

**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: 736/2025/DS-PT
Ngày: 08-7-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà
và quyền sử dụng đất

**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 Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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 Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 94A/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 125/2025/TB-TA ngày 10 tháng 6 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9317/2025/QĐPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Đình T, sinh năm 1969 và bà Phan Thị H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 5 Đường C, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

- Bị đơn: Công ty TNHH N.

Địa chỉ trụ sở: Số A L, xã P, huyện N (nay là xã N), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh: Số F C, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Minh L – Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Nguyễn Thị Lệ M, sinh năm 1966.

Địa chỉ: E Khu Đ, thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 30-8-2024 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Lệ M - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Đình T và bà Phan Thị H trình bày:

Ngày 09-4-2024, ông Trương Minh L đại diện cho Công ty TNHH N (sau đây gọi tắt là Công ty N) ký hợp đồng thuê nhà số F C, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) với ông Trần Đình T và bà Phan Thị H bằng giấy viết tay. Để làm tin, ông L có đặt cọc 5.000.000 đồng, hai bên thoả thuận đến ngày 18-4-2024 sẽ ra công chứng hợp đồng thuê.

Ngày 18-4-2023, Công ty N và ông Trần Đình T và bà Phan Thị H ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (có công chứng) đối với diện tích đất 485,4m² thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 41, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Do nhà không được công nhận quyền sở hữu nhà, không công chứng hợp đồng thuê nhà được nên hai bên chỉ công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng thuê, giá thuê nhà từ năm thứ 1 đến năm thứ 3 là 10.000.000 đồng/tháng, từ năm thứ 4 đến năm thứ 5 giá thuê nhà là 12.000.000 đồng/tháng, giá thuê nhà sẽ thay đổi theo thời gian. Thời hạn thuê nhà là 15 năm, bắt đầu tính tiền thuê nhà từ tháng 5-2023.

Sau khi ký hợp đồng thuê, bên thuê đã đặt cọc trước cho ông T, bà H số tiền 60.000.000 đồng. Ông T, bà H đã trả lại số tiền 5.000.000 đồng mà ông L đã đặt cọc ngày 09-4-2023. Trong quá trình thuê nhà, Công ty N có thông báo hệ thống điện bị hỏng nên ông T, bà H đã lên sửa lại hệ thống điện. Đến cuối tháng 6-2023, Công ty N gọi cho ông T, bà H thông báo là nhà bị thấm, nên ông T, bà H đến để xem xét sửa chống thấm, nhưng Công ty N lại thông báo Công ty đã thuê thợ về làm rồi và có sửa thêm nhiều hạng mục khác với tổng giá trị khoảng 200.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng, Công ty N không nói đến vấn đề cần sửa lại toàn bộ nhà. Sau đó, Công ty N thông báo do hệ thống điện bị hỏng nên Công ty phải thuê xe ngoài, chi phí hết 1.400.000 đồng và Công ty tự trừ vào tiền thuê nhà tháng 7, nhưng ông T, bà H không đồng ý, vì việc này xảy ra là khách quan ngoài mong muốn của ông T, bà H.

Ngày 11-7-2023, ông T, bà H đã có thông báo yêu cầu Công ty N trả đủ tiền nhà tháng 7, nhưng Công ty này không đồng ý. Từ đó, các bên xảy ra tranh chấp. Trong thời gian từ tháng 07-2023 đến ngày 30-10-2023, ông T, bà H đã có

7 lần thông báo yêu cầu Công ty N thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu, trường hợp không thanh toán tiền nhà thì đề nghị Công ty trả nhà cho ông T, bà H. Công ty N đều trả lời không đồng ý theo thông báo của ông T, bà H. Từ tháng 8-2023 đến tháng 10-2023, Công ty N không thanh toán tiền thuê nhà cho ông T, bà H nên ngày 30-10-2023, ông T, bà H đã làm đơn khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê số 01204 tại Văn phòng C đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 07, tờ bản đồ số 41, diện tích 485,4m², đường C, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Tuyên chấm dứt hiệu lực văn bản “*Các điều khoản thỏa thuận*” liên quan đến việc thuê nhà số F đường C, phường L, thành phố B.

