

Bản án số: 124/2024/DS-PT

Ngày: 13-3-2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản  
và bồi thường thiệt hại”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân.

Bà Trịnh Thị Phúc.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Võ Quang Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 06, 13 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Bạch V, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số A, đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số G Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

1.3. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số G Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phúc Đ, sinh 1978.

Địa chỉ: số A T, phường A, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo các giấy ủy quyền ngày 21/02/2023 của bà Nguyễn Thị Bạch V, ngày 28/02/2023 của bà Nguyễn Thị Bạch T, ngày 25/4/2023 của bà Nguyễn Thị Hồng H).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch V: Luật sư Lê Văn L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L.*

2. Bị đơn: Công ty TNHH T2.

Địa chỉ: số I Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Võ Duy T1, sinh năm 1954 - Giám đốc Công ty TNHH T2.*

Địa chỉ: số 90 Quốc lộ 62, phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty TNHH Đ2.

Địa chỉ: số A đường số B, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Khánh N, sinh năm 1994. Địa chỉ: số G Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An (Theo giấy ủy quyền ngày 05/5/2023).*

3.2. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1).

Địa chỉ: số A B, phường B, thành phố T, tỉnh Long An

- *Người kháng cáo: Công ty TNHH T2.*

(Các đương sự có mặt; Công ty TNHH Đầu tư phát triển sản xuất thương mại Hoàng Gia và Văn phòng C1 vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Phúc Đ trình bày:*

Ngày 21/11/2017, nguyên đơn ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất với Công ty TNHH T2. Nội dung của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 21/11/2017 như sau:

Nguyên đơn đồng ý cho Công ty TNHH T2 thuê một phần quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại địa chỉ: số G Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An, cụ thể: 03 căn trệt có diện tích 15,7m x 13,4m, 01 căn lầu 1 diện tích 19,5m x 5,5m, khoảng sân trồng trước nhà 03 căn trệt diện tích 10,2m x 10m cùng các trang thiết bị và tiện nghi hiện có, mục đích thuê để bên thuê sử dụng vào việc kinh doanh, thời hạn thuê 86 tháng tính từ ngày 01/01/2018 đến hết ngày 30/3/2024. Giá thuê từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/12/2020 là 24.000.000

đồng/tháng, từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/3/2024 là 26.400.000 đồng/tháng. Phương thức thanh toán các bên thỏa thuận bên thuê thanh toán tiền thuê cho bên cho thuê theo định kỳ hàng tháng (mỗi tháng 01 lần vào ngày 5 dương lịch hàng tháng bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng). Ngoài ra các bên còn thỏa thuận Công ty TNHH T2 có quyền cho bên thứ 3 thuê lại tài sản khi có nhu cầu.

Ngay sau khi ký kết hợp đồng, Công ty TNHH T2 đã đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng. Khi thực hiện hợp đồng được một thời gian thì Công ty TNHH T2 không thực hiện việc thanh toán đúng thời hạn theo như nội dung các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Từ tháng 7 năm 2020 đến nay, Công ty TNHH T2 không thanh toán cho nguyên đơn. Hiện nay, Công ty TNHH T2 cho Công ty TNHH Đ2 thuê lại một phần nhà, đất đã thuê của các nguyên đơn.

Các nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ trực tiếp, điện thoại, nhắn tin nhưng người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T2 trốn tránh, không có thiện chí thanh toán. Hành vi cố ý không thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Công ty TNHH T2 đã trực tiếp xâm phạm đến quyền lợi của các nguyên đơn. Vì vậy, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

Yêu cầu tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 21/11/2017. Yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền trên đất giữa Công ty TNHH T2 với Công ty TNHH Đ2 ngày 12/01/2021. Buộc Công ty TNHH T2 hoàn trả lại cho các nguyên đơn phần diện tích đất và nhà ở tại địa chỉ số G Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An, cụ thể: 03 căn trệt có diện tích 15,7m x 13,4m, 01 căn lầu 1 diện tích 19,5m x 5,5m, khoảng sân trồng trước nhà 03 căn trệt diện tích 10,2m x 10m cùng các trang thiết bị và tiện nghi hiện có. Buộc bị đơn phải tháo dỡ phần mái tôn, la phong, nền gạch đã xây dựng thêm và hoàn trả lại nguyên trạng nền bê tông như hiện trạng ban đầu lại cho nguyên đơn.

