

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 127/2026/KDTM-PT

Ngày: 30/3/2026

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 tòa: Ông Lê Thọ Viên

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Nhân
Bà Hoàng Thị Bích Thảo

- 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: Bà Nguyễn Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 30/3/2026 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: 407/2025/TLPT-KDTM ngày 29 tháng 12 năm 2025 về vụ việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 496/2025/KDTM-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực Y, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 809/2026/QĐPT-KDTM ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Văn phòng T. Trụ sở: Đường A2, phường X1 (phường V1, Quận C3 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hồng S – Chánh văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Hoàng B, sinh năm 2001. Địa chỉ: Đường N2, phường P2 (phường E3, quận D3 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Quyết định về ủy quyền tham gia tố tụng số 280-QĐ/VPTU ngày 01/10/2025)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phùng Anh C

- Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên A1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Đường N2, phường P2 (phường E3, quận D3 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P. Trụ sở: Đường Q2, phường M3 (Phường 5, quận D3 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phùng Anh T1** – Giám đốc. Địa chỉ: Đường G2, phường M3 (Phường 4, quận D3 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 30/10/2017, Văn phòng T (gọi tắt là Văn phòng T) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P (gọi tắt là Công ty P) ký Hợp đồng số 260 - HĐ/VPTU cho thuê mặt bằng nhà, đất tại số đường N3, Phường F2, quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Hợp đồng 260). Hợp đồng 260 có nội dung sau:

- Thời gian thuê từ ngày 01/5/2017 đến ngày 30/4/2018;
- Giá cho thuê (đã bao gồm VAT) là 120.000.000 đồng/tháng.
- Khi hợp đồng cho thuê mặt bằng nhà, đất này hết hiệu lực, nếu hai bên tiếp tục ký phụ lục gia hạn hợp đồng thì giá thuê ổn định trong thời gian 03 năm từ ngày 01/5/2017 đến 30/4/2020.
- Về phương thức thanh toán, hai bên thỏa thuận tại khoản 3.2, Điều 3 của Hợp đồng 260 thì tiền thuê được bên thuê thanh toán hàng tháng trong hạn 10 ngày đầu tháng và chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của bên cho thuê.
- Căn cứ khoản 4.2, Điều 4 của Hợp đồng 260 quy định bên cho thuê được quyền lấy lại mặt bằng nhà, đất cho thuê khi hết thời hạn thuê và bên thuê giao trả nguyên trạng diện tích nhà, đất không có điều kiện kèm theo.
- Căn cứ khoản 4.3, Điều 4 của Hợp đồng 260 quy định khi hết hạn hợp đồng, bên thuê phải bàn giao nguyên trạng nhà, đất cho bên cho thuê kể cả toàn bộ phần cải tạo, sửa chữa nhà mà không được đòi bồi hoàn bất cứ khoản tiền nào, riêng các trang thiết bị rời mà bên thuê đã đầu tư thì được quyền thu hồi.

Ngày 23/5/2018, Văn phòng T và Công ty P ký kết Phụ lục hợp đồng số 320 – HĐ/VPTU (gọi tắt là Phụ lục hợp đồng 320) có nội dung gia hạn thời hạn cho thuê thêm 01 năm, kể từ ngày 01/5/2018 đến ngày 30/4/2019. Các điều khoản không đề cập trong Phụ lục hợp đồng 320 sẽ thực hiện như cam kết tại Hợp đồng 260.

Ngày 24/12/2019, Văn phòng T và Công ty P ký kết Phụ lục hợp đồng số 435-HĐ/VPTU (gọi tắt là Phụ lục Hợp đồng 435) có nội dung điều chỉnh thời gian thuê mặt bằng từ ngày 01/5/2019 đến ngày 31/10/2019. Các điều khoản không đề cập trong Phụ lục hợp đồng 435 sẽ thực hiện như cam kết tại Hợp đồng 260.

