

Bản án số: 113/2024/KDTM-PT  
Ngày: 09-05-2024  
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 tòa:** Ông Đào Quốc Thịnh

**Các Thẩm phán:** Ông Ngô Thanh Nhân

Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

- **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 21 tháng 3, 17 tháng 4 và 09 tháng 5 năm 2024 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 11/2024/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 01 năm 2024 về: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/KDTM-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 924/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Q

Địa chỉ: D T, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Ngọc H – Sinh năm 1999, ông Nguyễn Văn D – Sinh năm 1989; cùng địa chỉ liên hệ: D T, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 11/10/2023).

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Kim Y – Sinh năm 1953

Địa chỉ: I Xóm C, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bích N – Sinh năm 1976

3.2. Ông Huỳnh Huy T – Sinh năm 1979

3.3. Bà Lê Thị Thùy V – Sinh năm 1983

3.4. Trẻ Huỳnh Lê Minh P – Sinh năm 2008

Cùng địa chỉ: I Xóm C, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH Một thành viên Q  
là nguyên đơn.

(Tại phiên tòa: Bà H, ông D và bà Y có mặt; bà N, ông T và bà V xin  
vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nội dung bản án sơ thẩm đã thể hiện:

*Theo Đơn khởi kiện đề ngày 16/12/2016, bản tự khai và các biên bản hòa  
giải tiếp sau đó, những người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty TNHH  
Một thành viên Q trình bày:*

Nhà số I Xóm C, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở  
hữu Nhà nước theo Quyết định số 1291/QĐ-UB ngày 25/12/2001 của Ủy ban  
nhân dân Thành phố H thuộc diện nhà vắng chủ. Tại Quyết định này, Ủy ban  
nhân dân Thành phố đã giao căn nhà này cho Công ty L quản lý, sử dụng. Ngày  
03/3/2011 Công ty L đã bàn giao căn nhà này cho Công ty TNHH Một thành  
viên Q (sau đây gọi tắt là Công ty Q) tiếp nhận, quản lý theo Công văn số  
17956/BTC-QLCS ngày 30/12/2010 của Bộ T2.

Ngày 29/12/2011 Công ty Q đã ký Hợp đồng thuê nhà số 330/HĐTN-KD  
cho bà Huỳnh Thị Kim Y thuê để kinh doanh với thời hạn thuê là 01 năm (từ  
ngày 01/3/2011 đến ngày 29/02/2012). Đến ngày 16/5/2012, hai bên ký tiếp Phụ  
lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số A, điều chỉnh bổ sung điều khoản về thời  
hạn thuê nhà. Theo đó, thời hạn thuê nhà là 15 tháng (từ ngày 01/3/2012 đến  
ngày 30/6/2013) và giá thuê nhà không thay đổi. Ngày 27/8/2014 hai bên ký tiếp  
Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số A. Theo đó, thời hạn thuê nhà là 18  
tháng (từ ngày 01/7/2013 đến ngày 31/12/2014) và giá thuê được điều chỉnh  
thành 5.400.000 đồng/tháng. Theo Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày  
24/12/2014 về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí  
Minh, Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 về ban hành Quy  
định Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh năm 2015 và Quyết định  
số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14/7/2015 về ban hành Quy định về hệ số điều  
chỉnh giá đất năm 2015 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đều của Ủy ban  
nhân dân Thành phố thì tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2015 sẽ được điều chỉnh từ  
5.400.000 đồng/tháng lên 10.750.000 đồng/tháng. Ngày 03/9/2020 Công ty Q  
phát hành Thông báo thu tiền số 1633/TB-QLKDN. Theo đó, đơn giá thuê từ  
ngày 01/01/2018 đến ngày 11/8/2019 là 11.120.000 đồng/tháng, từ ngày  
12/08/2019 đến ngày 31/12/2019 là 12.700.000 đồng/tháng. Ngày 30/6/2022  
Công ty tiếp tục phát hành Thông báo thu tiền số 900/TB-QLKDN. Theo đó,  
đơn giá thuê từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2022 là 12.700.000  
đồng/tháng.