Yêu cầu Tòa án tuyên buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 trả tiền thuê nhà đất, cụ thể: Năm 2020 nợ 06 tháng x 24.000.000 đồng/tháng = 144.000.000 đồng. Năm 2021 nợ 12 tháng x 26.400.000 đồng/tháng = 316.800.000 đồng. Năm 2022 nợ 12 tháng x 26.400.000 đồng/tháng = 316.800.000 đồng. Năm 2023 nợ 02 tháng (tháng 8, 9) x 26.400.000 đồng/tháng = 52.800.000 đồng. Tổng cộng: 830.400.000 đồng.

Yêu cầu Tòa án tuyên buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 trả lãi suất phát sinh đối với số tiền chậm thanh toán, cụ thể: Tiền thuê nhà năm 2020 là 144.000.000 đồng tính từ ngày 01/7/2020 đến tháng 9/2023 là 38 tháng, tính theo mức lãi suất chậm thanh toán là 10%/năm: 144.000.000 đồng x 10%/năm x 38 tháng = 45.600.000 đồng. Tiền thuê nhà năm 2021 là 316.800.000 đồng tính từ ngày 01/01/2021 đến tháng 9/2023 là 32 tháng, tính theo mức lãi suất chậm thanh toán là 10%/năm: 316.800.000 đồng x 10%/năm x 32 tháng = 84.480.000 đồng. Tiền thuê nhà năm 2022 là 316.800.000 đồng tính từ ngày 01/01/2022 đến tháng 9/2023 là 20 tháng, tính theo mức lãi suất chậm thanh toán là 10%/năm: 316.800.000 đồng x 10%/năm x 20 tháng = 52.800.000 đồng. Tổng cộng số tiền

lãi: 182.880.000 đồng. Tổng số tiền các nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán: 1.013.280.000 đồng. Các nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 10/6/2022 giữa Công ty TNHH T2 với ông Bùi Bá Đ1. Bởi vì hiện tại ông Đ1 không còn thuê nữa nên không yêu cầu đưa ông Bùi Bá Đ1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lãi suất phát sinh đối với số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền 178.125.043 đồng, các nguyên đơn yêu cầu tính lãi theo mức 0,3%/năm theo lãi suất không kỳ hạn của Ngân hàng N1 chi nhánh tỉnh L. Cụ thể các nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi chậm trả tổng cộng là 4.754.957 đồng. Các nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tổng cộng tiền thuê nhà và tiền lãi là 835.154.957 đồng.

*Bị đơn Công ty TNHH T2 do ông Võ Duy T1 đại diện theo pháp luật trình bày:*

Công ty TNHH T2 đồng ý với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 21/11/2017. Công ty TNHH T2 đồng ý chấm dứt hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền trên đất giữa Công ty TNHH T2 với Công ty TNHH Đ2 ngày 12/01/2021. Công ty TNHH T2 đồng ý với chứng thư thẩm định giá ngày 08/8/2023 của Công ty cổ phần T3. Trường hợp nguyên đơn lấy lại nhà thì yêu cầu nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán phần đầu tư xây dựng trên đất theo như chứng thư thẩm định giá ngày 08/8/2023 với số tiền 227.460.000 đồng.

Căn cứ vào điều 5.1g trong hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị Bạch T và Công ty TNHH T2 được ký kết ngày 21/11/2017, do Công ty TNHH T2 không có vi phạm hợp đồng nên công ty yêu cầu bà Nguyễn Thị Bạch T phải bồi thường như sau:

Chi phí Công ty TNHH T2 thuê nhà từ ngày 01/5/2021 đến ngày 30/5/2023 = 25 tháng với số tiền 25 tháng x 26.400.000 đồng/tháng = 660.000.000 đồng. Khoản thu Công ty TNHH T2 cho thuê lại gồm: Thứ nhất Công ty TNHH Đ2 thuê từ ngày 01/5/2021 đến 30/3/2023 là 23 tháng với số tiền 23 tháng x 20.000.000 đồng/tháng = 460.000.000 đồng; Thứ hai ông Bùi Bá Đ1 thuê từ ngày 01/5/2021 đến ngày 30/5/2023 là 25 tháng với số tiền 25 tháng x 25.000.000 đồng/tháng = 625.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền cho thuê lại của hai khoản trên là 460.000.000 đồng + 625.000.000 đồng = 1.085.000.000 đồng. Công ty TNHH T2 yêu cầu bà Nguyễn Thị Bạch T phải bồi thường số tiền là 1.085.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền trên đất giữa Công ty TNHH T2 với Công ty TNHH Đ2 ngày 12 tháng 01 năm 2021, hiện tại Công ty TNHH Đ2 còn nợ Công ty TNHH T2 8 tháng tiền thuê nhà đề nghị không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Đối với yêu cầu tính lãi của các nguyên đơn đề nghị Tòa án tính theo lãi suất tiền gửi không xác định kỳ hạn tại Ngân hàng N1 chi nhánh tỉnh L là 0,3%/năm.

