

Bản án số: 712/2026/DS-PT

Ngày 23 – 9 – 2026

“V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tiêu Hồng Phượng

Các Thẩm phán:

Ông Lê Phan Công Trí

Ông Bùi Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 412/2026/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2026/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 587/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Quốc V, sinh năm 26/6/1979 (có mặt);

Căn cước công dân: 096079010930, cấp ngày 02/7/2021;

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1973 (có mặt);

Căn cước công dân: 033073004980, cấp ngày 21/12/2021

Địa chỉ cư trú: Số F, đường L, Khu phố G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N: Ông Nguyễn Long H là Luật sư của Công ty L và Cộng sự.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Ngô Ngọc Y, sinh năm 1983;
2. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1983;
3. Ông Võ Ngọc H1, sinh năm 1979;
4. Ông Phạm Trường G, sinh năm 1980;
5. Bà Tăng Tuyết V1, sinh năm 1980;
6. Bà Trần Hồng T, sinh năm 1972;
7. Anh Vũ Hải D, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Lê Quốc V trình bày:

Ngày 05/9/2022 ông V đại diện các đồng sở hữu là bà Y, ông G và bà V1, ông H1 và bà N1 cho ông N thuê nhà và đất ngang 15m, dài 55m tọa lạc khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau), thời hạn thuê 08 năm. Giá thuê năm thứ nhất là 13.000.000 đồng/tháng và thanh toán 02 lần, từ năm thứ hai trở lên là 15.000.000 đồng/tháng và thanh toán 01 năm 01 lần. Khi thuê, ông N chỉ nói mục đích buôn bán thông thường, không thông báo việc sử dụng làm nhà nghỉ. Sau đó ông N tự ý thay đổi kết cấu, xây dựng thành nhà nghỉ, nguyên đơn biết nhưng không phản đối.

Về trả tiền cho thuê: Ngày cho thuê ông N đã trả trước tiền thuê 06 tháng là 78.000.000 đồng đúng như thỏa thuận trong hợp đồng, năm thứ nhất còn nợ lại 06 tháng. Từ đó, ông N không thanh toán tiền thuê nhà đất cho đến nay. Trong thời gian này, các đồng sở hữu và ông N gặp nhau nhiều lần tạo điều kiện cho ông N trả tiền thuê nhưng ông N chỉ hứa hẹn nhưng không thực hiện. Cũng trong thời gian này, ông V có lần nói với bà T (là người được ông N thuê quản lý nhà nghỉ) là gọi ông N về để thỏa thuận trả tiền thuê cho ông, nếu không trả thì ông không cho kinh doanh trên đất của ông. Ngoài ra, ông V không có hành vi gì cản trở hoạt động kinh doanh.

Ngày 05/9/2024 bà T bỏ đi và tự nguyện giao chìa khóa nhà nghỉ lại cho con ông, con ông giao chìa khóa lại cho ông. Từ đó, ông liên lạc với ông N về giải quyết, ông N có về gặp ông cùng nhau vào nhà nghỉ và kiểm người dọn dẹp nhưng không

có, khi đó ông N bận công tác nên bỏ đi. Sau đó ông N có đến nhà nghỉ thêm 02 lần nhưng cũng không có phương án kinh doanh lại được.

Thời gian sau, ông N trao đổi với ông là kiểm người cho thuê lại, nhấn tin yêu cầu ông xác nhận tất cả tài sản nhà nghỉ là của ông N, ông nghĩ trong đó các đồng sở hữu còn có căn nhà đang cho ông N thuê nên không thể của ông N toàn bộ nên cũng nhấn tin trao đổi qua lại yêu cầu ông N thanh toán tiền thuê nhà đã nợ nhiều tháng nhưng ông N không thực hiện. Nhà nghỉ không kinh doanh được là do ông N không tìm được người quản lý hoặc cho thuê lại. Ông V xác định không có hành vi gây cản trở hoạt động kinh doanh của ông N.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký giữa ông với ông Phạm Văn N. Yêu cầu ông Phạm Văn N phải thanh toán hết số tiền thuê nhà theo hợp đồng là 06 tháng (từ ngày 05/4/2023 đến ngày 05/10/2023) x 13.000.000 đồng/tháng = 78.000.000 đồng; từ ngày 05/11/2023 đến ngày 05/9/2024 là 11 tháng x 15.000.000 đồng/tháng = 165.000.000 đồng và ông N phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho đến ngày chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Đồng thời yêu cầu tháo dỡ, di dời các tài sản, công trình đã xây dựng ra khỏi nhà. Trường hợp ông N thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì đồng ý tiếp tục cho thuê.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký giữa ông với ông Phạm Văn N kể từ ngày 28/5/2026. Yêu cầu ông Phạm Văn N phải thanh toán hết số tiền thuê nhà theo hợp đồng cho đến ngày xét xử là ngày 28/5/2026 cụ thể: Từ ngày 05/4/2023 đến ngày 05/10/2023 bằng 6 tháng x 13.000.000 đồng/tháng = 78.000.000 đồng; từ ngày 05/11/2023 đến ngày 28/5/2026 là 31 tháng x 15.000.000 đồng/tháng = 465.000.000 đồng. Yêu cầu tháo dỡ, di dời các công trình đã xây dựng.

