| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 274/2026/KDTM-PT
Ngày: 30/7/2026
*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*: Ông Phạm Thanh Hùng

Bà Lê Thị Quỳnh Anh

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Phan Tâm Thảo – 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 Trần Hồng Long - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 30 tháng 7 năm 2026 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 127/2026/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 4 năm 2026 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 67/2025/KDTM-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3362/2026/QĐPT-KDTM ngày 25 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q.** Trụ sở: Đường T, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông **Trương Trọng T1** – Chủ tịch HĐTV.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông **Nguyễn Hoàng G** và/hoặc Ông **Nguyễn Văn D**. (Theo Giấy ủy quyền số 864/QLKDN-KD ngày 27/5/2026)

- *Bị đơn*: **Tổng Công ty Y**. Trụ sở: Đường N, phường I, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông **Trần Mạnh H** – Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông **Đặng Trung T2** - Giám đốc Chi nhánh Tổng Công ty Y - Trung tâm Tư vấn Thiết kế Y. Địa chỉ: Đường O, Phường C,

Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Theo Giấy ủy quyền số 1092/UQ-CNT ngày 07/7/2026).

*Người được ủy quyền lại:* Bà **Nguyễn Thu H1** – Phó Giám đốc (Theo Giấy ủy quyền số 61/GUQ-SESCO ngày 08/7/2026)

- *Người kháng cáo*: **Tổng Công ty Y**, là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nhà, đất Đường O, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH MTV Q quản lý và giải quyết cho Chi nhánh Tổng Công ty Y - Trung tâm Tư vấn Thiết kế Y trực thuộc Tổng Công ty Y thuê sử dụng làm văn phòng làm việc theo hợp đồng thuê nhà số 95/HĐTN-QLKDN-KD ngày 10/7/2018.

Do chi nhánh Tổng Công ty Y - Trung tâm Tư vấn Thiết kế Y còn nợ tiền thuê nhà, Công ty Q chưa ký lại hợp đồng thuê nhà và Công ty đã có Thông báo số 669/TB-QLKDN ngày 21/4/2021 và phụ lục 81/PLĐC-QLKDN-KD ngày 19/7/2023, trong đó, điều chỉnh giá thuê nhà 84.000.000 đồng/tháng, áp dụng đến ngày 31/12/2022. Các Thông báo số 1694/TB-QLKDN ngày 19/7/2023; Thông báo số 833/TB-QLKDN ngày 18/6/2024; Thông báo số 741/TB-QLKDN ngày 14/5/2025, điều chỉnh giá thuê nhà là 102.000.000 đồng/tháng, áp dụng từ năm 2023.

Tạm tính đến ngày 04/01/2024, Tổng Công ty Y còn nợ như sau:

+ Nợ từ tháng 10/2020 đến 31/12/2022 (84.000.000 đồng/tháng x 30 tháng) là 2.268.000.000 đồng;

+ Nợ từ tháng 04/2023 đến hết tháng 12/2023 là 918.000.000 đồng (đã trả được Quý 1/2023).

+ Nợ lãi phạt do chậm trả là 164.278.800 đồng.

Tổng nợ là 3.350.278.800 đồng.

Xét thấy Tổng Công ty Y sử dụng nhà của Nhà nước để khai thác nhưng lại không có trách nhiệm thanh toán đủ tiền thuê. Do vậy, để đảm bảo việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu Nhà nước đúng quy định và thu hồi nợ thuê nhà trên cho ngân sách nhà nước, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn bàn giao trống nhà, đất Đường O, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho Công ty TNHH MTV Q;

- Buộc bị đơn thanh toán số nợ 5.837.017.600 đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, bao gồm nợ tiền thuê nhà là 5.280.400.000 và lãi chậm trả là 556.617.600 đồng. Đồng thời buộc Tổng Công ty Y thanh toán tiếp tiền thuê nhà từ ngày xét xử cho đến khi bàn giao trống nhà thuê cho Công ty TNHH MTV Q.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà Nguyễn Thu H1 trình bày*:

Bà xác nhận hiện tại Bị đơn có ký hợp đồng thuê nhà Đường O, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) đúng như Công ty TNHH MTV Q đã trình bày và hiện nay còn nợ khoản tiền như nguyên đơn trình bày trên. Tuy nhiên hiện nay công ty đang gặp khó khăn nên đề xuất phương án trả nợ như sau:

- Sắp xếp trả lại tài sản thuê;

- Xin miễn toàn bộ tiền lãi chậm trả.

