

Bản án số: **70/2025/KDTM-PT**
Ngày: 04/4/2025
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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thanh Nhân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Quyên
Ông Nguyễn Ngọc Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Thy Thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 04 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 56/2025/TLPT-KDTM ngày 20 tháng 02 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án sơ thẩm số 1169/2024/KDTM-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1283/2025/QĐXX-PT ngày 17 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV A; Địa chỉ: 49 đường A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng T, ông Nguyễn Văn D là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2025) (*Có mặt*).

2. Bị đơn: Trung tâm Đ; Địa chỉ: 38H đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn K là đại diện theo pháp luật theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 477/GUQ-TTĐĐBD ngày 31/03/2025) (*Có mặt*).

Người kháng cáo: Công ty TNHH MTV A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/6/2024 của nguyên đơn là Công ty TNHH MTV A và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng T trình bày:

Nhà, đất số 41 Đường C, phường C, Thành phố Thủ Đức thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH MTV A (Gọi tắt là Công ty A) quản lý, đã giải quyết cho Trung tâm Đ (Gọi tắt là Trung tâm Đ) sử dụng 01 phần diện tích làm văn phòng giao dịch theo Hợp đồng thuê nhà số 168/HĐTN-QLKDN-KD ngày 29/4/2021, Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 56/PLĐC-QLKDN-KD ngày 23/5/2022 và Phụ lục số 273/PLĐC-QLKDN-KD ngày 12/12/2023 (Giá thuê từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 là 15.056.635 đồng/tháng, thời hạn hợp đồng đến 31/12/2023 hết hạn).

Hợp đồng thuê nhà đã hết hạn vào ngày 31/12/2023, Công ty A đã làm việc với Trung tâm Đ về việc ký lại hợp đồng từ ngày 01/01/2024, giá thuê mới là 45.000.000 đồng/tháng được điều chỉnh theo các quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành nhưng Trung tâm Đ không thống nhất giá thuê nêu trên, nên 02 bên chưa ký lại hợp đồng từ ngày 01/01/2024. Ngày 29/3/2024, Công ty A đã thu hồi căn nhà trên do Trung tâm Đ không có nhu cầu sử dụng.

Do vậy trong thời gian từ 01/01/2024 đến 29/3/2024 Trung tâm Đ còn đang sử dụng nhà trên nên phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà theo Văn bản số 363/TB-QLKDN ngày 21/3/2024 của A về việc điều chỉnh giá thuê 41 (1 phần) Nguyễn Văn Q là 45.000.000 đồng từ ngày 01/4/2024 đến 30/4/2024.

Nay Công ty A yêu cầu khởi kiện buộc Trung tâm Đ phải trả số tiền thuê là 132.096.774 đồng trừ đi tiền bị đơn đã ký quỹ là 14.000.000 đồng, còn lại số tiền Trung tâm Đ phải trả cho Công ty A là 118.096.774 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn K trình bày:

Trung tâm Đ có ký các hợp đồng và phụ lục hợp đồng như lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Tuy nhiên giá thuê mới Công ty A áp cho Trung tâm Đ thì Trung tâm Đ không đồng ý trả. Trung tâm Đ đồng ý trả số tiền thuê từ ngày 01/01/2024 đến 29/3/2024 với mức giá cũ là 15.056.635 đồng x 3 tháng = 45.169.905 đồng, trừ đi số tiền ký quỹ là 14.000.000 đồng thì Trung tâm Đ chỉ phải trả cho Công ty A số tiền là 31.169.905 đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số 1169/2024/KDTM-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH MTV A:

Buộc Trung tâm Đ phải trả cho Công ty TNHH MTV A số tiền thuê còn thiếu là 31.169.905 (*Ba mươi một triệu một trăm sáu mươi chín nghìn chín trăm lẻ năm*) đồng

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Trung tâm Đ phải chịu án phí là 3.000.000 (*Ba triệu*) đồng.