Theo bị đơn ông Phạm Văn N trình bày:

Ông xác định ngày 05/9/2022 ông thuê nhà đất đúng như ông V trình bày. Mục đích thuê để kinh doanh mô hình văn hóa trà với nguồn vốn từ nhà đầu tư, nhưng do nhà đầu tư gặp khó khăn nên không tiếp tục góp vốn. Trong khi đó ông đã đầu tư chi phí lớn nên chuyển sang kinh doanh nhà nghỉ với tổng số tiền đầu tư xây dựng 1.654.454.000 đồng (gồm 12 phòng nghỉ, 01 phòng khách, 01 phòng tiếp tân, 01 nhà xe, nâng nền, lát gạch, bảng hiệu, nhà sau...). Ngày 08/12/2022 đi vào kinh doanh nên ông thuê bà Trần Hồng T quản lý và anh Vũ Hải D đón trả khách.

Trong thời gian từ ngày 05/9/2022 đến ngày 20/7/2024 ông chỉ trả tiền thuê nhà đất cho ông V là 06 tháng bằng 78.000.000 đồng, do gặp khó khăn tài chính nên ông chậm thanh toán tiền thuê trong thời gian dài. Các bên đã nhiều lần gặp gỡ để thỏa thuận việc thanh toán nhưng ông chưa thực hiện được. Từ lý do ông nợ tiền thuê

nhà nhiều tháng nên ngày 20/7/2024 bà T giao chìa khóa nhà nghỉ cho ông V và bỏ đi. Ông điện thoại trao đổi với bà T thì bà T nói lý do là ông V không cho kinh doanh. Sau khi bà T rời đi, ông có quay lại nhà nghỉ 03 lần lấy đồ nhưng không thể hoạt động kinh doanh lại được do nguyên đơn giữ chìa khóa. Lúc này ông yêu cầu ông V xác nhận ông là chủ đầu tư nhà nghỉ, nhà nghỉ là của ông để người khác vào hợp tác kinh doanh trả tiền cho ông V nhưng ông V không xác nhận và yêu cầu ông trả tiền thuê nhà thì mới cho kinh doanh. Hai bên không thương lượng được nên ông đi về lại đảo T tiếp tục làm việc. Từ ngày 03/10/2024 đến ngày 24/12/2024 ông và ông V có nhắn tin trao đổi nội dung ông V đòi tiền thuê nhà, ông thì yêu cầu ông V xác nhận các tài sản đầu tư trên đất là của ông để ông thuê người khác vào quản lý nhưng ông V không xác nhận, từ đó ông cũng không thuê được người khác vào hợp tác và quản lý nhà nghỉ.

Ông đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo yêu cầu của nguyên đơn; đồng ý thanh toán tiền thuê đến ngày 20/7/2024. Đồng thời ông khởi kiện phản tố yêu cầu ông V phải bồi thường tiền xây dựng đầu tư là 1.654.454.000 đồng và tiền mất thu nhập 1.014.000.000 đồng (từ ngày 20/7/2024 đến 05/9/2030, tổng 73 tháng 15 ngày x 13.800.000 đồng/tháng = 1.014.000.000 đồng).

Tại phiên tòa ông N không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà và không đồng ý phương án tiếp tục cho hoạt động kinh doanh lại nhà nghỉ vì ông bị chiếm giữ trái phép tài sản. Yêu cầu ông V bồi thường như đơn khởi kiện phản tố.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Ngọc HI trình bày: Căn nhà là của chung 03 anh em do trước đó làm hợp tác xã. Sau này các anh em hùn lại cho ông N thuê, sau khi thuê, ông N nợ tiền thuê nhà nhiều tháng. Khi ông N đến N thì các anh em của ông có tạo điều kiện cho ông N kinh doanh và hứa hẹn thanh toán tiền thuê nhà đất nhưng ông N không giữ đúng lời hứa của mình.