Đối với hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 10/6/2022 giữa Công ty TNHH T2 với ông Bùi Bá Đ1, hiện tại ông Đ1 không còn thuê nữa, quyền lợi giữa Công ty TNHH T2 với ông Bùi Bá Đ1 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Người đại diện của bị đơn xác định không yêu cầu đưa ông Bùi Bá Đ1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ2 do bà Trần Khánh N đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty TNHH Đ2 không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và không có ý kiến gì đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Công ty TNHH Đ2 không liên quan trong vụ án này. Trường hợp các nguyên đơn và bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất giữa Công ty TNHH T2 với Công ty TNHH Đ2 ngày 12/01/2021 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 422, Điều 428, khoản 1 Điều 481 và khoản 1 Điều 482 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168 và khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điểm d khoản 1 Điều 10 và khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26 Nghị quyết 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:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch V, bà Nguyễn Thị Hồng H, bà Nguyễn Thị Bạch T đối với Công ty TNHH T2.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn: Chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 21/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị Bạch T với Công ty TNHH T2. Chấm dứt hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất giữa Công ty TNHH T2 với Công ty TNHH Đ2 ngày 12/01/2021.

1.2. Buộc Công ty TNHH T2 giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Bạch V, bà Nguyễn Thị Hồng H, bà Nguyễn Thị Bạch T phần diện tích đất và nhà ở tại địa chỉ số G Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An, cụ thể: 03 căn trệt có diện tích 15,7m x 13,4m, 01 căn lầu 1 diện tích 19,5m x 5,5m, khoảng sân trồng trước nhà 03 căn trệt diện tích 10,2m x 10m.

1.3. Buộc Công ty TNHH T2 phải tháo dỡ phần mái tôn, la phong, nền gạch đã xây dựng thêm và hoàn trả lại nguyên trạng nền bê tông như hiện trạng ban

đầu (vị trí diện tích phần xây dựng thêm theo mảnh trích đo địa chính do công ty TNHH Đ3 lập ngày 02/8/2023).

1.4. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 trả tiền thuê nhà đất cho bà Nguyễn Thị Bạch V, bà Nguyễn Thị Hồng H, bà Nguyễn Thị Bạch T với số tiền là 830.400.000 đồng và tiền lãi 4.754.957 đồng, tổng cộng 835.154.957 đồng. Khấu trừ 50.000.000 đồng tiền cọc, số tiền còn lại Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 phải trả cho các nguyên đơn là 785.154.957 đồng.

1.5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền tạm trả tương ứng với số tiền là 178.125.043 đồng.