Trường hợp của bà Y là ký hợp đồng thuê nhà với mục đích kinh doanh  
nên Công ty áp dụng mức giá trên để tính tiền thuê nhà cho bà Y là đúng quy  
định. Hiện nay, bà Y đã thanh toán tiền thuê nhà đến hết ngày 31/3/2023 với đơn  
giá tạm thu theo giá cũ là 5.400.000 đồng/tháng và không đồng ý thanh toán  
theo giá mới. Theo đó, tạm tính đến ngày 31/8/2023 bà Y còn nợ Công ty số tiền

thuê nhà cụ thể như sau: Từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2021 là 319.819.354 đồng; từ tháng 01/2022 đến tháng 12/2022 là 87.600.000 đồng; từ tháng 01/2023 đến tháng 9/2023 là 99.900.000 đồng. Ngày 22/8/2023 bà Y đã nộp 30.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền nợ chênh lệch đến tháng 9/2023 là 477.319.354 đồng.

Do bà Y sử dụng nhà của Nhà nước để khai thác kinh doanh nhưng lại không thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty theo giá quy định, trong khi đó Công ty vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đối với căn nhà số I Xóm C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh nên Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Y thanh toán một lần toàn bộ số nợ 477.319.354 đồng.

*Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim Y trình bày:*

Bà Y là nhân viên Công ty L. Bà Y và gia đình sinh sống tại địa chỉ I Xóm C, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh ổn định từ năm 1986 có sổ đăng ký tạm trú. Nguồn gốc nhà này của nhà nước do Công ty L quản lý. Năm 2005 theo Nghị định 60 cho những người thuê ở lâu năm được mua nhà, Công ty L Thành phố hướng dẫn cho bà làm đơn gửi Ủy ban nhân dân Thành phố để xin mua nhà. Thời gian sau Công ty L chuyển giao những căn nhà này cho Ủy ban nhân dân Thành phố, đồng thời chuyển giao cho Công ty quản lý. Từ khoảng năm 1992-1993 bà Y bắt đầu đóng tiền thuê nhà cho Công ty L theo Hợp đồng thuê nhà ngày 01/10/1993, giá 300.000 đồng/tháng, mục đích sử dụng kinh doanh hàng lương thực (Vì nhu cầu sinh sống của gia đình nên bà Y có xin được kinh doanh buôn bán tạp hóa). Năm 2011 bà Y bắt đầu ký hợp đồng thuê nhà với Công ty, giá 2.000.000 đồng/tháng. Đến năm 2014 tiền thuê nhà tăng lên 5.400.000 đồng/tháng. Giá mỗi năm cứ tăng cao, hoàn toàn không hợp lý, bản thân bà Y không đồng ý vì bà là đối tượng đang chờ mua nhà chứ không phải thuê kinh doanh kiếm lời, không đồng ý ký vào biên bản thống nhất giá thuê mới cũng như hợp đồng thuê mới với Công ty nhưng trong thời gian này vẫn làm tròn nghĩa vụ đóng tiền thuê nhà theo giá cũ là 5.400.000 đồng/tháng, đóng liên tục đến tháng 09/2023. Theo như bà Y được biết Sở X yêu cầu Công ty phải có ý kiến đối với trường hợp xin được mua nhà của bà nhưng đến nay bà chưa biết được kết quả trả lời của Công ty.