- Buộc Công ty N phải giao lại căn nhà theo tình trạng ban đầu khi ký hợp đồng thuê.

- Yêu cầu Công ty N phải thanh toán cho ông T, bà H số tiền thuê nhà từ ngày 01-8-2023 cho đến khi ông T, bà H nhận lại nhà, tạm tính đến ngày 01-9-2024 là 140.000.000 đồng và số tiền thuê nhà tháng 7 năm 2023 chưa thanh toán là 1.400.000 đồng. Tổng cộng là 141.400.000 đồng và tiền thuê nhà mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi bàn giao nhà.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông T, bà H tự nguyện giảm một phần tiền thuê nhà, chỉ yêu cầu Công ty N thanh toán tiền thuê nhà là 100.000.000 đồng, vì biết Công ty đang gặp khó khăn trong kinh doanh.

Ông T, bà H đồng ý trả số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng cho Công ty N và hỗ trợ Công ty N số tiền 40.000.000 đồng để chuyển văn phòng.

Ông T, bà H đồng ý thanh toán số tiền do những phần Công ty N đã sửa nhà là 61.904.000 đồng.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 09-4-2023, ông Trương Minh L là người đại diện theo pháp luật của Công ty N có ký hợp đồng thuê nhà với ông Trần Đình T và bà Phan Thị H, theo đó ông L đã đặt cọc số tiền 5.000.000 đồng cho ông T, bà H để thuê căn nhà ở số F C, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 18-4-2023, Công ty N ký hợp đồng thuê nhà được công chứng với ông Trần Đình T và bà Phan Thị H. Do nhà chưa làm thủ tục hoàn công nên hợp đồng thuê nhà chuyển thành hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 485,4m² thửa số 07, tờ bản đồ số 41, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo hợp đồng thuê, giá thuê nhà từ năm thứ 1 đến năm thứ 3 là 10.000.000 đồng/tháng, tổng 3 năm là 360.000.000 đồng. Từ năm thứ 4 đến năm thứ 5 giá thuê nhà là 12.000.000 đồng/tháng, giá thuê nhà sẽ thay đổi theo thời gian. Thời hạn thuê nhà là 15 năm. Sau khi ký hợp đồng, ông T, bà H đã thanh toán lại cho ông Trương Minh L số tiền 5.000.000 đồng đã đặt cọc theo hợp đồng thuê nhà ngày 09-4-2023. Như vậy, hợp đồng thuê nhà ngày 09-4-2023 hai

bên đã thoả thuận chấm dứt và ký với nhau hợp đồng ngày 18-4-2023. Cùng ngày 18-4-2023, ông Trương Minh L đại diện Công ty N có ký với ông T, bà H văn bản “*Các điều khoản thoả thuận*” để đi kèm theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18-4-2023 vì những nội dung trong các điều khoản thoả thuận này phòng C1 không ghi trong nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Công ty N và ông T, bà H thoả thuận tiền thuê nhà thanh toán từ tháng 5 năm 2023 và trả vào ngày 1 đến ngày 5 hàng tháng. Công ty N đã thanh toán cho ông T, bà H tiền nhà tháng 5, 6 và tháng 7 năm 2023. Do từ tháng 7-2023, hai bên xảy ra tranh chấp cho đến nay nên Công ty N không đóng tiền nhà cho ông T, bà H. Ông T, bà H đến nhà lớn tiếng, gây rối nên nhân viên Công ty sợ và không tiếp tục làm việc, dẫn đến việc kinh doanh gặp khó khăn nên Công ty N thấy lỗi này của ông T, bà H. Vì vậy, Công ty không đồng ý thanh toán tiền thuê nhà cho ông T, bà H theo thông báo của ông T, bà H.