1.6. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 10/6/2022 giữa Công ty TNHH T2 với ông Bùi Bá Đ1.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH T2 yêu cầu bà Nguyễn Thị Bạch T phải bồi thường số tiền là 1.085.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty TNHH T2 phải nộp toàn bộ chi phí là 22.000.000 đồng để trả lại cho bà Nguyễn Thị Bạch V, bà Nguyễn Thị Hồng H, bà Nguyễn Thị Bạch T đã nộp tạm ứng trước.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH T2 phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm 37.354.649 đồng và án phí phản tố không được chấp nhận là 44.550.000 đồng, tổng cộng 81.904.649 đồng. Bị đơn đã nộp tạm ứng nên được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp là 22.275.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002620 ngày 09/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An. Số tiền án phí Công ty TNHH T2 còn phải nộp thêm là 59.629.649 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 24/10/2023, Công ty TNHH T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty, buộc các nguyên đơn phải bồi thường số tiền Công ty T2 cho Công ty TNHH Đ2 và ông Bùi Bá Đ1 thuê lại là 1.085.000.000 đồng và tổng số tiền chi phí xây dựng nhà cho thuê là 181.968.000 đồng, tổng cộng 1.266.968.000 đồng. Bị đơn cho rằng bà T sống lâu năm tại Mỹ và có hộ chiếu nước ngoài nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp, nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Phúc Đ là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày: Việc Công ty TNHH T2 không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận là lỗi của Công ty, nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Duy T1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T2 trình bày: Ông rút lại 01 phần đơn kháng cáo về việc yêu cầu các nguyên đơn phải bồi thường số tiền mà Công ty T2 cho Công ty TNHH Đ2 và ông Bùi Bá Đ1 thuê lại là 1.085.000.000 đồng, chỉ yêu cầu các nguyên đơn thanh toán chi phí xây dựng nhà cho thuê là 181.968.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch V là Luật sư Lê Văn L trình bày: Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng, bị đơn cho rằng năm 2020 thông báo trả nhà cho nguyên đơn nhưng không có chứng cứ chứng minh. Hiện tại nhà vẫn do bị đơn quản lý sử dụng, bị đơn vẫn cho bên thứ 3 thuê lại, vì vậy nguyên đơn yêu cầu trả lại nhà, yêu cầu tháo dỡ phần xây dựng thêm, yêu cầu trả lại tiền thuê nhà và tiền lãi giữa hai bên đã ký kết là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của Công ty TNHH T2 thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Qua xem xét hồ sơ vụ án và yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH T2, nhận thấy:

Bị đơn Công ty TNHH T2 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà T bồi thường 1.266.968.000đ (gồm tiền cho thuê lại 1.085.000.000đ và chi phí xây dựng nhà cho thuê 181.968.000đ).

Đối với kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T2 yêu cầu nguyên đơn bà T bồi thường 1.085.000.000đ. Tại phiên tòa Công ty TNHH T2 rút lại kháng cáo đối với yêu cầu này. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này của bị đơn.

Đối với kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T2 yêu cầu nguyên đơn bà T bồi thường chi phí xây dựng nhà cho thuê 181.968.000đ. Xét thấy: nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải tháo dỡ phần mái tôn, la phong, nền gạch đã xây dựng thêm và hoàn trả lại nguyên trạng nền bê tông như hiện trạng ban đầu lại cho nguyên đơn. Tại mục f phần 6.2 Điều 6 của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 21/11/2017 có ghi: “*Khi hết hạn hợp đồng bên B có quyền tháo dỡ di dời những phần bên B đã xây dựng, sửa chữa mới không thuộc về bên A*”. Đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 21/11/2017. Việc chấm dứt hợp đồng do bị

đơn không thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn, tổng cộng 32 tháng với tổng số tiền là 830.400.000 đồng. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thoả thuận tại mục f phần 6.2 Điều 6 của hợp đồng buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 phải tháo dỡ phần mái tôn, la phong, nền gạch đã xây dựng thêm và hoàn trả lại nguyên trạng nền bê tông như hiện trạng ban đầu theo yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Ngoài ra, trong đơn phản tố ngày 09/9/2023 của bị đơn không có yêu cầu thanh toán phần đầu tư xây dựng trên đất theo như chứng thư thẩm định giá ngày 08/8/2023 với số tiền 227.460.000đ. Do đó bị đơn kháng cáo yêu cầu nguyên đơn bồi thường số tiền 181.968.000đ (tương đương 80% của 227.460.000đ) là không cơ sở để chấp nhận.

Bị đơn cho rằng bà T sống lâu năm tại Mỹ và có hộ chiếu nước ngoài nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Tuy nhiên trong hồ sơ thể hiện bà T có quốc tịch Việt Nam. Tại giấy ủy quyền ngày 28/02/2023 bà T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Phúc Đ tham gia tố tụng, giấy ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C1. Tại giấy ủy quyền này thể hiện bà T có căn cước công dân được cấp ngày 17/02/2023 bởi Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An. Do đó yêu cầu này của bị đơn là không cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH T2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH T2 thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Đ2 và Văn phòng C1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Theo đơn khởi kiện các nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 21/11/2017; chấm dứt hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền trên đất giữa Công ty TNHH T2 với Công ty TNHH Đ2 ngày 12/01/2021. Buộc Công ty TNHH T2 hoàn trả lại cho các nguyên đơn nhà thuê, tiền thuê nhà đất và tiền lãi, bị đơn phải tháo dỡ phần mái tôn, la phong, nền gạch đã xây dựng thêm và hoàn trả lại nguyên trạng nền bê tông như hiện trạng ban đầu lại cho nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa

bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty, buộc các nguyên đơn phải bồi thường số tiền Công ty TNHH T2 cho Công ty TNHH Đ2 và ông Bùi Bá Đ1 thuê lại là 1.085.000.000 đồng và tổng số tiền chi phí xây dựng nhà cho thuê là 181.968.000 đồng, tổng cộng 1.266.968.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút lại một phần đơn kháng cáo về việc yêu cầu các nguyên đơn phải bồi thường số tiền mà Công ty TNHH T2 cho Công ty TNHH Đ2 và ông Bùi Bá Đ1 thuê lại là 1.085.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

Công ty TNHH T2 kháng cáo chỉ yêu cầu các nguyên đơn thanh toán chi phí xây dựng nhà cho thuê là 181.968.000 đồng. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[4] Xét kháng cáo của Công ty TNHH T2, thấy rằng:

[4.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất:

Vào ngày 21/11/2017 bà Nguyễn Thị Bạch T ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ: số G Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An, mục đích thuê để bên thuê sử dụng vào việc kinh doanh, thời hạn thuê 86 tháng tính từ ngày 01/01/2018 đến hết ngày 30/3/2024.

Giá thuê từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/12/2020 là 24.000.000đ/tháng, từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/3/2024 là 26.400.000đ/tháng. Phương thức thanh toán theo định kỳ hàng tháng (mỗi tháng 01 lần vào ngày 5 dương lịch hàng tháng bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng). Công ty TNHH T2 có quyền cho bên thứ 3 thuê lại tài sản khi có nhu cầu.

Từ tháng 7 năm 2020 đến nay, Công ty TNHH T2 không thanh toán cho nguyên đơn. Hiện nay, Công ty TNHH T2 cho Công ty TNHH Đ2 thuê lại một phần nhà, đất đã thuê của các nguyên đơn.

[4.2] Các đương sự thống nhất chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 21/11/2017. Chấm dứt hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền trên đất giữa Công ty TNHH T2 với Công ty TNHH Đ2 ngày 12/01/2021. Việc chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 21/11/2017 là do các bên tự nguyện thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Các nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 trả tiền thuê nhà đất với số tiền là 830.400.000 đồng và tiền lãi 4.754.957 đồng, tổng cộng 835.154.957 đồng, bị đơn phải tháo dỡ phần mái tôn, la phong, nền gạch đã xây dựng thêm và hoàn trả lại nguyên trạng nền bê tông như hiện trạng ban đầu lại cho nguyên đơn, yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, Công ty TNHH T2 kháng cáo yêu cầu nguyên đơn bồi thường chi phí

xây dựng nhà cho thuê với số tiền 181.968.000 đồng.

[4.3] Thấy rằng, việc chấm dứt hợp đồng là do bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà cho các nguyên đơn từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 9 năm 2023 với tổng số tiền là 830.400.000 đồng, nguyên nhân chấm dứt hợp đồng thuê nhà do lỗi của bị đơn vi phạm hợp đồng.

Căn cứ tại mục f phần 6.2 Điều 6 của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 21/11/2017 giữa các bên có ghi: “*Khi hết hạn hợp đồng bên B có quyền tháo dỡ di dời những phần bên B đã xây dựng, sửa chữa mới không thuộc về bên A*”.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ thoả thuận này của hợp đồng buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 phải tháo dỡ phần mái tôn, la phong, nền gạch đã xây dựng thêm và hoàn trả lại nguyên trạng nền bê tông như hiện trạng ban đầu là có căn cứ. Hợp đồng thuê nhà hai bên chấm dứt do lỗi của bị đơn, bị đơn phải có nghĩa vụ tháo dỡ phần xây thêm trả lại nhà cho nguyên đơn, nên bị đơn yêu cầu các nguyên đơn thanh toán chi phí xây dựng là không phù hợp.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm, **theo đơn phản tố ngày 09/9/2023 của bị đơn không có yêu cầu các nguyên đơn** thanh toán phần đầu tư xây dựng trên đất, vì vậy kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 yêu cầu các nguyên đơn thanh toán chi phí xây dựng nhà cho thuê là 181.968.000 đồng là không có căn cứ.