Tại đơn phản tố ngày 29/5/2025 và đơn phản tố sửa đổi, bổ sung ngày 11/8/2025, Tổng Công ty Y yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH MTV Q thanh toán lại chi phí đầu tư, cải tạo xây mới nhà thuê là 6.616.487.000 đồng.

*Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 67/2025/KDTM-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực A, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Q:

1.1 Buộc Tổng Công ty Y bàn giao trống nhà, đất tại Đường O, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 56/1 Đường O, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho Công ty TNHH MTV Q;

1.2 Tổng Công ty Y có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền (tính đến ngày 16/9/2025) là 5.837.017.600 đồng (Năm tỷ tám trăm ba mươi bảy triệu không trăm mười bảy nghìn sáu trăm đồng) cho Công ty TNHH MTV Q, trong đó tiền thuê nhà là 5.280.400.000 đồng, tiền lãi chậm trả là 556.617.600 đồng, phát sinh từ hợp đồng thuê nhà số 95/HĐTN-QLKDN-KD ngày 10/7/2018; phụ lục số 232/PLĐC-QLKDN-KD ngày 12/8/2020 và phụ lục 81/PLĐC-QLKDN-KD ngày 19/7/2023 ký kết giữa Chi nhánh Tổng Công ty Y - Trung tâm Tư vấn Thiết kế Y (thuộc Tổng Công ty Y) và Công ty TNHH MTV Q.

Tổng Công ty Y phải thanh toán tiếp tiền thuê nhà từ ngày xét xử cho đến khi bàn giao trống nhà thuê cho Công ty TNHH MTV Q.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Tổng Công ty Y về việc buộc Công ty TNHH MTV Q thanh toán lại chi phí đầu tư, cải tạo xây mới là 6.616.487.000 đồng (Sáu tỷ sáu trăm mười sáu triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu Tổng Công ty Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời hạn chậm thanh toán.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng Công ty Y phải thanh toán lại cho Công ty TNHH MTV Q số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

4. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Tổng Công ty Y phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 113.837.018 đồng và chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 114.616.487 đồng, tổng cộng là 228.453.505 đồng (Hai trăm hai mươi tám triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn năm trăm lẻ năm đồng), được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.554.934 đồng theo biên lai số 0009770 ngày 19/8/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 37.753.310 đồng theo biên lai số 0060007 ngày 05/6/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A), Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty Y còn phải nộp là 172.145.261 đồng (Một trăm bảy mươi hai triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm sáu mươi mốt đồng).

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 40.647.196 đồng (Bốn mươi triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn một trăm chín mươi sáu đồng) theo Biên lai số 0007986 ngày 19/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A), Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH MTV Q.

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

Ngày 09/10/2025, Tổng Công ty Y kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với yêu cầu: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Trong trường hợp không hủy án thì đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, xin miễn toàn bộ tiền lãi chậm trả.

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.

*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 tại cấp phúc thẩm 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 Tổng Công ty Y. Bản án sơ thẩm giải quyết đúng căn cứ pháp luật, không vi phạm thủ tục tố tụng, đề nghị 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 được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Tổng Công ty Y làm trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

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

[2.1] Theo Hợp đồng thuê nhà số 95/HĐTN-QLKDN-KD ngày 10/7/2018 ký giữa Chi nhánh Tổng Công ty Y – Trung tâm Tư vấn Thiết kế Y (thuộc Tổng Công ty Y) và Công ty TNHH MTV Q có nội dung Chi nhánh Tổng Công ty Y – Trung tâm Tư vấn Thiết kế Y thuê căn nhà tại Đường O, thời hạn thuê từ 01/01/2018 đến 31/12/2018, giá thuê là 73.000.000 đồng/tháng.

Tại phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 232/PLĐC-QLKDN-KD ngày 12/8/2020 hai bên ký gia hạn thời hạn thuê đến ngày 31/12/2020, giá thuê điều chỉnh là 84.000.000 đồng/tháng và tại Phụ lục 81/PLĐC-QLKDN-KD ngày 19/7/2023, hai bên gia hạn thời hạn thuê đến 31/12/2022. Các nội dung khác không thay đổi.

Tuy nhiên sau khi hết hạn hợp đồng là ngày 31/12/2022, Chi nhánh Tổng Công ty Y – Trung tâm Tư vấn Thiết kế Y vẫn tiếp tục sử dụng tài sản thuê.

Tại biên bản làm việc vào ngày 11/7/2022, nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn về thời hạn thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu trong hạn 05 ngày, trường hợp không thanh toán sẽ thu hồi tài sản thuê. Hết thời hạn, bị đơn vẫn không thanh toán tiền thuê đồng thời cũng không bàn giao lại nhà thuê.