Ngày 08- 9-2023, Công ty N làm đơn khởi kiện nộp tại Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, yêu cầu Toà án giải quyết các yêu cầu sau: Yêu cầu ông Trần Đình T và bà Phan Thị H bồi thường thiệt hại cho công ty số tiền 727.686.150 đồng, trong đó gồm: Bồi hoàn tiền cọc 60.000.000 đồng và tiền phạt cọc 60.000.000 đồng, tổng là 120.000.000 đồng; chi phí sửa nhà 215.024.150 đồng; chi phí di dời văn phòng 150.150.000 đồng; tiền bồi thường 10% tổng giá trị hợp đồng do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là 231.120.000 đồng và 11.000.000 đồng chi phí làm bằng hiệu.

Lý do yêu cầu: Sau khi ký hợp đồng thì Công ty tiến hành sửa nhà, Công ty thuê bên thi công vào sửa nhà. Công ty không thông báo cho ông T, bà H biết nội dung sửa những gì, vì ký hợp đồng dài hạn, chi phí sửa do Công ty chịu. Trước đó, khi ký hợp đồng thì Công ty có nói miệng với ông T bà H là vì Công ty kinh doanh nên cần sửa lại toàn bộ nhà để tiện cho việc sử dụng và yêu cầu ông T, bà H giảm 3 tháng tiền nhà, nhưng ông T, bà H không đồng ý giảm. Ông T, bà H nói với ông L: “Ông thuê nhà thì làm thế nào thì làm”, nên Công ty N đã tự sửa nhà. Còn những yêu cầu khác của Công ty về việc yêu cầu bồi thường gấp đôi tiền cọc và phạt 10% tổng giá trị hợp đồng là do bên cho thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng không báo trước 01 năm cho bên thuê. Tiền di dời văn phòng, chi phí tư vấn thiết kế, thi công và tiền làm biển hiệu Công ty là chi phí phát sinh nên bên cho thuê không đơn phương chấm dứt hợp đồng sai thì Công ty không phải chịu những thiệt hại này, những nội dung này đều được ghi trong các điều khoản thoả thuận đi kèm theo hợp đồng thuê ngày 18-4-2023.

Công ty không đồng ý chi trả tiền thuê nhà từ ngày tháng 8-2023 cho đến nay vì ông T, bà H đã cho người lạ vào phá hoại Công ty và người lạ còn hô đóng cửa Công ty, làm cho toàn bộ nhân viên Công ty S, nghỉ việc, làm ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Ông Trương Minh L là người đại diện theo pháp luật của Công ty N nên mọi văn bản ký với ông T, bà H với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty N. Cá nhân ông L không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 13-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình T và bà Phan Thị H.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty N.

- Tuyên chấm dứt thực hiện Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 18- 4- 2023, số công chứng 01204 tại Văn phòng C đối với quyền sử dụng đất thửa số 07, tờ bản đồ số 41, diện tích 485,4m², đường C, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Tuyên vô hiệu văn bản “*Các điều khoản thỏa thuận*” được ký giữa bên thuê Trương Minh L và bên cho thuê ông Trần Đình T.

- Buộc Công ty N phải giao trả nhà đất thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại số F đường C, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Trần Đình T và bà Phan Thị H.

- Buộc Công ty N phải thanh toán cho ông T và bà H số tiền thuê nhà từ ngày 01-8-2023 đến ngày 01-9-2024 là 100.000.000 đồng. Từ ngày 01-10-2024, Công ty N còn phải tiếp tục thanh toán cho ông T, bà H mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi bàn giao nhà cho ông T, bà H.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông T, bà H về việc đồng ý trả cho Công ty N số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng, hỗ trợ Công ty N số tiền 40.000.000 đồng để chuyển văn phòng và số tiền sửa nhà là 61.904.200 đồng. Số tiền này sẽ được đối trừ với nghĩa vụ của Công ty N tại thời điểm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 27-9-2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo

quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn còn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định đầy đủ là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất*”.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.1] *Xét tính hợp pháp của hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn:*

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đình T, bà Phan Thị H và Công ty N ký ngày 18-4-2023 đối với thửa số 07, tờ bản đồ số 41, diện tích 485,4m² tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) là hợp đồng bằng văn bản có công chứng, nên phù hợp quy định của pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Mặc dù trong hợp đồng trên hai bên không thỏa thuận về việc thuê căn nhà gắn liền trên thửa đất cho thuê, nhưng cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận trước đó, ngày 09-4-2023, hai bên đã ký với nhau hợp đồng thuê nhà, trong đó có nội dung nguyên đơn cho bị đơn thuê căn nhà số F C, phường L, thành phố B (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), gắn liền trên thửa đất số 07 nêu trên. Do vậy, đủ căn cứ xác định giữa nguyên đơn và bị đơn đã xác lập hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nêu trên.

