

**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: 395/2025/DS-PT
Ngày: 22/4/2025
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: Bà Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương – 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 Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 22/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2025/DS-PT ngày 07 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2205/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1230/2025/QĐ-PT ngày 11/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3968/2025/QĐ-PT ngày 28/3/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dịch vụ công ích quận B.

Địa chỉ: A P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1970; Địa chỉ: I P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có Luật sư Trần Chính N – Đoàn luật sư Thành phố H (Vắng mặt).

- *Bị đơn*: Hợp tác xã T2

Địa chỉ: Số D (trái) N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Hữu N1 – Giám đốc (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Thu T1, sinh năm 1978; Địa chỉ: I Lô B chung cư P, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Hợp tác xã T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/5/2022; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/6/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dịch vụ công ích quận B có ông Bùi Văn T trình bày:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dịch vụ công ích quận B (gọi tắt công ty C) yêu cầu Hợp tác xã T2 (gọi tắt HTX T2) trả lại căn nhà số D (trái) N, Phường A, quận B để thực hiện phương án sắp xếp, xử lý nhà đất của UBND Thành phố và UBND Quận B. Công ty C đã có nhiều thông báo và trực tiếp làm việc với lãnh đạo của hợp tác xã để thu hồi mặt bằng nhưng không thu hồi được. Nay công ty C yêu cầu HTX T2 trả lại mặt bằng số 434 (trái) và trả số tiền thuê còn thiếu cho công ty C.

Bị đơn Hợp tác xã T2 có đại diện hợp pháp là ông Ngô Hữu N1 trình bày: Bị đơn HTX T2 thừa nhận có ký hợp đồng thuê mặt bằng, nhưng hiện nay mặt bằng thuê vẫn đang hoạt động và là trụ sở chính của hợp tác xã, theo ông được biết Nhà nước chưa mở rộng mặt đường N nên chưa có nhu cầu sử dụng, đến khi nào Nhà nước có quyết định thu hồi thì sẽ trả lại mặt bằng. Trước đây Hợp tác xã thuê vị trí số D (trái) Nơ Trang L chỉ thuê đất trống HTX cũng đã huy động vốn của thành viên HTX để xây dựng căn nhà đó với mong muốn được thuê lâu dài. Rất mong Nhà nước quan tâm xem xét tạo điều kiện thuận lợi cho HTX T2 tiếp tục được thuê hoạt động.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dịch vụ công ích quận B có ông Bùi Văn T trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu hợp tác xã T2 bàn giao lại căn nhà thuê số D (trái) Nơ Trang L trong thời gian 03 tháng kể từ ngày (30/9/2024 – 30/12/2024) và yêu cầu trả toàn bộ số tiền đã thuê còn thiếu tính từ ngày 01/10/2021 đến ngày 30/9/2024 số tiền 138.697.200 đồng. Yêu cầu trả một lần ngay khi bản án quyết

định có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu bị đơn tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi trả lại căn nhà số D (trái) Nơ Trang L.

Đại diện hợp pháp của bị đơn có bà Phạm Thu T1 trình bày: Bà Thừa nhận HTX T2 có ký hợp đồng thuê, thừa nhận hiện tại HTX T2 vẫn đang hoạt động kinh doanh tại địa chỉ số D (trái) N, Phường A, quận B. Hiện tại HTX đã đầu tư vào căn nhà này để kinh doanh đúng như thỏa thuận trong hợp đồng thuê, HTX T2 cũng chưa có vi phạm gì để thu hồi lại căn nhà nêu trên. Hiện nay HTX T2 yêu cầu công ty C tiếp tục ký hợp đồng cho thuê cho HTX T2 và nếu công ty C tiếp tục cho thuê thì HTX T2 sẽ trả hết số tiền thuê còn thiếu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2205/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công Ích quận B

Buộc bị đơn Hợp tác xã T2 trả lại căn nhà số D (trái) đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2021 đến 30/9/2024 số tiền 138.697.200 đồng cho Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận B. Tiền cho thuê nhà tiếp tục phát sinh cho đến khi Hợp tác xã T2 bàn giao căn nhà số D (trái) đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bàn giao nhà trong thời gian 03 tháng (tính từ ngày 30/9/2024-30/12/2024).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi của số tiền nêu trên. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 14/10/2024, Tòa án nhận Đơn kháng cáo của bị đơn Hợp tác xã T2 đề ngày 10/10/2024, nội dung kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận yêu cầu của bị đơn được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà 434 (bên trái) N, Phường A, quận B cho đến khi có quyết định thu hồi giải phóng mặt bằng mở rộng đường N hoặc theo quyết định về sử dụng cho mục đích công ích khác của cơ quan nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không nộp chứng cứ mới.
- Đại diện nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Hợp tác xã T2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 2205/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn Hợp tác xã T2 nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận yêu cầu của bị đơn được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà 434 (bên trái) N, Phường A, quận B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty dịch vụ Công ích quận B buộc bị đơn Hợp tác xã T2 bàn giao lại căn nhà thuê số D (trái) Nơ Trang L trong thời gian 03 tháng kể từ ngày (30/9/2024 – 30/12/2024) và yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu tính từ ngày 01/10/2021 đến ngày 30/9/2024 số tiền 138.697.200 đồng trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi bị đơn trả lại căn nhà số D (trái) Nơ Trang L.