Ngày 17/4/2020, Văn phòng T ban hành Công văn số 15245-CV/VPTU về thông báo thời gian thu hồi mặt bằng cho thuê có nội dung Văn phòng T gia hạn hợp đồng cho thuê thêm 06 tháng, từ ngày 01/11/2019 đến ngày 30/4/2020 với

giá cho thuê theo chứng thư thẩm định giá (sẽ thông báo sau) và thực hiện thanh lý hợp đồng vào ngày 30/4/2020. Văn phòng T đề nghị Công ty P bàn giao nguyên trạng mặt bằng nhà, đất vào ngày 04/5/2020 không có điều kiện kèm theo. Văn phòng T sẽ ký phụ lục hợp đồng gia hạn thời gian cho thuê nêu trên khi có chứng thư thẩm định giá.

Ngày 11/5/2020, Văn phòng T ban hành Công văn số 15560-CV/VPTU thông báo giá thuê và thu hồi nhà, đất áp dụng trong khoảng thời gian từ ngày 01/11/2019 đến ngày 31/01/2020 là 228.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm thuế VAT). Văn phòng T sẽ thông báo giá thuê từ ngày 01/02/2020 đến ngày 30/4/2020 sau khi có kết quả thẩm định giá của cơ quan chức năng. Văn phòng T đề nghị Công ty P ký phụ lục hợp đồng, thanh toán tiền thuê, tiến hành di dời các trang thiết bị và bàn giao nguyên trạng mặt bằng cho Văn phòng T chậm nhất vào ngày 15/5/2020 không có điều kiện kèm theo.

Ngày 22/6/2020, Văn phòng T ban hành Công văn số 16056-CV/VPTU tiếp tục yêu cầu Công ty P ký phụ lục hợp đồng, thanh toán tiền thuê theo nội dung Công văn số 15560-CV/VPTU ngày 11/5/2020 đến hết ngày 30/6/2020, tiến hành di dời các trang thiết bị và bàn giao nguyên trạng mặt bằng cho Văn phòng T chậm nhất vào ngày 01/7/2020 không có điều kiện kèm theo. Tuy nhiên, Công ty P vẫn không thực hiện yêu cầu của Văn phòng T. Hết thời hạn gia hạn hợp đồng, Công ty P không tiến hành bàn giao nguyên trạng mặt bằng nhà, đất cho Văn phòng T mà vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng nhà, đất nêu trên; không tiến hành thanh toán tiền thuê mặt bằng nhà, đất tương ứng với thời gian thuê quá hạn.

Đến ngày 19/4/2021, Công ty P đã hoàn thành việc bàn giao mặt bằng nhà, đất cho Văn phòng T. Công ty P chưa thanh toán cho Văn phòng T tiền thuê nhà, đất tính từ ngày 01/11/2019 đến ngày 19/4/2021 và tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê.

Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, đất tại địa chỉ đường N3, Phường F2, quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng T là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bên cho thuê.

Tại phiên tòa, Văn phòng T khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Buộc Công ty P phải thanh toán tiền nợ thuê mặt bằng nhà, đất từ ngày 01/11/2019 đến ngày 19/4/2021 theo giá thuê của 03 công ty thẩm định nhưng Tòa án chỉ trưng cầu 01 công ty nên không thể đưa ra con số cụ thể mong Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

2. Buộc Công ty P phải thanh toán tiền lãi chậm trả tiền thuê theo quy định tại Điều 306 Luật thương mại năm 2005 tính theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 14.65%.

3. Công ty P phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng và thẩm định giá tài sản thuê là 30.000.000 đồng theo quy định. Đề nghị bị đơn thanh toán lại cho Văn phòng T tổng cộng là 33.000.000 đồng.

Ông Phùng Anh T1 là đại diện bị đơn Công ty P trình bày:

Công ty P thống nhất có ký Hợp đồng số 260-HĐ/VPTU ngày 30/10/2017 cho thuê mặt bằng nhà, đất tại số đường N3, Phường F2, quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh, Phụ lục Hợp đồng số 320-HĐ/VPTU ngày 23/5/2018 và Phụ lục Hợp đồng số 435-HĐ/VPTU ngày 24/12/2019 với Văn phòng T.