Hợp đồng trên được hai bên ký kết một cách tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật. Do vậy, đây là hợp đồng hợp pháp làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia.

[2.1.2] *Đối với văn bản “Các điều khoản thỏa thuận” được ký giữa ông Trương Minh L và ông Trần Đình T:*

Các đương sự cho rằng văn bản này là hợp đồng phụ đi kèm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18-4-2023. Tuy nhiên, văn bản này bà Phan Thị H không ký, trong khi tài sản là nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích 485,4m² thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 41 tọa lạc phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản chung của ông T và bà H. Các điều khoản thỏa

thuận tại văn bản này đều trực tiếp liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông T, bà H đối với nhà đất cho thuê. Nhưng việc một mình ông T đứng ra ký văn bản này khi chưa được sự đồng ý của bà H là vi phạm quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự nên văn bản này vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật Dân sự.

[2.1.3] *Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất của nguyên đơn:*

Nguyên đơn cho rằng do bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 8 năm 2023 đến nay, riêng tháng 7-2023 thì bị đơn trả thiếu 1.400.000 đồng và tự ý trừ tiền này vào tiền bị đơn thuê xe nên đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền, vì vậy nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất trước thời hạn.

Lời khai trên của nguyên đơn được bị đơn thừa nhận một phần, cụ thể: Công ty N xác nhận chỉ mới thanh toán đủ tiền thuê nhà và quyền sử dụng đất của tháng 5 và tháng 6 năm 2023 (mỗi tháng 10.000.000 đồng), còn tháng 7-2023 thì Công ty chỉ trả cho nguyên đơn số tiền 8.600.000 đồng, còn 1.400.000 đồng Công ty không trả mà tự trừ vào tiền thuê xe. Lý do trừ tiền là do cửa cuốn của căn nhà thuê bị hư hỏng, Công ty đã báo cho ông T, bà H yêu cầu sửa nhưng nguyên đơn không sửa kịp thời, dẫn đến Công ty không lấy được xe ô tô ra và phải thuê xe ngoài hết 1.400.000 đồng. Từ tháng 08-2023 đến nay, Công ty không trả tiền thuê nhà cho ông T, bà H vì ông T, bà H đã nhiều lần cho người đến gây rối, đe dọa hành hung và đóng cửa Công ty, làm cho Công ty không thể hoạt động kinh doanh được, nhân viên sợ và xin nghỉ việc, điều này đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà.

Xét, Điều 4 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên (B1 44-47) quy định: *“Bên B (bị đơn) thanh toán tiền thuê cho bên A (nguyên đơn) hàng tháng. Bên B sẽ thanh toán tiền thuê nhà vào ngày 01 đến ngày 05 đầu tháng của mỗi tháng”*. Như vậy, hai bên đã thỏa thuận rõ trong hợp đồng thuê là tiền thuê được thanh toán theo từng tháng. Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“1. Bên thuê phải trả tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận;...2. Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*. Tại điểm b, khoản 2, Điều 132 Luật Nhà ở cũng quy định một trong những trường hợp bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là: *“Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng”*.

Do Công ty N thừa nhận từ tháng 08-2023 đến nay chưa thanh toán tiền thuê nhà, đất cho nguyên đơn nên đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà, đất và vi phạm các quy định của pháp luật đã viện dẫn trên. Từ ngày 11-7-2023, ông T, bà H đã nhiều lần thông báo bằng văn bản cho Công ty N yêu cầu thanh toán đủ tiền thuê nhà, nếu không thì phải trả lại nhà, đất cho ông T, bà H. Tính đến ngày 30-10-2023 khi ông T, bà H khởi kiện ra Tòa án là đã trên 90 ngày, nên việc thông báo trước cho bên thuê nhà về việc chấm dứt hợp đồng

thuê của ông T, bà H là phù hợp quy định tại khoản 4, Điều 132 Luật Nhà ở, cụ thể: *“Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, nếu vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật”*.