[5] Bị đơn kháng cáo cho rằng bà T sống lâu năm tại Mỹ và có hộ chiếu nước ngoài nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Thấy rằng trong hồ sơ thể hiện bà T có quốc tịch Việt Nam. Tại giấy ủy quyền ngày 28/02/2023 bà T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Phúc Đ tham gia tố tụng, giấy ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C1. Tại giấy ủy quyền này thể hiện bà T có căn cước công dân được cấp ngày 17/02/2023 bởi Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An. Do đó yêu cầu này của bị đơn là không cơ sở chấp nhận.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 10/6/2022 giữa Công ty TNHH T2 với ông Bùi Bá Đ1. Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn và người đại diện theo pháp luật của bị đơn đều xác định hiện nay ông Bùi Bá Đ1 không còn thuê nhà nữa nên không yêu cầu đưa ông Bùi Bá Đ1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Bùi Bá Đ1 tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[7] Đối với hợp đồng thuê nhà giữa Công ty TNHH T2 và Công ty TNHH Đ2, hiện tại Công ty TNHH Đ2 còn nợ tiền Công ty TNHH T2 8 tháng tiền thuê nhà nhưng các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp có tranh

chấp thì được quyền khởi kiện giải quyết bằng vụ án khác.

[8] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ và đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH T2.

[9] Xét đề nghị của Luật sư và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty TNHH T2 không được chấp nhận nên Công ty TNHH T2 phải chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1, 5 Điều 308, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử đối với một phần kháng cáo của Công ty TNHH T2 về việc yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường số tiền 1.085.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 422, Điều 428, khoản 1 Điều 481 và khoản 1 Điều 482 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168 và khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điểm d khoản 1 Điều 10 và khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26 Nghị quyết 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:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch V, bà Nguyễn Thị Hồng H, bà Nguyễn Thị Bạch T đối với Công ty TNHH T2.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn: Chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 21/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị Bạch T với Công ty TNHH T2. Chấm dứt hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất giữa Công ty TNHH T2 với Công ty TNHH Đ2 ngày 12/01/2021.

1.2. Buộc Công ty TNHH T2 giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Bạch V, bà Nguyễn Thị Hồng H, bà Nguyễn Thị Bạch T phần diện tích đất và nhà ở tại địa chỉ số G Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An, cụ thể: 03 căn trệt có diện tích 15,7m x 13,4m, 01 căn lầu 1 diện tích 19,5m x 5,5m, khoảng sân trồng trước nhà 03 căn trệt diện tích 10,2m x 10m.

1.3. Buộc Công ty TNHH T2 phải tháo dỡ phần mái tôn, la phong, nền gạch đã xây dựng thêm và hoàn trả lại nguyên trạng nền bê tông như hiện trạng ban

đầu (vị trí diện tích phần xây dựng thêm theo mảnh trích đo địa chính do công ty TNHH Đ3 lập ngày 02/8/2023).

1.4. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 trả tiền thuê nhà đất cho bà Nguyễn Thị Bạch V, bà Nguyễn Thị Hồng H, bà Nguyễn Thị Bạch T với số tiền là 830.400.000 đồng và tiền lãi 4.754.957 đồng, tổng cộng 835.154.957 đồng. Khấu trừ 50.000.000đ tiền cọc, số tiền còn lại Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 phải trả cho các nguyên đơn là 785.154.957đ.

1.5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền tạm trả tương ứng với số tiền là 178.125.043đ.

1.6. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất ngày 10/6/2022 giữa Công ty TNHH T2 với ông Bùi Bá Đ1.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH T2 yêu cầu bà Nguyễn Thị Bạch T phải bồi thường số tiền là 1.085.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty TNHH T2 phải nộp toàn bộ chi phí là 22.000.000đ để trả lại cho bà Nguyễn Thị Bạch V, bà Nguyễn Thị Hồng H, bà Nguyễn Thị Bạch T đã nộp tạm ứng trước.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH T2 phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm 37.354.649 đồng và án phí phản tố không được chấp nhận là 44.550.000 đồng, tổng cộng 81.904.649 đồng. Bị đơn đã nộp tạm ứng nên được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp là 22.275.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002620 ngày 09/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An. Số tiền án phí Công ty TNHH T2 còn phải nộp thêm là 59.629.649 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002837 ngày 30/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

6. 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;

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

- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

**Nguyễn Thị Mỹ Hạnh**