Hiện bà **L** đang khởi kiện 1 vụ án khác, đã được Toà án nhân dân khu vực 1 thụ lý và giải quyết về tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông **Trương Công M** là giả tạo, vụ án này phải tạm đình chỉ để đợi kết quả thì mới giải quyết được yêu cầu khởi kiện của ông **M** nhưng Toà án đã không tạm đình chỉ;

Quan điểm phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định nên hợp lệ. đề nghị HĐXX căn cứ Điều 306, khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS quyết định theo hướng: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 12/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa (nay là TAND Khu vực 1- Thanh Hóa) không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trương Công M**.

(có bài phát biểu kèm theo)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về trình tự kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn là công ty Đ làm trong hạn luật định, tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn giữ nguyên kháng cáo do đó kháng cáo của bị đơn được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung đơn khởi kiện của bị đơn và quyết định của tòa án cấp sơ thẩm:

Hội đồng xét xử xét thấy: Liên quan đến vụ án này hiện nay có 04 bản án sau:

+ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa do bà Nguyễn Thị L khởi kiện ông Trương Công M về: yêu cầu ông M trả cho bà L số tiền 25 tỷ, Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa đã xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, Buộc ông M phải trả cho bà L số tiền nợ theo “Giấy biên nhận” ngày 15/9/2017 là 25 tỷ; Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà L về tiền lãi trên số nợ gốc 25 tỷ trên;

+ Bản án dân sự phúc thẩm số 51 ngày 22/7/2022 đã huỷ bản án trên;

Sau đó TAND Thành phố Thanh Hóa thụ lý lại thì bà L bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện: tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà B T giữa bà Nguyễn Thị L và ông Trương Công M tại số công chứng 8230, quyển số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD thực hiện 10/10/2017 vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng.

+ Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS -ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đã xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Trương Công M ký ngày 10/10/2017 có số công chứng 8230, quyển số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C: vô hiệu do giả tạo.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L về việc trả lại cho ông Trương Công M số tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số B T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa là 15.000.000.000đ (Mười lăm tỷ đồng).

Bà Nguyễn Thị L có quyền yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số B T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa sang tên bà Nguyễn Thị L khi tài sản thế chấp được Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T2 giải chấp.

Buộc ông Trương Công M phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền nợ theo “Giấy biên nhận” ngày 15/9/2017 là 25.000.000.000đ (Hai mươi lăm tỷ đồng) nhưng được trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số B T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa là 15.000.000.000đ. Ông Trương Công M còn phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng).

Sau đó ông **M** kháng cáo và Viện kiểm sát kháng nghị đều yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm trên;

Ngày 02 tháng 2 năm 2024 ông **M** chết; Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **M** (là 4 người con đẻ) ủy quyền cho ông **N1** và ông **N1** đã rút toàn bộ kháng cáo và thống nhất với toàn bộ nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của TAND Thành phố Thanh Hóa vì giữa các đương sự cũng đã thống nhất được phương án để giải quyết vụ việc theo Bản án.

Viện kiểm sát cũng thay đổi kháng nghị không yêu cầu hủy án mà sửa lời tuyên cho rõ ràng hơn, đề nghị HĐXX phúc thẩm:

*Chấp nhận đơn rút kháng cáo ngày 12/8/2025 của ông **N1**, ra Quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo theo quy định của pháp luật. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát: Đề nghị HĐXX bác toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân TP. Thanh Hóa (nay là **VKS nhân dân khu vực A1**, Thanh Hóa). Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của TAND thành phố Thanh Hóa (nay là TAND khu vực 1, tỉnh Thanh Hóa).*

Bản án phúc thẩm số 94/2025/DS-PT ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã: Chấp nhận rút kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **M** và thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa sửa bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa (nay là khu vực 1 Thanh Hóa) về lời tuyên của Bản án sơ thẩm.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị L**.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị L** về yêu cầu ông **Trương Công M** phải trả lãi trên số tiền nợ gốc đã vay của bà **L**.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà **Nguyễn Thị L** và ông **Trương Công M** ký ngày 10/10/2017 có số công chứng 8230, quyển số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C** vô hiệu do giả tạo.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà **Nguyễn Thị L** về việc trả lại cho ông **Trương Công M** số tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **số B T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa** là 15.000.000.000đ (*Mười lăm tỷ đồng*).

3. Buộc ông **Trương Công M** phải trả cho bà **Nguyễn Thị L** số tiền nợ theo “Giấy biên nhận” ngày 15/9/2017 là 25.000.000.000đ (Hai mươi lăm tỷ đồng chẵn) nhưng được trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **số B T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa** là 15.000.000.000đ. Ông **Trương Công M** còn phải trả cho bà **Nguyễn Thị L** số tiền 10.000.000.000đ (*Mười tỷ đồng*).