Công ty P xác định chỉ còn nợ 06 tháng tiền thuê từ tháng 11/2020 đến 19/4/2021 với giá thuê là 120.000.000 đồng/tháng, tổng cộng là 720.000.000 đồng. Do nguyên đơn còn nợ 360.000.000 đồng tiền cọc nên sau khi cần trừ bị đơn chỉ còn nợ tiền thuê là 360.000.000 đồng.

Việt Nam đã trải qua 4 đợt bùng phát dịch Covid-19:

1/ Đại dịch bùng phát lần thứ nhất: 23/01/2020 – 22/7/2020.

- Ngày 01/02/2020 Thủ tướng chính phủ ban hành Quyết định số 173/QĐ-TTg về việc công bố dịch Covid-19 từ ngày 23/01/2020.

- Ngày 27/3/2020 Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị 15CT-TTg về quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng, chống dịch Covid-19.

- Ngày 31/3/2020 Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị 16/CT-TTg về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid-19.

- Ngày 01/4/2020 Thủ tướng Chính Phủ ban hành Quyết định số 447/QĐ-TTg về việc công bố dịch Covid-19 trên toàn quốc từ ngày 23/01/2020.

2/ Đại dịch bùng phát lần thứ hai: 23/7/2020 – 27/01/2021.

3/ Đại dịch bùng phát lần thứ ba: 28/01/2021 – 26/4/2021.

4/ Đại dịch bùng phát lần thứ tư: 27/4/2021 – 24/01/2022.

Ngoài ra, còn có các Công văn 1152/UBND-VX ngày 27/3/2020 về tạm thời ngưng hoạt động các cơ sở dịch vụ và hạn chế tụ tập đông người để phòng, chống dịch Covid 19 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn 1455/KH-UBND ngày 21/4/2020 hỗ trợ doanh nghiệp trong và sau dịch Sars-CoV-2 từ nay đến ngày 31/4/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn 1490/UBND-VX ngày 23/4/2020 về tiếp tục thực hiện công tác phòng, chống dịch Covid -19 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn 670/BQLATTP-VP ngày 28/3/2020 về tạm thời ngưng hoạt động của các cơ sở dịch vụ và hạn chế tụ tập đông người để phòng chống dịch của Ban quản lý an toàn thực phẩm.

Từ những văn bản nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn tiền thuê nhà, đất và tiền lãi chậm trả tiền thuê do dịch Covid-19 và yêu cầu Văn phòng T trả lại 360.000.000 đồng tiền cọc cho Công ty P.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 496/2025/KDTM-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng T:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P có trách nhiệm thanh toán tiền thuê mặt bằng nhà, đất tại đường N3, Phường F2, quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê tạm tính đến ngày xét xử sơ

thâm là 5.173.691.250 (Năm tỷ một trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm chín mươi một nghìn hai trăm năm mươi đồng) cần trừ 360.000.000 (Ba trăm sáu mươi triệu đồng) tiền đặt cọc, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P còn phải thanh toán cho Văn phòng T số tiền là 4.813.691.250 (Bốn tỷ tám trăm mười ba triệu sáu trăm chín mươi một nghìn hai trăm năm mươi đồng) căn cứ Hợp đồng số 260-HĐ/VPTU ngày 30/10/2017; các Phụ lục Hợp đồng số 320-HĐ/VPTU ngày 23/5/2018, Phụ lục Hợp đồng số 435-HĐ/VPTU ngày 24/12/2019 giữa Văn phòng T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P; Chứng thư thẩm định giá số 135/2025/34611/CT-TV ngày 10/02/2025 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng.

Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá thuê:

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (Ba triệu đồng) và chi phí thẩm định giá thuê là 30.000.000 (Ba mươi triệu đồng) đối với nhà, đất tại đường N3, Phường F2, quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P có trách nhiệm thanh toán lại cho Văn phòng T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá thuê tổng cộng là 33.000.000 (Ba mươi ba triệu đồng).

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

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P phải chịu là 112.813.691 (Một trăm mười hai triệu tám trăm mười ba nghìn sáu trăm chín mươi một đồng).

- Hoàn lại cho Văn phòng T số tiền tạm ứng án phí là 19.325.000 (Mười chín triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0022013 ngày 30/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 18/7/2025, Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Án sơ thẩm chưa xem xét nội dung vụ việc một cách khách quan, gây thiệt hại đến quyền lợi của bị đơn, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị bị đơn xem xét miễn tiền thuê nhà, đất và tiền lãi chậm trả tiền thuê do dịch Covid-19 và yêu cầu Văn phòng T trả lại 360.000.000 đồng tiền cọc cho Công ty P.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn trong việc giải quyết tranh chấp về tiền thuê nhà, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu là 4.813.691.250 đồng cho nguyên đơn có căn cứ nên đề nghị giữ nguyên phần này của án sơ thẩm; Sửa phần về chi phí thẩm định giá thuê là 30.000.000 đồng đối với nhà, đất tại đường N3, Phường F2, quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh nguyên đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

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 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P làm trong hạn luật định nên chấp nhận.

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

[2.1] Văn phòng T và Công ty P ký Hợp đồng số 260 ngày 30/10/2017 cho thuê mặt bằng nhà, đất tại số đường N3, Phường F2, quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh, thời gian thuê từ ngày 01/5/2017 đến ngày 30/4/2018, giá cho thuê (đã bao gồm thuế VAT) là 120.000.000 đồng/tháng. Khi hợp đồng cho thuê mặt bằng nhà, đất này hết hiệu lực, nếu hai bên tiếp tục ký phụ lục gia hạn hợp đồng thì giá thuê ổn định trong thời gian 03 năm từ ngày 01/5/2017 đến 30/4/2020.

Văn phòng T và Công ty P ký Phụ lục hợp đồng số 320-HĐ/VPTU ngày 23/5/2018 có nội dung gia hạn thời hạn cho thuê thêm 01 năm, kể từ ngày 01/5/2018 đến ngày 30/4/2019. Phụ lục hợp đồng số 435-HĐ/VPTU ngày 24/12/2019 có nội dung điều chỉnh thời gian thuê mặt bằng từ ngày 01/5/2019 đến ngày 31/10/2019. Các điều khoản không đề cập trong các Phụ lục hợp đồng 320 và Phụ lục hợp đồng 435 sẽ thực hiện như cam kết tại Hợp đồng 260. Hợp đồng số 260-HĐ/VPTU ngày 30/10/2017; các Phụ lục Hợp đồng số 320-HĐ/VPTU ngày 23/5/2018 và Phụ lục Hợp đồng số 435-HĐ/VPTU ngày 24/12/2019 phù hợp với quy định pháp luật có hiệu lực thi hành.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, đất đến hết tháng 10/2020 với giá 120.000.000 đồng/tháng cho nguyên đơn.

Căn cứ Công văn số 15245- CV/VPTU ngày 17/4/2020 về thông báo thời gian thu hồi mặt bằng cho thuê, nguyên đơn gia hạn thời hạn cho thuê của Hợp

đồng 260, Phụ lục hợp đồng 320 và Phụ lục hợp đồng 435 là từ ngày 01/11/2019 đến ngày 30/4/2020. Như vậy, kể từ sau ngày 31/10/2019, Hợp đồng 260, Phụ lục hợp đồng 320 và Phụ lục hợp đồng 435 hết hạn. Tuy nhiên, thực tế sau thời hạn nêu trên, bị đơn vẫn có nhu cầu tiếp tục thuê nhà và được nguyên đơn chấp thuận gia hạn thời gian thuê từ ngày 01/11/2019 đến ngày 30/4/2020, mặc dù hai bên chưa ký văn bản gia hạn thời gian thuê, không thuộc một trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng. Trong khoảng thời gian từ ngày 01/11/2019 đến thời điểm giao trả nhà là ngày 19/4/2021, giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn tồn tại giao dịch dân sự cho thuê nhà theo sự xác nhận của hai bên.