Việc ông N không kinh doanh được thì ông không biết. Sau khi nhà nghỉ đóng cửa thì ông N có đến nhà nghỉ, ông lấy chìa khóa mở cửa cho ông N vào lấy đồ sau đó anh em cùng đi dùng cà phê. Ông không làm khó dễ gì với ông N trong việc kinh doanh nhà nghỉ. Trong thời gian nghỉ kinh doanh thì có nhiều người lại hỏi thuê kinh doanh nhưng ông N không có mặt, không chịu về sửa chữa lại để cho thuê. Nay ông xác định bên nào sai hợp đồng thì bên đó chịu trách nhiệm. Ông V là người đại diện ký hợp đồng cho thuê nên ông V khởi kiện là đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc Y và bà Lê Thị NI trình bày: Thống nhất ý kiến và trình bày của ông V, không có bổ sung gì thêm. Ông V là người đại diện ký hợp đồng cho thuê nên ông V khởi kiện là đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trường G và bà Tăng Tuyết V1 trình bày: Thống nhất ý kiến, trình bày của ông V. Đồng ý giao toàn quyền cho ông V quyết định.

Tại Biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 08/10/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng T trình bày: Khi nhà nghỉ Q đi vào hoạt động thì ông N có hợp đồng bằng lời nói thuê bà quản lý nhà nghỉ, thuê con bà đón trả khách. Bà làm một thời gian thì nhà nghỉ X, kinh doanh không có lợi nhuận nên thiếu tiền thuê nhà nhiều tháng. Giữa ông V và ông N cũng trao đổi qua điện thoại về việc trả tiền thuê nhà nhưng ông N hứa hẹn, không chịu về giải quyết. Từ đó, ông V qua gặp bà cho thời hạn 01 tuần nếu ông N không về gặp ông V trả tiền thuê nhà đất thì ông V sẽ đóng cửa nhà nghỉ, không cho hoạt động. Sau đó bà có điện thoại báo lại cho ông N biết và nói nếu không trả tiền thuê nhà cho ông V thì bà sẽ không làm nữa, nhưng 01 tuần sau ông N không về và cũng không trả tiền cho ông V. Từ lý do này nên bà bỏ đi, chìa khóa không biết giao lại cho ai nhưng bà nghĩ sau khi bà đi thì ông N sẽ về gặp ông V nên bà giao chìa khóa nhà giữ xe cho ông V, các chìa khóa khác của nhà nghỉ thì bà để trong nhà nghỉ. Khi đi bà có điện thoại thông báo cho ông N biết nhưng ông N không có ý kiến gì. Khoảng 03 ngày sau khi bà đi thì ông N về gặp ông V nhưng không biết họ trao đổi vấn đề gì. Nay bà xác định không liên quan gì đến vụ án nên xin vắng mặt cho đến khi vụ án kết thúc.

Tại Biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 08/10/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Hải D trình bày: Thống nhất với lời trình bày trên của bà Trần Hồng T (mẹ anh) là đúng sự thật, anh không có ý kiến, trình bày gì thêm. Nay anh xác định không liên quan gì đến vụ án nên xin vắng mặt cho đến khi vụ án kết thúc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2026/DS-ST ngày 28/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc V về việc chấp dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với ông Phạm Văn N kể từ ngày 28/5/2026 và thanh toán số tiền thuê nhà bằng 543.000.000 đồng.

Chấp dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 05/9/2022 giữa ông Phạm Văn N với ông Lê Quốc V kể từ ngày 28/5/2026.

Buộc ông Phạm Văn N phải giao trả lại cho ông Lê Quốc V, bà Ngô Ngọc Y, bà Lê Thị N1, ông Võ Ngọc H1, ông Phạm Trường G và bà Tăng Tuyết V1 một căn nhà tiền chế đang cho thuê diện tích 750m² (ngang 15m, dài 55m) tọa lạc tại đường N, khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau).

Buộc ông Phạm Văn N phải có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Quốc V số tiền 543.000.000 đồng.

Buộc ông Phạm Văn N có trách nhiệm di dời, tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc, tài sản thuộc quyền sở hữu của mình theo Biên bản thẩm định ngày 04/9/2025 và ngày 24/10/2025 để trả lại nhà cho ông Lê Quốc V, bà Ngô Ngọc Y, bà Lê Thị N1, ông Võ Ngọc H1, ông Phạm Trường G và bà Tăng Tuyết V1 (có biên bản thẩm định ngày 04/9/2025 và ngày 24/10/2025 kèm theo)

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Phạm Văn N yêu cầu ông Lê Quốc V phải bồi thường tiền xây dựng đầu tư 1.654.454.000 đồng và tiền mất thu nhập 1.014.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/6/2026, ông Phạm Văn N có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư H tranh luận: Cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện, ông N thừa nhận có thiếu tiền thuê nhà nhưng ông V không có quyền giữ chìa khoá nhà, ông V chiếm giữ chìa khoá là sai trái, ông N không kinh doanh được là do lỗi của ông V; ông N sửa chữa có sự đồng ý của ông V, thoả thuận tự tháo dỡ di dời tài sản là khi hết hạn hợp đồng, thiệt hại này cấp phúc thẩm nên xem xét lại.