Xét, căn cứ Hợp đồng thuê nhà số 45/HĐTN được ký kết ngày 30/12/2017 và Phụ lục hợp đồng số 45 ngày 01/10/2018 và các tài liệu, lời khai của các đương thể hiện: Giữa Công ty dịch vụ Công ích quận B và Hợp tác xã T2 có ký hợp đồng thuê nhà, nội dung nguyên đơn Công ty C cho bị đơn Hợp tác xã T2 thuê căn nhà số D (trái) đường N, Phường A, quận B, hiện trạng nhà cấp 3, diện tích sử dụng 52.09m², mục đích thuê làm cửa hàng bán tạp hóa, thời hạn thuê 02

năm (từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2019), giá thuê nhà và đất là 3.745.700 đồng/tháng (từ ngày 01/10/2018 giá thuê là 3.852.700 đồng/tháng). Các bên đương sự đều xác nhận căn nhà 434 (trái) đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của Nhà nước do Công ty dịch vụ Công ích quận B quản lý theo Công văn số 5775/UBND-TM ngày 15/11/2010 (Biểu 2B – phụ lục 3 đính kèm công văn).

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà số 45/HĐTN được ký kết ngày 30/12/2017 thì thời hạn thuê nhà đã hết ngày 31/12/2019 và Nhà nước đã có các văn bản yêu cầu thu hồi căn nhà số D (trái) đường N, về việc thu hồi lại nhà đang cho thuê do hết hạn hợp đồng và theo chỉ đạo của UBND Thành phố thu hồi các mặt bằng có danh sách kèm theo để giao lại Nhà nước quản lý cho thuê chờ thực hiện giải tỏa theo quy hoạch thể hiện tại Công văn số 5775/UBND-TM ngày 15/11/2010 của UBND Thành phố H, Công văn số 3657/UBND – TTr ngày 09/10/2020 và Công văn số 2159/UBND-ttr của UBND quận B. Xét, theo hợp đồng thuê thì giữa nguyên đơn và bị đơn đã hết hạn hợp đồng thuê từ ngày 31/12/2019, nhà cho thuê là tài sản Nhà nước yêu cầu trả lại để thực hiện việc giải tỏa theo quy hoạch do đó nhà thực hiện theo quy định của Luật Quản lý sử dụng tài sản công. Căn cứ Thông báo số 1055/TB-DVCI ngày 29/5/2019 thì nguyên đơn đã có thông báo cho bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê và thu hồi mặt bằng 434 (trái) đường N phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 474 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả nhà thuê là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà trong suốt quá trình giải quyết vụ án bị đơn đều thừa nhận căn nhà đang thuê tại địa chỉ số D (trái) vẫn đang kinh doanh bình thường từ lúc thuê cho đến nay. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã đóng tiền thuê nhà đến hết tháng 9/2021, tại phiên tòa đại diện hợp pháp của bị đơn cũng thừa nhận việc có đóng tiền thuê nhà đến khoảng cuối năm 2021 nhưng không cung cấp chứng cứ. Hội đồng xét thấy theo lời trình bày của nguyên đơn có căn cứ cho thấy bị đơn đã đóng tiền đến hết tháng 09/2021 là hoàn toàn có cơ sở, do thực tế bị đơn vẫn đang kinh doanh trên tài sản đang thuê nên việc nguyên đơn yêu cầu trả tiền thuê là có căn cứ nên chấp nhận. Tiền thuê nhà khi ký kết hợp đồng giá thuê là 3.745.700 đồng/tháng. Đến ngày 01/10/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn có ký tiếp Phụ lục hợp đồng số 45/PLHĐ-DVCI thay đổi tiền thuê nhà và đất là 3.852.700 đồng/tháng. Do đó tiền thuê nhà sẽ được tính theo tiền thuê theo phụ lục hợp đồng tính từ ngày 01/10/2021 đến 30/9/2024 là 36 tháng số tiền $3.852.700 \text{ đồng} \times 36 \text{ tháng} = 138.697.200 \text{ đồng}$.

[2.2] Về ý kiến của bị đơn đề nghị được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà 434 (bên trái) N, Phường A, quận B là không có cơ sở chấp nhận như đã phân tích.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thu thập, đánh giá đúng và đầy đủ tài liệu, chứng cứ đối với vụ án; Bản án dân sự sơ thẩm số 2205/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật; Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của bị đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Xét ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ các điều 121, 129, 131 Luật Nhà ở.
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Hợp tác xã T2; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 2205/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công Ích quận B.

Buộc bị đơn Hợp tác xã T2 trả lại căn nhà số D (trái) đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2021 đến 30/9/2024 số tiền 138.697.200 (Một trăm ba mươi tám triệu, sáu trăm chín mươi bảy ngàn, hai trăm) đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công Ích quận B. Tiền cho thuê nhà tiếp tục phát sinh cho đến khi Hợp tác xã T2 bàn giao căn nhà số D (trái) đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bàn giao nhà trong thời gian 03 tháng (tính từ ngày 30/9/2024 - 30/12/2024).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi của số tiền nêu trên. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hợp tác xã T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.935.000đ (Sáu triệu chín trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công Ích quận B không phải chịu án phí được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0049748 ngày 17/5/2022 số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) và Biên lai thu tiền số 0028835 ngày 29/7/2024 số tiền 3.178.500đ (Ba triệu một trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm đồng) của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hợp tác xã T2 phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029349 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp tác xã T2 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án 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 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận

- TAND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND quận Bình Thạnh Tp.Hồ Chí Minh;

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

- VKSND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Anh Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành viên Hội đồng xét xử Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