4. Chấp nhận sự tự nguyện của bà **Nguyễn Thị L** về việc có trách nhiệm tiếp tục kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông **Trương Công M** tại Hợp đồng thế chấp tài sản liên quan đến tài sản là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ **số B T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa**. Bà **Nguyễn Thị L** có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số B T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa sang tên bà Nguyễn Thị L khi tài sản thế chấp được Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T2 giải chấp theo quy định của pháp luật”. Nếu ông Trương Công M hoặc bà Nguyễn Thị L không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ theo Hợp đồng cho vay của ông M với Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T2 thì Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh T2 có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký để thu hồi nợ.

Kiến nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật nếu các đương sự có yêu cầu theo bản án này.

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2021/QĐ-BPBD ngày 10/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với ông Trương Công M để đảm bảo cho việc thi hành án.

6. Bà Nguyễn Thị L có quyền khởi kiện đối với ông Trương Công M nếu bà L đã thanh toán thay khoản nợ của ông M tại Ngân hàng TMCP N2-Chi nhánh T2.

7. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trương Công M do đã có đơn rút toàn bộ kháng cáo ngày 12/8/2025 của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông M.

Như vậy, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Trương Công M ký ngày 10/10/2017 có số công chứng 8230, quyền số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C vô hiệu và theo Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng từ thời điểm giao kết. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia*”. Nên Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số B T, phường Đ, thành phố T không thuộc về ông M, do đó ông M không có quyền khởi kiện.

Mặt khác, cho đến thời điểm xét xử phúc thẩm thì hiệu lực của hai Hợp đồng “Hợp đồng thuê nhà” ký ngày 01/01/2021 có thời hạn thuê 01 năm và có thời hạn thuê 02 năm giữa ông Trương Công M và Công ty TNHH Đ đương nhiên đã chấm dứt.

Tuy nhiên, thời điểm cho thuê nhà do tài sản vẫn đang thuộc về ông M do đó việc công ty Đ phải trả tiền thuê nhà cho ông M là đúng.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn:

3.1 Bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì đưa thiếu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L. Tuy nhiên, Công ty TNHH Đ là công ty có 1 thành viên, bà Nguyễn Thị L là đại diện hợp pháp, quyền lợi giữa bà L và Công ty TNHH Đ là không xung đột với nhau do đó việc không đưa cá nhân bà Nguyễn

Thị L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng không làm ảnh hưởng đến bản chất của vụ án.

3.2 Bị đơn cũng cho rằng, cần thiết phải tạm đình chỉ vụ án để đợi kết quả giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà **L** trong một vụ án dân sự khác do TAND khu vực 1 giải quyết. Cho đến nay, đã có kết quả giải quyết là bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa (nay là khu vực 1 Thanh Hóa) và Bản án phúc thẩm số 94/2025/DS-PT ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa. Hiện nay không có đơn khiếu nại giám đốc thẩm đối với các bản án trên.

Theo quy định tại Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự thì HĐXX Huỷ bản án sơ thẩm trong trường hợp:

“1. Việc thu thập chứng cứ và chứng minh không đúng quy định tại Chương VII của bộ luật này hoặc chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được;

2. Thành phần của hội đồng xét xử sơ thẩm không đúng quy định của bộ luật này hoặc có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự”

Như vậy phía bị đơn không đưa ra được các căn cứ theo quy định của pháp luật để huỷ án sơ thẩm do đó kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để xem xét;

Do đó chấp nhận 1 phần kháng cáo của bị đơn về: Không buộc **Công ty TNHH Đ** phải trả cho ông **Trương Công M** toàn bộ tài sản thuê gồm: 01 nhà 09 tầng trên diện tích đất tại **B T, phường Đ, thành phố T** và 01 trạm biến áp 180 KVA.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5]. Về án phí: **Công ty TNHH Đ** được chấp nhận 1 phần kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

1. Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 ; Điều 309 của Bộ luật tố tụng Dân sự :

Chấp nhận 1 phần kháng cáo của bị đơn là **Công ty TNHH Đ**, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DSST ngày 08/9/2025 TAND khu vực 1- Thanh Hoá như sau:

Chấm dứt cả 02 hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông **Trương Công M** với **Công ty TNHH Đ** (Trong đó 01 Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2021 có thời hạn thuê là 01 năm và 01 hợp đồng thuê nhà cùng ngày 01/01/2021 có thời hạn thuê là 02 năm).

Buộc **Công ty TNHH Đ** phải trả cho ông **Trương Công M** số tiền thuê nhà từ ngày thuê nhà cho đến ngày xét xử vụ án (Từ ngày 01/01/2021 đến 12/5/2023) là 127.650.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu của ông **Trương Công M** về việc yêu cầu **Công ty TNHH Đ** phải trả lại các trang thiết bị tiện nghi bên trong ngôi nhà, theo các Bảng kê trang thiết bị phía nguyên đơn giao nộp trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326 của UBTV Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án: Trả lại cho **Công ty TNHH Đ** 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003068 ngày 01/6/2023 tại Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao; VKSND Tối cao;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa (P9);
- TAND, VKSND khu vực 1- Thanh Hoá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Phương Thanh