Ông N tranh luận: Ông V đóng cửa, giữ chìa khoá không thông báo cho ông N hay, ông V đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu ông V phải bồi thường mất thu nhập và chi phí đầu tư cho ông N như yêu cầu phản tố của ông N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N, giữ nguyên Bản

án dân sự sơ thẩm số: 80/2026/DS-ST ngày 28/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn N thực hiện trong thời hạn luật định, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Phạm Văn N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo nội dung của hợp đồng thuê nhà ngày 05/9/2022 giữa ông V và ông N thể hiện: Ông V cho ông N thuê nguyên căn nhà ngang 15m, dài 55m tọa lạc khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau), thời hạn thuê 08 năm, mục đích thuê để kinh doanh. Giá thuê năm thứ nhất là 13.000.000 đồng/tháng và thanh toán 02 lần mỗi lần 06 tháng, từ năm thứ hai trở lên là 15.000.000 đồng/tháng và thanh toán 01 năm 01 lần.

[2.2] Căn cứ tại khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 thì hợp đồng cho thuê nhà ở phải được lập thành văn bản nhưng không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Việc công chứng chỉ được thực hiện khi các bên có nhu cầu. Hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ đúng hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực. Do đó, hợp đồng thuê nhà là căn cứ pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ thuê nhà.

[2.3] Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, ông N nhận nhà ngày 05/9/2022 và đã trả tiền thuê 06 tháng. Hết hạn 06 tháng và cho đến khi ngừng kinh doanh ngày 20/7/2024 ông N không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận. Trong khi đó, theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng thuê nhà và tại Điều 472, Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015 thì bên thuê có nghĩa vụ trả đủ tiền thuê đúng thời hạn, đúng phương thức đã thỏa thuận. Do đó, việc ông N không thanh toán tiền thuê là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Đồng thời, theo quy định tại Điều 351 và Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015, trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với phần nghĩa vụ vi phạm, bao gồm cả nghĩa vụ trả tiền và lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ.

[2.4] Theo trình bày của ông N, việc ngừng kinh doanh là do ông V gây áp lực, cản trở hoạt động kinh doanh, Hội đồng xét xử xét thấy: Lời khai của ông N và bà T không thống nhất với lời khai của ông V; đồng thời ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông V có hành vi cản trở, chiếm giữ trái pháp luật hoặc không cho tiếp tục kinh doanh. Việc bà T tự bàn giao chìa khóa nhà nghỉ cho

ông V là trên cơ sở tự nguyện và sau đó ông N vẫn nhiều lần quay lại nhà nghỉ để lấy tài sản và tìm người quản lý hoặc hợp tác kinh doanh nhưng không thành. Quá trình ông V giữ chìa khóa nhà nghỉ, ông N cũng không có yêu cầu hay trình báo cơ quan có thẩm quyền để buộc ông V bàn giao lại chìa khóa nhà nghỉ. Điều này cho thấy ông V cũng có tạo điều kiện cho ông N trong hoạt động kinh doanh và việc nhà nghỉ không hoạt động kinh doanh được hoàn toàn do lỗi của ông N. Do đó, không có căn cứ xác định ông V có lỗi làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của ông N.

[2.5] Đối với việc ông N cho rằng đã đầu tư vào nhà nghỉ với tổng số tiền 1.654.454.000 đồng. Qua xem xét, thẩm định thể hiện ông N có đầu tư chi phí xây dựng, cải tạo, mua sắm tài sản phục vụ hoạt động kinh doanh và qua kết quả thẩm định giá ngày 08/01/2026 có tổng số tiền 649.696.980 đồng (có một số tài sản không thể định giá được). Xét thấy: Tại Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà quy định: *“Trách nhiệm của bên B... Không được thay đổi cấu trúc của căn nhà, hiện trạng nhà tiền chế vách và mái lợp tôn, nền xi măng, không có cửa trước và cửa sau, nhà hiện trạng là nhà xưởng, khi có nhu cầu sửa chữa thì phải được sự đồng ý của bên A. Bên A tạo điều kiện cho bên B được đầu tư sửa chữa xây dựng theo những công việc của bên B kinh doanh và tự bỏ vật tư và những tài sản của bên B xây dựng, bên A chỉ cho bên B thuê theo hiện trạng như đã ghi trong hợp đồng. Sau khi kết thúc hợp đồng bên B tự tháo dỡ di dời...”*. Như vậy, việc ông N tự ý đầu tư là hoàn toàn tự nguyện và khi đầu tư sửa chữa cũng không có thỏa thuận nào khi chấm dứt hợp đồng thì các chi phí này bên ông V phải bồi thường hoặc hoàn trả lại giá trị tài sản đầu tư từ hợp đồng thuê nhà. Trong khi đó, hợp đồng thuê nhà chính ông N cũng ghi rõ sau khi kết thúc hợp đồng tự tháo dỡ, di dời. Do đó, ông N phải tự chịu mọi rủi ro, chi phí và thiệt hại phát sinh trong quá trình đầu tư kinh doanh của mình.