Bà Y có ý kiến đối với giá thuê nhà như sau: Vì giá thuê nhà tăng ngày càng cao nên bà Y không có khả năng đóng và không ký các văn bản thỏa thuận mới về giá. Bà Y đã nộp đơn xin được mua nhà nhiều năm vì đây là chính sách nhà nước nhưng các cơ quan ban ngành không giải quyết kéo dài thời gian gây thiệt hại cho gia đình bà. Nhà này hiện nay có 05 người đang thực tế sinh sống: Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1976 (con), Huỳnh Huy T, sinh năm 1979 (con), Lê Thị Thùy V, sinh năm 1983 (dâu), Huỳnh Lê Minh P, sinh năm 2008 (cháu nội). Quá trình ở bà Y đã tôn tạo, sửa chữa nhiều lần nhưng không có ý kiến gì đối với phần sửa chữa trong vụ án này. Bà Y đề nghị phía nguyên đơn xem xét kỹ hiện trạng thực tế sử dụng căn nhà, thời gian trước bà Y chỉ sử dụng một phần nhỏ nhà phía trước để kinh doanh tạp hóa nhỏ nhưng từ khi dịch đến nay cũng không mua bán được gì, phần diện tích còn lại sử dụng để ở chứ không khai thác kinh doanh nên việc Công ty áp dụng giá thuê cho bà như những nhà thuê mục đích kinh doanh khác là hoàn toàn không phù hợp và giá quá cao. Bản

thân bà Y là người luôn đóng tiền đầy đủ, đúng thời hạn nhưng giá tăng liên tục quá thiệt thòi, vị trí căn nhà hiện nay có cho thuê cũng không thể có giá như phía Công ty đưa ra. Bà Y không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với giá của Công ty đưa ra.

*Tại Bản tự khai ngày 24/8/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích N và ông Huỳnh Huy T trình bày:*

Bà N và ông T hiện đang cư trú tại nhà I Xóm C, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Tiền sửa chữa căn nhà là do một mình mẹ ông bà là bà Y lo. Bà N và ông T cùng ý kiến với bà Y và xin vắng mặt trong quá trình làm việc của Tòa án, không có yêu cầu gì trong vụ án.

*Tại Bản tự khai ngày 24/8/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thùy V trình bày:*

Do nhu cầu công việc cho nên bà V ủy quyền cho mẹ chồng là bà Y toàn quyền và thay mặt khi tham dự các buổi xét xử của Tòa án. Bà V sẽ vắng mặt trong các phiên tòa.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/KDTM-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Q về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim Y thanh toán chênh lệch tiền thuê nhà giữa giá cũ và giá mới tạm tính đến tháng 09/2023 cụ thể là: từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2021 là 319.819.354 đồng; tháng 01/2022 đến tháng 12/2022 là 87.600.000 đồng; tháng 01/2023 đến tháng 09/2023 là 99.900.000 đồng. Ngày 22/8/2023 bà Y đã thanh toán 30.000.000 đồng. Tổng cộng 477.319.354 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/10/2023 nguyên đơn Công ty 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 Q là bà Lê Ngọc H và ông Nguyễn Văn D trình bày: Bản án sơ thẩm chỉ giải quyết yêu cầu đối với số nợ tiền thuê nhà từ năm 2018 đến năm 2023, từ năm 2015 đến năm 2017 thì chưa giải quyết. Trong quá trình giải quyết vụ án kéo dài từ năm 2016, do sơ suất nên khi Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử thì số nợ này chưa được bổ sung vào hồ sơ vụ án. Do đó, nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà Y có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số nợ tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2023 với số tiền 703.219.354 đồng và thanh toán tiếp tiền thuê nhà phát sinh thêm từ ngày 01/01/2024 cho đến khi vụ án được đưa ra xét xử.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim Y đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu 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 như sau:

- 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; do có lý do khách quan nên không vi phạm thời hạn giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty Q còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Tại bản án sơ thẩm đã tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Q về việc yêu cầu bà Y thanh toán chênh lệch tiền thuê nhà giữa giá cũ và giá mới tạm tính đến tháng 09/2023 cụ thể là: từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2021 là 319.819.354 đồng; tháng 01/2022 đến tháng 12/2022 là 87.600.000 đồng; tháng 01/2023 đến tháng 09/2023 là 99.900.000 đồng, cân trừ số tiền 30.000.000 đồng bà Y đã thanh toán vào ngày 22/8/2023, tổng cộng là 477.319.354 đồng.