Căn cứ vào hợp đồng, các phụ lục hợp đồng, thể hiện giá thuê tính đến ngày 31/12/2022 là 84.000.000 đồng/tháng;

Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, đến năm 2023 hai bên không tiếp tục ký kết hợp đồng, tuy nhiên nguyên đơn vẫn gửi thông báo cho bị đơn về việc tính giá thuê mới theo quy định của Nhà nước, cụ thể tại Thông báo số 1694/TB-QLKDN ngày 19/7/2023; Thông báo số 833/TB-QLKDN ngày 18/6/2024; Thông báo số 741/TB-QLKDN ngày 14/5/2025, giá thuê là 102.000.000 đồng/tháng.

Bên bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả lại nhà thuê là phù hợp.

[2.2] Đối với khoản tiền thuê còn thiếu 5.280.400.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán:

Căn cứ hợp đồng thuê nhà số 95/HĐTN-QLKDN-KD ngày 10/7/2018, phụ lục hợp đồng số 232/PLĐC-QLKDN-KD ngày 12/8/2020 và phụ lục số 81/PLĐC-QLKDN-KD ngày 19/7/2023, xác định giá thuê nhà là 84.000.000 đồng/tháng tính đến ngày 31/12/2022.

Căn cứ Thông báo số 1694/TB-QLKDN ngày 19/7/2023; Thông báo số 833/TB-QLKDN ngày 18/6/2024; Thông báo số 741/TB-QLKDN ngày 14/5/2025 của Công ty Qthể hiện giá thuê là 102.000.000 đồng/tháng bắt đầu từ tháng 01/2023.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, từ tháng 10/2020 đến nay (trừ tháng 1, tháng 2, tháng 3 năm 2023 đã thanh toán) nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà là 5.280.400.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] Về yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả là 556.617.600 đồng từ ngày 01/11/2020 đến ngày 16/9/2025.

Tại khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng thuê nhà số 95/HĐTN-QLKDN-KD hai bên thỏa thuận:

*"Trường hợp thanh toán tiền thuê nhà chậm so với quy định tại khoản 5.2 Điều 5, phải thanh toán thêm cho Bên A khoản tiền phạt do chậm thanh toán bằng 0,05% trên tiền thuê tháng cho mỗi một ngày chậm thanh toán. Nếu như thời gian chậm thanh toán vượt quá ba mươi (30) ngày, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà này, thu hồi lại phần diện tích đang cho thuê và Bên B không có quyền đòi bồi thường dưới bất kỳ hình thức nào"*

Căn cứ vào các Thông báo số 1694/TB-QLKDN ngày 19/7/2023; Thông báo số 833/TB-QLKDN ngày 18/6/2024; Thông báo số 741/TB-QLKDN ngày 14/5/2025 của Công ty Qcó ghi nhận:

*"Tiền thuê nhà được thanh toán từng quý (thanh toán chậm nhất vào ngày thứ 15 của tháng thứ 2 trong quý). Trường hợp thanh toán tiền thuê nhà chậm so với hạn định, Chi nhánh Tổng Công ty Y - Trung tâm Tư vấn Thiết kế Y phải thanh toán thêm cho Công ty TNHH MTV Q khoản tiền phạt do chậm thanh toán bằng 0.03% trên tiền thuê tháng cho mỗi một ngày chậm thanh toán*".

Bị đơn thừa nhận đều nhận được các thông báo này, không có ý kiến và xin gia hạn thời gian trả nợ. Như vậy có cơ sở xác định, sau khi chấm dứt hợp đồng thuê, bị đơn vẫn đồng ý với điều khoản phạt chậm trả. Nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả của cả quá trình nợ là 0,03%/ngày chậm trả là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

Căn cứ vào văn bản số 1816/NHNo.CN3.KHQLRR ngày 30/7/2025 của Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, thể hiện mức lãi suất trong hạn đối với thời hạn tương ứng là 7,5%/năm; Văn bản 1569/TB-TĐN-KHBL ngày 08/9/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, thể hiện mức lãi suất trong hạn tương ứng là 9,0%/năm; Văn bản 36/BIDV.BNE-QLRR ngày 31/7/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam, thể hiện mức lãi suất trong hạn tương ứng là 8,7%-9,3%/năm. Như vậy lãi suất quá hạn trung bình của 03 Ngân hàng trên tương ứng 12,6%-12,9%/năm.

Đối chiếu quy định của Luật thì mức thỏa thuận lãi chậm trả của hai bên là thấp hơn quy định pháp luật nên hợp pháp, có lợi cho bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi tiền lãi chậm thanh toán của nguyên đơn với số tiền là là 556.617.600 đồng là có căn cứ, phù hợp với Điều 306 Luật Thương mại.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán lại chi phí đầu tư, cải tạo, xây mới là 6.616.487.000 đồng.