Vì vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất trước thời hạn với bị đơn do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn căn nhà và quyền sử dụng đất thuê là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ nên cần giữ nguyên quyết định này.

[2.1.4] Bị đơn cho rằng nguyên nhân bị đơn không trả tiền thuê nhà là do nguyên đơn có hành vi đe dọa, gây rối và buộc đóng cửa công ty nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai này. Theo các tài liệu do chính bị đơn cung cấp cho Tòa án thì ông T, bà H có hành vi để con rể là ông T1 và luật sư Đ đến Văn phòng Công ty N yêu cầu được gặp ông Trương Minh L để giải quyết việc thuê nhà nhưng ông L không tiếp. Ngoài ra, do Công ty N không thanh toán tiền thuê nhà nên ông T, bà H có nhiều lần gửi Thông báo yêu cầu giao trả nhà thuê. Xét những việc làm trên của nguyên đơn là những cách thức hợp pháp để giải quyết tranh chấp về việc cho thuê nhà với bị đơn. Bị đơn không có chứng cứ nào khác để chứng minh nguyên đơn có hành vi gây rối trật tự công cộng, đe dọa tính mạng, sức khỏe của nhân viên Công ty N, làm cho nhân viên sợ hãi xin nghỉ việc hoặc làm ảnh hưởng hoạt động kinh doanh của bị đơn. Ngoài ra, việc bị đơn tự ý trừ 1.400.000 đồng tiền thuê xe ô tô vào tiền thuê nhà tháng 7-2023 là không đúng thỏa thuận giữa các bên. Vì bị đơn thừa nhận khi phát hiện cửa cuốn của căn nhà thuê bị hỏng, không mở được, bị đơn có báo cho nguyên đơn đến sửa chữa nhưng nguyên đơn chậm trễ trong việc sửa chữa nên bị đơn phải thuê xe ngoài để chở hàng, nhưng giữa hai bên chưa có thỏa thuận rõ việc bên nào phải chịu trách nhiệm thanh toán số tiền thuê xe trên. Việc bị đơn tự ý trừ số tiền 1.400.000 đồng vào tiền thuê nhà khi chưa có sự đồng ý của nguyên đơn là vi phạm hợp đồng thuê nhà đã ký.

Ngoài ra, Công ty N còn ra thông báo xử phạt vi phạm hành chính đối với ông T, bà H 3 lần, mỗi lần 3.000.000 đồng và trừ vào tiền thuê nhà các tháng 8-9-10 năm 2023 là hoàn toàn trái pháp luật, vì Công ty N không có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với nguyên đơn, không được quyền trừ tiền phạt vào tiền thuê nhà hàng tháng khi chưa được sự đồng ý của ông T, bà H.

Việc Công ty N cho rằng vì hai bên đang tranh chấp nên không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 8 năm 2023 đến nay cho ông T, bà H cũng không có căn cứ pháp luật, vì việc tranh chấp xuất phát từ lỗi của bị đơn, và dù có tranh chấp nhưng bị đơn vẫn đang sử dụng nhà thuê thì vẫn phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận.

[2.1.5] Về số tiền thuê nhà còn thiếu: Công ty N vi phạm nghĩa vụ thanh toán không có lý do chính đáng nên ông T, bà H có quyền đơn phương chấm dứt

hợp đồng thuê. Số tiền thuê nhà bị đơn phải trả cho nguyên đơn theo hợp đồng thuê nhà, đất tính từ ngày 01-8-2023 đến thời điểm xét xử sơ thẩm (13-9-2024) là: 10.000.000 đồng x 14 tháng (nguyên đơn đồng ý làm tròn) = 140.000.000 đồng, cộng với 1.400.000 đồng tiền thuê nhà tháng 7-2023 chưa thanh toán, tổng cộng là 141.400.000 đồng. Nhưng do nguyên đơn tự nguyện chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà là 100.000.000 đồng, là có lợi cho bị đơn nên ghi nhận sự tự nguyện này, chỉ buộc Công ty N phải trả cho ông T, bà H số tiền thuê nhà là 100.000.000 đồng và phải tiếp tục trả tiền thuê nhà từ tháng 10-2024 cho đến khi bàn giao nhà với số tiền 10.000.000 đồng/tháng.