Xét, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xét xử lại vụ án mà bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật bị kháng cáo. Theo đó, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại vụ án trong phạm vi yêu cầu của các đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số nợ tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2017, từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023 và thanh toán tiếp tiền thuê nhà phát sinh thêm từ ngày 01/01/2024 cho đến khi vụ án được đưa ra xét xử, là vượt quá yêu cầu khởi kiện đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, không phù hợp với quy định tại Điều 270 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên không được xem xét.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Hồ sơ vụ án thể hiện như sau:

Theo Đơn khởi kiện ngày 16/12/2016 thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc bị đơn bà Y thanh toán toàn bộ số nợ tạm tính đến ngày 31/12/2016 là 97.800.000 đồng, bao gồm: Tiền thuê nhà bổ sung từ tháng 7/2013 đến tháng 2/2014 là 22.800.000 đồng; T1 thuê nhà từ tháng 11/2016 đến tháng 12/2016 là 21.500.000 đồng; T1 thuê nhà chênh lệch giữa giá cũ (5.400.000 đồng) và giá mới (10.750.000 đồng) từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2016 là 53.500.000 đồng.

- Buộc bị đơn bà Y thanh toán tiếp tiền thuê nhà, tiền lãi phát sinh thêm cho đến khi đưa vụ án ra xét xử.

Theo Bản tự khai ngày 13/4/2017 và ý kiến tại Phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai, chứng cứ và hòa giải ngày 17/4/2017 thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc bị đơn bà Y thanh toán toàn bộ số nợ tạm tính đến ngày 28/02/2017 là 159.900.000 đồng, bao gồm: Tiền thuê nhà bổ sung từ tháng 7/2013 đến tháng 2/2014 là 20.800.000 đồng; T1 thuê nhà chênh lệch giữa giá cũ (5.400.000 đồng) và giá mới (10.750.000 đồng) từ ngày 01/01/2015 đến ngày 28/02/2017 là 139.000.000 đồng.

- Buộc bà Y thanh toán tiếp tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 3/2017 đến ngày Tòa án xét xử với giá thuê 10.750.000 đồng/tháng.

Theo Biên bản ghi nhận sự việc ngày 27/9/2022 thì nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu bị đơn bà Y đóng tiền chênh lệch giữa giá thuê mà bà Y đang đóng và tiền thuê nhà theo thông báo từ tháng 01/2018 đến tháng 9/2022 là 385.519.354 đồng.

Theo Bản tự khai ngày 29/3/2023 và ý kiến trình bày tại Buổi làm việc ngày 29/3/2023 thì nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc bị đơn bà Y đóng tiền chênh lệch giữa giá thuê mà bà Y đang đóng và tiền thuê nhà theo thông báo từ tháng 01/2018 đến tháng 3/2023 là 429.319.354 đồng, cụ thể: Từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2021 là 319.819.354 đồng; Từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2022 là 87.600.000 đồng; Từ tháng 01/2023 đến tháng 3/2023 là 21.900.000 đồng.

- Buộc bị đơn bà Y thanh toán tiếp tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 01/4/2023 đến ngày vụ án được giải quyết xong.

Theo ý kiến trình bày tại Phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai, chứng cứ và hòa giải ngày 17/8/2023 thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc bị đơn bà Y đóng tiền chênh lệch giữa giá thuê mà bà Y đang đóng và tiền thuê nhà theo thông báo từ tháng 01/2018 đến ngày 31/8/2023 là 507.019.354 đồng, cụ thể: Từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2021 là 319.819.354 đồng; Từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2022 là 87.600.000 đồng; từ tháng 01/2023 đến tháng 6/2023 là 66.600.000 đồng; Từ tháng 7/2023 đến tháng 8/2023 là 33.000.000 đồng.

- Buộc bị đơn bà Y thanh toán tiếp tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 31/8/2023 đến ngày vụ án được giải quyết.

Theo Bản tự khai ngày 13/9/2023 thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc bị đơn bà Y bàn giao nhà số I Xóm C, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn;

- Buộc bị đơn bà Y đóng tiền chênh lệch giữa giá thuê mà bà Y đang đóng và tiền thuê nhà theo thông báo từ tháng 01/2018 đến ngày 30/9/2023 là 477.319.354 đồng, cụ thể: Từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2021 là 319.819.354 đồng; từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2022 là 87.600.000 đồng; từ tháng 01/2023 đến tháng 9/2023 là 99.900.000 đồng, căn trừ số tiền 30.000.000 đồng bà Y đã thanh toán vào ngày 22/8/2023.