Theo thỏa thuận: *"..Nếu như thời gian chậm thanh toán vượt quá ba mươi (30) ngày, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà này, thu hồi lại phần diện tích đang cho thuê và Bên B không có quyền đòi bồi thường dưới bất kỳ hình thức nào".*

Và tại Điều 7.9 của Hợp đồng quy định:*"Trong tất cả các trường hợp thu hồi nhà (do Bên B không có nhu cầu sử dụng, thu hồi do Bên B vi phạm hợp đồng thuê nhà hoặc thu hồi theo chỉ đạo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền), Bên B có trách nhiệm giao trả trống cho Bên A theo hiện trạng kể cả phần sửa chữa cải tạo mà không đòi bồi hoàn, giữ nguyên các trang thiết bị gắn liền tường khi giao trả nhà và phải thanh toán tiền thuê nhà, điện, nước, điện thoại đến ngày bàn giao nhà".*

Thỏa thuận của các bên phù hợp quy định pháp luật, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến việc chấm dứt thực hiện hợp đồng, thì phải giao trả nhà cho nguyên đơn theo hiện trạng kể cả phần sửa chữa, cải tạo mà không đòi bồi hoàn nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo cho rằng việc không đưa Bộ Giao thông vận tải (nay là Bộ Xây dựng) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng là không có căn cứ. Bởi Hợp đồng và phụ lục hợp đồng phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa nguyên đơn và bị đơn, không làm phát sinh liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Bộ Giao thông vận tải về chi phí đầu tư, cải tạo xây mới như đã nhận xét phần trên.

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

Từ phân tích trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm 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 bị đơn Tổng Công ty Y.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Q:

1.1 Buộc Tổng Công ty Y bàn giao trống nhà, đất tại Đường O, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 56/1 Đường O, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho Công ty TNHH MTV Q;

1.2 Tổng Công ty Y có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền (tính đến ngày 16/9/2025) là 5.837.017.600 đồng (Năm tỷ tám trăm ba mươi bảy triệu không trăm mười bảy nghìn sáu trăm đồng) cho Công ty TNHH MTV Q, trong đó tiền thuê nhà là 5.280.400.000 đồng, tiền lãi chậm trả là 556.617.600 đồng, phát sinh từ hợp đồng thuê nhà số 95/HĐTN-QLKDN-KD ngày 10/7/2018; phụ lục số 232/PLĐC-QLKDN-KD ngày 12/8/2020 và phụ lục 81/PLĐC-QLKDN-KD ngày 19/7/2023 ký kết giữa Chi nhánh Tổng Công ty Y - Trung tâm Tư vấn Thiết kế Y (thuộc Tổng Công ty Y) và Công ty TNHH MTV Q.

Tổng Công ty Y phải thanh toán tiếp tiền thuê nhà từ ngày xét xử cho đến khi bàn giao trống nhà thuê cho Công ty TNHH MTV Q.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Tổng Công ty Y về việc buộc Công ty TNHH MTV Q thanh toán lại chi phí đầu tư, cải tạo xây mới là 6.616.487.000 đồng (Sáu tỷ sáu trăm mười sáu triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu Tổng Công ty Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời hạn chậm thanh toán.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng Công ty Y phải thanh toán lại cho Công ty TNHH MTV Q số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

4. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Tổng Công ty Y phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 113.837.018 đồng và chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 114.616.487 đồng, tổng cộng là 228.453.505 đồng (Hai trăm hai mươi tám triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn năm trăm lẻ năm đồng), được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.554.934 đồng theo biên lai số 0009770 ngày 19/8/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 37.753.310 đồng theo biên lai số 0060007 ngày 05/6/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A), Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty Y còn phải nộp là 172.145.261 đồng (Một trăm bảy mươi hai triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm sáu mươi mốt đồng).

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 40.647.196 đồng (Bốn mươi triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn một trăm chín mươi sáu đồng) theo Biên lai số 0007986 ngày

19/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A), Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH MTV Q.

5. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Tổng Công ty Y phải chịu án phí là 2.000.000 (Hai triệu) đồng được trừ vào Biên lai thu Ký hiệu BLTU/26E, số 0010798 ngày 05 tháng 02 năm 2026 của 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:***
- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND Khu vực A;
- Phòng THADS Khu vực A;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thọ Viên**

2025KTPT47638 1 000140 470212 14.05.2026 11:11
Công ty TNHH MTV Quản lý Kin