[2.1.6] Bị đơn kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] *Xét yêu cầu phản tố của Công ty TNHH N:*

Công ty N yêu cầu ông Trần Đình T và bà Phan Thị H bồi thường thiệt hại cho công ty số tiền 727.686.150 đồng, trong đó gồm: bồi hoàn tiền cọc là 120.000.000 đồng, chi phí sửa nhà 215.024.150 đồng, chi phí di dời văn phòng 150.150.000 đồng, bồi thường 10% tổng giá trị hợp đồng do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà là 231.120.000 đồng và 11.000.000 đồng chi phí làm bằng hiệu.

[2.2.1] Đối với yêu cầu phạt cọc 2 lần số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng cho bị đơn: Việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà, đất ngày 18-4-2024 xuất phát từ lỗi của Công ty N. Do đó ông T, bà H không phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc cho Công ty N theo thỏa thuận tại mục 3, Điều 4 của Hợp đồng thuê ngày 18-4-2023. Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Công ty N về việc yêu cầu ông T, bà H trả tiền cọc và chịu phạt cọc với số tiền 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, do nguyên đơn tự nguyện trả lại cho bị đơn số tiền cọc 60.000.000 đồng nên ghi nhận.

[2.2.2] Đối với yêu cầu nguyên đơn bồi thường 10% tổng giá trị hợp đồng cho bị đơn: Hợp đồng thuê ngày 18-4-2023 không thỏa thuận về việc bồi thường 10% do đơn phương chấm dứt hợp đồng, nội dung này được ông L và ông T thỏa thuận trong các điều khoản thỏa thuận, nhưng văn bản này vô hiệu nên không phát sinh hiệu lực cho các bên. Mặt khác, ông T, bà H đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê ngày 18-4-2023 là đúng quy định pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường 10% tổng giá trị hợp đồng cho bị đơn.

[2.2.3] Đối với yêu cầu trả tiền sửa nhà: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18-4-2023 các bên không thỏa thuận về việc sửa nhà. Hợp đồng thuê nhà ngày 09-4-2023 cũng không thỏa thuận về nội dung sửa nhà. Khi bị đơn sửa nhà, ông T, bà H không được thông báo bằng văn bản. Công ty N thừa nhận không hỏi ý kiến của nguyên đơn trước khi sửa nhà, do nhu cầu kinh doanh của Công ty nên bị đơn đã tự ý sửa chữa nhà và tự bỏ chi phí sửa chữa. Nhưng do nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng nên nguyên đơn phải bồi thường chi phí này. Xét, theo quy định tại Điều 479 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: “*Bên thuê phải bảo quản tài sản, phải bảo dưỡng và sửa chữa nhỏ, nếu làm*

mất....Bên thuê có thể tu sửa và làm tăng giá trị tài sản thuê nếu được bên cho thuê đồng ý và có quyền yêu cầu bên cho thuê thanh toán chi phí hợp lý". Như vậy, Công ty N tự ý sửa nhà, không có sự đồng ý của ông T, bà H thì chi phí sửa nhà bên Công ty phải tự chịu. Công ty N cho rằng căn cứ theo mục 11.5 của *"Các điều khoản thoả thuận"*, thì nguyên đơn phải *"Chịu mọi chi phí sửa chữa những thiệt hại do bên B gây ra trong quá trình sử dụng căn nhà"*. Tuy nhiên, thoả thuận này rõ ràng không phù hợp các quy định của pháp luật về hợp đồng thuê tài sản và *"Các điều khoản thoả thuận"* nêu trên cũng bị vô hiệu, nên yêu cầu này của Công ty N là không có cơ sở.