- Buộc bị đơn bà Y thanh toán tiếp tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 01/10/2023 cho đến bàn giao nhà trống.

Theo ý kiến trình bày tại Phiên tòa sơ thẩm ngày 28/9/2023 thì nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn bà Y đóng tiền chênh lệch giữa giá thuê mà bà Y đang đóng và tiền thuê nhà theo thông báo từ tháng 01/2018 đến ngày 30/9/2023 là 477.319.354 đồng, cụ thể: Từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2021 là 319.819.354 đồng; Từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2022 là 87.600.000 đồng; Từ tháng 01/2023 đến tháng 9/2023 là 99.900.000 đồng, căn trừ số tiền 30.000.000 đồng bà Y đã thanh toán vào ngày 22/8/2023.

Xét, căn cứ Đơn khởi kiện ngày 16/12/2016 thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Y thanh toán tiếp tiền thuê nhà, tiền lãi phát sinh thêm cho đến khi đưa vụ án ra xét xử là không rõ ràng vì không nêu rõ số tiền hay căn cứ tính tiền thuê nhà, tiền lãi phát sinh thêm, là thuộc trường hợp phải yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện mà tiến hành thủ tục thụ lý vụ án là chưa phù hợp với quy định tại Điều 193 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, căn cứ Đơn khởi kiện ngày 16/12/2016, ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án như hồ sơ vụ án thể hiện nêu trên, có cơ sở xác định, nguyên đơn có thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện so với yêu cầu khởi kiện tại Đơn khởi kiện ngày 16/12/2016 đã được Tòa án thụ lý. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn nguyên đơn, không thực hiện thủ tục xem xét việc thụ lý bổ sung, việc đình chỉ giải quyết yêu cầu là chưa phù hợp với quy định tại các Điều 191 và 242 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, căn cứ Đơn khởi kiện ngày 16/12/2016, ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, trình tự thủ tục tố tụng để giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm và nội dung quyết định của bản án sơ thẩm, có cơ sở xác định, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán chênh lệch tiền thuê nhà giữa giá cũ và giá mới từ ngày tháng 01/2018 tạm tính đến tháng 09/2023 với số tiền tổng cộng là 477.319.354 đồng cụ thể: từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2021 là 319.819.354 đồng; từ tháng 01/2022 đến tháng 12/2022 là 87.600.000 đồng; tháng 01/2023 đến tháng 09/2023 là 99.900.000 đồng, căn trừ số tiền 30.000.000 đồng bà Y đã thanh toán vào ngày 22/8/2023, là yêu cầu khởi kiện mới so với yêu cầu khởi

kiện ban đầu tại Đơn khởi kiện ngày 16/12/2016 đã được Tòa án thụ lý nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thủ tục thụ lý mà đã ban hành bản án sơ thẩm để giải quyết yêu cầu này là chưa phù hợp với quy định tại các Điều 189, 190, 191, 195 và 196 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, việc Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bàn giao trống nhà số I Xóm C, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn và dành cho nguyên đơn quyền khởi kiện trong vụ kiện khác nếu có yêu cầu, là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện so với tại phiên tòa sơ thẩm, xác định nguyên đơn vẫn yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ số nợ tiền thuê nhà trong giai đoạn từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2016 đã yêu cầu theo Đơn khởi kiện ngày 16/12/2016, là tình tiết mới dẫn đến việc cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm mới giải quyết toàn diện vụ án liên quan đến hợp đồng thuê nhà đối với nhà số I Xóm C, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Q, cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] 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.

[5] Về án phí:

Căn cứ khoản 3 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, do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 3 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:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/KDTM-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên Q số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa

án số AA/2023/0042535 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Q. 4;
- Chi cục THADS Q. 4;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Đào Quốc Thịnh**