Ngày 22/6/2020, Văn phòng T ban hành Công văn số 16056-CV/VPTU tiếp tục yêu cầu Công ty P ký phụ lục hợp đồng, thanh toán tiền thuê đến hết ngày 30/6/2020 theo nội dung Công văn số 15560-CV/VPTU ngày 11/5/2020. Nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn về việc điều chỉnh giá thuê nhà theo quy định từ ngày 01/11/2019 đến ngày 31/01/2020, giá thuê là 228.000.000 đồng/tháng và sẽ thông báo giá thuê từ ngày 01/02/2020 đến ngày 30/6/2020 sau khi có kết quả thẩm định giá của cơ quan chức năng. Nguyên đơn tính mức giá thuê là phù hợp với Quyết định số 884-QĐ/TU ngày 17/9/2008 của Ban Thường vụ Thành ủy về ban hành quy chế quản lý, khai thác nhà thuộc sở hữu và đất thuộc quyền sử dụng của Đảng bộ Thành phố để tạo nguồn thu bổ sung ngân sách Đảng bộ Thành phố và Quyết định số 1883-QĐ/VPTU ngày 27/4/2020 về phê duyệt giá cho thuê nhà, đất của Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn cũng xác nhận đã nhận được các thông báo nêu trên từ nguyên đơn.

Sau Phụ lục hợp đồng 435 các bên không ký kết bất kỳ hợp đồng hay phụ lục nào khác. Như vậy, từ ngày 31/10/2019 đến ngày bàn giao mặt bằng là ngày 19/4/2021 các bên không thỏa thuận được giá thuê mới. 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 473 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó giá thuê được xác định theo Chứng thư thẩm định giá số 135/2025/34611/CT-TV ngày 10/02/2025 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng, cụ thể số tiền như sau:

- Giá trị cho thuê nhà và đất trung bình một tháng theo giá thị trường thời gian từ ngày 01/11/2019 đến hết tháng 4/2020: 221.712.000 đồng, tính 10% thuế giá trị gia tăng (theo quy định tại Hợp đồng 260) là 243.883.200 đồng/tháng;
- Giá trị cho thuê nhà và đất trung bình một tháng theo giá thị trường thời gian từ tháng 05/2020 đến hết tháng 10/2020: 227.535.000 đồng, tính 10% thuế giá trị gia tăng (theo quy định tại Hợp đồng 260) là 250.288.500 đồng/tháng;
- Giá trị cho thuê nhà và đất trung bình một tháng theo giá thị trường thời gian từ tháng 11/2020 đến hết ngày 19/4/2021: 232.038.000 đồng, tính 10% thuế giá trị gia tăng (theo quy định tại Hợp đồng 260) là 255.241.800 đồng/tháng.

Công ty P phải trả tiền thuê nhà, đất cho Văn phòng T từ ngày 01/11/2019 đến ngày 19/4/2021 là 4.402.892.340 đồng. Bị đơn đã trả tiền thuê từ tháng

11/2019 đến hết tháng 10/2020 mỗi tháng 120.000.000 đồng, tổng cộng là 1.440.000.000 đồng. Do đó Công ty P còn phải trả tiền thuê cho Văn phòng T từ ngày 01/11/2019 đến ngày 19/4/2021 là 2.962.892.340 đồng.

[2.2] Đối với tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán:

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 135/2025/34611/CT-TV ngày 10/02/2025 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng; Lãi suất bình quân liên ngân hàng: Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh: 7.5%/năm; Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 2 Thành phố Hồ Chí Minh: 12.5%/năm; Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh: 9.3%/năm.

Như vậy, lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của 03 ngân hàng thương mại là 14.65%/năm.

Tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê nhà tính từ tháng 11/2019 đến ngày 10/4/2021 - ngày trả mặt bằng, căn trừ số tiền thuê bị đơn đã trả hàng tháng 120.000.000 đồng từ tháng 11/2019 đến tháng 10/2020. Bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi tổng cộng là 2.210.798.910 đồng như án sơ thẩm đã tính là phù hợp với Điều 306 Luật thương mại năm 2005: Điều 11 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về xác định lãi suất trung bình quy định tại Điều 306 của Luật thương mại năm 2005.

Nguyên đơn còn giữ của bị đơn 360.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Như vậy bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn sau khi căn trừ tiền cọc:

$(2.962.892.340 \text{ đồng} + 2.210.798.910 \text{ đồng}) - 360.000.000 \text{ đồng} = 4.813.691.250 \text{ đồng}.$

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 4.813.691.250 đồng là có căn cứ nên giữ nguyên phần này của án sơ thẩm.

[2.3] Việc bị đơn Công ty P yêu cầu xin miễn tiền thuê và tiền lãi chậm trả tiền thuê trong giai đoạn có dịch Covid-19:

Công ty P biết những khó khăn từ dịch bệnh nhưng không chủ động đề nghị bàn giao mặt bằng thuê khi hai bên không thỏa thuận được giá thuê mới và thực bàn giao mặt bằng thuê vào ngày 19/4/2021 là lỗi từ phía bị đơn. Nguyên đơn không đồng ý miễn tiền thuê và tiền lãi chậm trả tiền thuê nên không có cơ sở để xem xét miễn tiền thuê và tiền lãi chậm trả của bị đơn.

[2.4] Đối với chi phí thẩm định giá thuê là 30.000.000 đồng nguyên đơn phải chịu theo đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp với nghĩa vụ cung cấp chứng cứ chứng minh đối với nguyên đơn về giá thuê mới theo thị trường theo quy định tại khoản 5 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự nên điều chỉnh sửa phần này của án sơ thẩm.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do sửa một phần án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu và được hoàn lại là 2.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 293, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P.

1. Giữ nguyên phần bản án sơ thẩm, xử:

Chấp nhận yêu cầu của Văn phòng T:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P có trách nhiệm thanh toán tiền thuê mặt bằng nhà, đất tại số đường N3, Phường F2, quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 5.173.691.250 (Năm tỷ một trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm chín mươi một nghìn hai trăm năm mươi) đồng căn trừ 360.000.000 (Ba trăm sáu mươi triệu) đồng tiền đặt cọc, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P còn phải thanh toán cho Văn phòng T số tiền là 4.813.691.250 (Bốn tỷ tám trăm mười ba triệu sáu trăm chín mươi một nghìn hai trăm năm mươi) đồng căn cứ Hợp đồng số 260-HĐ/VPTU ngày 30/10/2017; các Phụ lục Hợp đồng số 320-HĐ/VPTU ngày 23/5/2018, Phụ lục Hợp đồng số 435-HĐ/VPTU ngày 24/12/2019 giữa Văn phòng T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P; Chứng thư thẩm định giá số 135/2025/34611/CT-TV ngày 10/02/2025 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng.

Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (Ba triệu) đồng. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P có trách nhiệm thanh toán lại cho Văn phòng T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm về chi phí thẩm định giá thuê nhà: Văn phòng T phải chịu là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng đối với nhà, đất tại đường N3, Phường F2, quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P phải chịu là 112.813.691 (Một trăm mười hai triệu tám trăm mười ba nghìn sáu trăm chín mươi một) đồng.

- Hoàn lại cho Văn phòng T tiền tạm ứng án phí là 19.325.000 (Mười chín triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0022013 ngày 30/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực Y, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P tiền tạm ứng án phí là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu Ký hiệu BLTU/25E số 0008969 ngày 13 tháng 8 năm 2025 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 Y;
- Phòng THADS khu vực Y;
- 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