Tuy nhiên, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết luận định giá tài sản tại cấp sơ thẩm, thì tổng giá trị phần nhà do bị đơn sửa chữa là 61.904.200 đồng. Nguyên đơn tự nguyện đồng ý thanh toán cho bị đơn số tiền này là có lợi cho bị đơn nên ghi nhận sự tự nguyện này.

[2.2.4] Đối với yêu cầu về chi phí di dời văn phòng công ty, tiền tư vấn thiết kế, thi công công trình và tiền làm biển quảng cáo của bị đơn: Đây là những nội dung không có trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18-4-2023 cũng như Hợp đồng thuê nhà ngày 09-4-2023. Những chi phí này phát sinh nhằm phục vụ mục đích kinh doanh của Công ty N, không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, nguyên đơn cũng không có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn nên không có căn cứ chấp nhận những yêu cầu này. Nhưng, do ông T, bà H đồng ý hỗ trợ Công ty N số tiền 40.000.000 đồng chi phí di dời tài sản nên ghi nhận sự tự nguyện này.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Công ty N phải chịu chi phí tố tụng là 3.300.000 đồng. Số tiền trên ông T, bà H đã nộp tạm ứng nên Công ty N phải hoàn trả lại cho ông T, bà H.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Công ty N phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Công ty N còn phải nộp số tiền 33.107.446 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Công ty N phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ M, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm, như sau:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 217, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 và Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 479, Điều 481 và Điều 482 Bộ luật Dân sự; Điều 131, Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26, Điều 27 và Điều

29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình T và bà Phan Thị H đối với Công ty TNHH N.

1.1. Tuyên chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18-4-2023 số công chứng 01204 tại Văn phòng C đối với quyền sử dụng đất thửa số 07, tờ bản đồ số 41, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) và căn nhà gắn liền trên thửa đất này.

1.2. Tuyên vô hiệu văn bản “*Các điều khoản thỏa thuận*” được ký giữa bên thuê Trương Minh L và bên cho thuê ông Trần Đình T.

1.3. Buộc Công ty TNHH N phải giao trả nhà đất thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại số F đường C, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Trần Đình T và bà Phan Thị H.

1.4. Buộc Công ty TNHH N phải thanh toán cho ông Trần Đình T và bà Phan Thị H số tiền thuê nhà từ ngày 01-8-2023 đến ngày 01-9-2024 là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Từ ngày 01-10-2024, Công ty TNHH N còn phải tiếp tục thanh toán cho ông T, bà H mỗi tháng 10.000.000 (mười triệu) đồng cho đến khi Công ty TNHH N giao trả nhà đất nêu trên cho ông T, bà H.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty TNHH N đối với ông Trần Đình T và bà Phan Thị H.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Đình T và bà Phan Thị H về việc đồng ý trả cho Công ty TNHH N số tiền đặt cọc 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng; hỗ trợ Công ty TNHH N số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng để Công ty chuyển văn phòng và số tiền sửa nhà là 61.904.200 (sáu mươi một triệu, chín trăm lẻ bốn ngàn, hai trăm) đồng. Số tiền này sẽ được đối trừ với nghĩa vụ của Công ty TNHH N tại thời điểm thi hành án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Đình T, bà Phan Thị H số tiền 3.300.000 (ba triệu, ba trăm ngàn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đình T, bà Phan Thị H được hoàn trả 1.335.000 (một triệu, ba trăm ba mươi lăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000820 và số 0000821 ngày 08 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Công ty TNHH N phải nộp 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 38.107.446 (ba mươi tám triệu, một trăm lẻ bảy ngàn, bốn trăm bốn mươi sáu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty đã nộp là 16.500.000 (mười sáu triệu, năm trăm ngàn) đồng, theo Biên lai thu tiền số 0002010 ngày 13-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Công ty TNHH N còn phải nộp số tiền 22.207.446 (hai mươi hai triệu, hai trăm lẻ bảy ngàn, bốn trăm bốn mươi sáu) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH N phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003309 ngày 31-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08-7-2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 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, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực A - Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực A - Tp. Hồ Chí Minh;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án (07).

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Hoàng Anh

Đào Thị Huệ

Cao Minh Vỹ