[3] Theo nội dung của hợp đồng cũng không quy định trường hợp vi phạm nào dẫn đến các bên được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn nhưng do ông N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 05/4/2023 cho đến nay đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng sở hữu. Tại điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014 quy định trường hợp đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở: *“...2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: ...b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng; ...”*. Như vậy, ông N đã được ông V nhắc nhở, thông báo trả tiền thuê nhà nhiều lần nhưng ông N không trả tiền thuê nhà cho đến nay là hơn 03 năm. Tại phiên tòa sơ thẩm ông N không đồng ý mở lại phương án kinh doanh và thực tế nhà nghỉ cho đến nay cũng không hoạt động kinh

doanh lại được. Do đó, để giảm thiệt hại tiền thuê nhà ông N phải tiếp tục thanh toán trong thời gian tới nên cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn kể từ ngày 28/5/2026, ông N có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 05/4/2023 cho đến ngày 28/5/2026 như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N về việc buộc ông V phải bồi thường tiền xây dựng đầu tư 1.654.454.000 đồng, tiền mất thu nhập 1.014.000.000 đồng là phù hợp. Ông N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho kháng cáo của mình nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm đã xử như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông N không được chấp nhận nên ông N phải chịu án phí, ông N đã dự nộp được chuyển thu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 80/2026/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc V về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với ông Phạm Văn N kể từ ngày 28/5/2026 và thanh toán số tiền thuê nhà bằng 543.000.000 đồng.

- Chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 05/9/2022 giữa ông Phạm Văn N với ông Lê Quốc V kể từ ngày 28/5/2026.

Buộc ông Phạm Văn N phải giao trả lại cho ông Lê Quốc V, bà Ngô Ngọc Y, bà Lê Thị N1, ông Võ Ngọc H1, ông Phạm Trường G và bà Tăng Tuyết V1 một căn nhà tiền chế đang cho thuê diện tích 750m² (ngang 15m, dài 55m) tọa lạc tại đường N, khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau).

- Buộc ông Phạm Văn N phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Quốc V số tiền 543.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi ba triệu đồng).

Buộc ông Phạm Văn N có trách nhiệm di dời, tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc, tài sản thuộc quyền sở hữu của mình theo Biên bản thẩm định ngày 04/9/2025 và ngày 24/10/2025 để trả lại nhà cho ông Lê Quốc V, bà Ngô Ngọc Y, bà Lê Thị N1, ông Võ Ngọc H1, ông Phạm Trường G và bà Tăng Tuyết V1 (có Biên bản thẩm định ngày 04/9/2025 và ngày 24/10/2025 kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Phạm Văn N yêu cầu ông Lê Quốc V phải bồi thường tiền xây dựng đầu tư 1.654.454.000 đồng và tiền mất thu nhập 1.014.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn N phải chịu tổng số tiền 11.600.000 đồng. Buộc ông Phạm Văn N phải có trách nhiệm giao trả lại cho ông Lê Quốc V số tiền 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Phạm Văn N phải chịu án phí có giá ngạch tổng số tiền 111.389.000 đồng; ngày 15/9/2025 ông N dự nộp tạm ứng án phí 21.514.500 đồng tại biên lai số 0000288 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được đối trừ chuyển thu án phí, ông N còn phải nộp tiếp số tiền 89.874.500 đồng (T1 mười chín triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

5.2. Ông Lê Quốc V không phải chịu án phí; hoàn trả lại cho ông Lê Quốc V số tiền dự nộp tạm ứng án phí 6.075.000 đồng tại biên lai số 0014448 ngày 05/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 – Cà Mau).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn N phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông N đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008167 ngày 19/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu.

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

8. 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 4, 7, 8, 34 và 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 5 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Tiêu Hồng Phụng