- Công ty TNHH MTV A phải chịu án phí là 4.346.343 đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.952.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0029629 ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Công ty TNHH MTV A còn phải nộp thêm 1.394.343 (*Một triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm bốn mươi ba*) đồng.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Công ty TNHH MTV A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Trung tâm Đ không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng Trung tâm Đ còn phải trả tiền lãi cho Công ty TNHH MTV A trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 08/10/2024, Công ty A nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do bản án chỉ chấp nhận 1 phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền thuê còn thiếu là 31.169.905 đồng là đã gây thiệt hại cho Nguyên đơn và gây thất thoát nguồn thu cho ngân sách thành phố. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà còn nợ là 118.096.774 đồng.

** Tại phiên tòa Phúc thẩm:*

Đại diện người kháng cáo là Công ty A trình bày căn cứ kháng cáo như sau: nhà đất số 41 đường C, phường C, Tp.Thủ Đức thuộc sở hữu nhà nước do nguyên đơn quản lý. Nguyên đơn cho bị đơn thuê căn nhà trên theo hợp đồng thuê nhà ngày 29/4/2021, hết hạn ngày 31/3/2023. Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 29/03/2024 Bị đơn tiếp tục sử dụng nhưng hai bên chưa ký hợp đồng mới hoặc gia hạn hợp đồng cũ. Tiền thuê nhà trong thời gian này được nguyên đơn xác định dựa trên giá nộp thuế đất và các chi phí khác trên tổng khuôn viên đất có diện tích là 1.638m² với giá thuê là 45.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận với mức giá 15.056.635 đồng là không đúng theo yêu cầu của nguyên đơn gây thất thu ngân sách thành phố. Do vậy, nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại để sửa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Trung tâm Đ trình bày: Bị đơn không đồng ý với cách tính tiền thuê đất khi nguyên đơn áp giá cho diện tích của cả khuôn viên là 1638m² là không phù hợp vì Bị đơn chỉ thuê và sử dụng theo diện tích khuôn viên được phân bổ là 154,15m². Với cách tính giá thuê của nguyên đơn thì với diện tích khuôn viên được phân bổ thì giá thuê là 5.577.606 đồng. Vì giá thuê trong Hợp đồng là giá thỏa thuận nên Trung tâm Đ đồng ý trả với giá 15.056.635 đồng. Bản án sơ thẩm đã giải quyết là phù hợp nên đề nghị bác 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 việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Xét đơn kháng cáo còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức đúng quy định. Kháng cáo của Công ty A không có cơ sở nên đề nghị bác toàn bộ kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, ý kiến trình bày của người kháng cáo, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án là đúng theo quy định của Pháp luật Tố tụng.

[2] Đơn kháng cáo của Công ty A là nguyên đơn còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Nội dung kháng cáo: Nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà còn nợ là 118.096.774 đồng.

[4] Căn cứ Hợp đồng thuê nhà số 168/HĐTN-QLKDN-KD ngày 29/4/2021, Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 56/PLĐC-QLKDN-KD ngày 23/5/2022 và Phụ lục số 273/PLĐC-QLKDN-KD ngày 12/12/2023 thì thời hạn thuê nhà chấm dứt từ cuối ngày 31/12/2023. Các bên đều thừa nhận trong khoản thời gian từ ngày 01/01/2024 đến hết ngày 30/4/2024 bị đơn có tiếp tục sử dụng nhà thuê nên bị đơn có nghĩa vụ trả tiền thuê trong thời gian này, nhưng các bên không thống nhất về mức giá thuê nên đây là nội dung cần xem xét.

[5] Xét về giá thuê nhà: Ngày 07/03/2024 bị đơn phát hành văn bản số 265/TTĐBĐBĐ gửi nguyên đơn đề nghị gia hạn hợp đồng với giá thuê theo hợp đồng cũ là 15.056.635 đồng/tháng. Ngày 21/03/2024 nguyên đơn phát hành văn bản số 363/TB-QLKDN gửi bị đơn thông báo áp dụng giá thuê theo giá mới là 45.000.000 đồng/tháng trong thời gian từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/4/2024 nhưng không được bị đơn đồng ý. Như vậy, đây là trường hợp bên cho thuê nhà tăng giá thuê nhà sau khi đã kết thúc thời hạn hợp đồng, nhưng các bên không thỏa thuận được nên cần đối chiếu quy định trong hợp đồng đã ký và quy định của pháp luật về điều kiện tăng giá thuê nhà, cụ thể:

[6] Tại điểm m Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà 168/HĐTN-QLKDN-KD có quy định *“Trong thời gian hết hạn hợp đồng, bên B có thực tế sử dụng nhà mà các bên chưa ký lại hợp đồng mới hoặc chưa gia hạn hợp đồng thuê nhà thì bên B có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Giá thuê nhà được bên A tính theo quy định.”*

[7] Tại khoản 2 Điều 129 Luật nhà ở 2014 quy định: *“Trường hợp chưa hết hạn hợp đồng thuê nhà ở mà bên cho thuê thực hiện cải tạo nhà ở và được bên thuê đồng ý thì bên cho thuê được quyền điều chỉnh giá thuê nhà ở. Giá thuê nhà ở mới do các bên thỏa thuận; trường hợp không thỏa thuận được thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê theo quy định của pháp luật”*

[8] Điều 473 Bộ luật Dân sự quy định về giá thuê: *“1. Giá thuê do các bên thỏa thuận hoặc do người thứ ba xác định theo yêu cầu của các bên, trừ trường*

hợp luật có quy định khác; 2. Trường hợp không có thỏa thuận hoặc thỏa thuận không rõ ràng thì giá thuê được xác định theo giá thị trường tại địa điểm và thời điểm giao kết hợp đồng thuê.

[9] Như vậy, trong hợp đồng các bên không thỏa thuận rõ ràng về giá thuê nhà sau khi hết hạn hợp đồng thì được nguyên đơn là bên cho thuê tính giá thuê theo quy định nào, trong khi Luật nhà ở cũng như Bộ luật Dân sự cũng chỉ có quy định điều kiện để tăng giá thuê khi chưa hết hạn hợp đồng mà không có quy định khi đã hết hạn hợp đồng. Nên cần áp dụng nguyên tắc chung của Bộ luật Dân sự khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận và bình đẳng. Nguyên đơn đơn phương áp dụng giá thuê mới cao hơn so với giá thuê cũ bắt đầu tính kể từ ngày kết thúc hợp đồng cũ nhưng không thông báo trước và cũng không có sự đồng ý của bị đơn là không phù hợp với nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện thỏa thuận trong giao dịch dân sự. Đồng thời, nguyên đơn cũng không chứng minh được đây là mức giá thuê được xác định theo giá thị trường của căn nhà thuê như quy định của Điều 473 Bộ luật Dân sự. Bản án sơ thẩm đã xem xét đầy đủ về các căn cứ mà nguyên đơn đưa ra để xác định giá thuê, từ đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn áp dụng mức giá thuê mới 45.000.000 đồng/tháng, đồng thời chấp nhận ý kiến của bị đơn tiếp tục tính theo giá thuê đang thực hiện là 15.056.635 đồng/tháng, buộc bị đơn trả tiền thuê từ ngày 01/01/2023 đến 30/4/2024 là 45.169.905 đồng, trừ đi số tiền ký quỹ là 14.000.000 đồng thì bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 31.169.905 đồng là phù hợp. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo yêu cầu được tính theo giá thuê là 45.000.000 đồng/tháng nhưng không nêu được căn cứ và chứng minh phù hợp nên kháng cáo không được chấp nhận.

[10] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11] Về án phí: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 148, Điều 271, Điều 273, Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH MTV A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH MTV A:

Buộc Trung tâm Đ phải trả cho Công ty TNHH MTV A số tiền thuê còn thiếu là 31.169.905 (Ba mươi một triệu một trăm sáu mươi chín nghìn chín trăm lẻ năm) đồng.

2. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Công ty TNHH MTV A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Trung tâm Đ không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng Trung tâm Đ còn phải trả tiền lãi cho Công ty TNHH MTV A trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Trung tâm Đ phải chịu án phí là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

- Công ty TNHH MTV A phải chịu án phí là 4.346.343 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.952.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0029629 ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Công ty TNHH MTV A còn phải nộp thêm 1.394.343 (Một triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm bốn mươi ba) đồng.

4. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH MTV A phải chịu số tiền 2.000.000 (Hai triệu) đồng, được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0029931 ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Phú Nhuận;
- Cục THADS TP.HCM
- Chi cục THADS quận Phú Nhuận;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Ngô Thanh Nhân