

**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: 1060/2025/DS-PT.

Ngày: 03/9/2025

V/v kiện: “*Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà xưởng và hợp đồng thuê
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 Phan Nguyên Nguyên.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh.

Bà Nguyễn Thị Thoa.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Trọng Thái - 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 Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 09 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý
số: 779/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp
đồng thuê nhà xưởng và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 333/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm
2025 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4748/2025/QĐ-PT ngày 14
tháng 08 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Hà Kim T**, sinh năm: 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Số E đường C, tổ H, ấp X, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ
cũ: Số E đường C, tổ H, ấp X, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: **Công ty TNHH M1.**

Trụ sở chính: Số F T, khu phố C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ
cũ: Số F T, khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Đào Thị M – Chức vụ: Giám đốc (Có mặt).

Địa chỉ: Số F T, khu phố C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Số
F T, khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị Kim P**, sinh năm: 1961.

2. Ông **Chu Bá L**, sinh năm: 1959.

Cùng địa chỉ: Số I đường D, tổ A, khu phố C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Số I đường D, tổ A, khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà **Lê Thanh N**, sinh năm: 1964; Địa chỉ: Số I Hương lộ B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Số I Hương lộ B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2025) (Có mặt).

3. Công ty TNHH MTV M2.

Trụ sở chính: Số F T, khu phố C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Số F T, khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà **Đào Thị M** – Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số F T, khu phố C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Số F T, khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn Bà **Đào Thị M**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Hà Kim T trình bày như sau: Ngày 26/5/2017, ông Hà Kim T có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) với vợ chồng ông Chu Bá L, bà Trần Thị Kim P đối với thửa đất số 28, 531, 530, tờ bản đồ số 11, bộ địa chính thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 26/5/2017 đến ngày 26/5/2027, đặt cọc trước 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng), giá thuê từ năm thứ 01 đến năm thứ 05 là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng)/tháng, thời hạn thanh toán là 01 tháng 01 lần từ ngày 25 đến ngày 30 dương lịch hằng tháng, từ năm thứ 6 đến năm thứ 10 giá thuê hai bên sẽ thỏa thuận lại, mục đích thuê là xây dựng nhà xưởng. Ngày 25/11/2022, vợ chồng ông Chu Bá L, bà Trần Thị Kim P lập văn bản đồng ý cho ông T được cho bên thứ ba thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên, văn bản đồng ý trên được lập tại Văn phòng C.

Ngày 25/11/2022, ông T có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng cho thuê lại) tại Văn phòng C với bà Đào Thị M, giá thuê là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng)/tháng, đặt cọc 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng), thời hạn thuê từ ngày công chứng đến ngày 16/5/2027, mục đích thuê để sản xuất may mặc.

Sau đó, ông T đã nhận số tiền 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng), bao gồm: đặt cọc 02 tháng số tiền là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) và tiền thuê tháng 12/2022 là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) của Công ty TNHH M2 (Sau đây gọi tắt là Công ty M2) do bà M là người đại diện theo pháp luật thanh toán.

Đến ngày 26/12/2022, khi Công ty TNHH M1 (Sau đây gọi tắt là Công ty M1) do bà M là người đại diện theo pháp luật được thành lập. Ông T và bà M thống nhất là ông T và Công ty M1 ký Hợp đồng cho thuê nhà xưởng, giá thuê là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng)/tháng, thanh toán vào ngày 15 tây hằng tháng, đặt cọc 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng), thời hạn thuê từ ngày 26/11/2022 đến ngày 16/5/2027, mục đích thuê là dùng làm xưởng sản xuất. Hai bên thống nhất ghi ngày trên Hợp đồng cho thuê nhà xưởng là ngày 25/11/2022 để phù hợp với ngày cho thuê.

Ngày 11/01/2023 ông T có ký giấy ủy quyền nhận tiền về việc ủy quyền cho bà Trần Thị Kim P là người trực tiếp nhận tiền thuê nhà xưởng từ Công ty M2 do bà M là người đại diện theo pháp luật thanh toán. Thực hiện ủy quyền, bà P đã nhận số tiền thuê từ tháng 01/2023 đến tháng 9/2023 là 540.000.000đ (Năm trăm bốn mươi triệu đồng). Sau đó, ông T ông đồng ý ủy quyền cho bà P tiếp tục nhận tiền thuê, ông T đã thông báo cho bà P và bà M biết việc hủy ủy quyền nhận tiền, bà P đồng ý và không thực hiện việc nhận tiền thuê tuy nhiên bà M không đồng ý và không chịu trả tiền thuê từ tháng 10/2023 cho ông T.

Nhận thấy hành vi của bà Đào Thị M đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích chính đáng của ông T. Nay ông T yêu cầu giải quyết:

- Yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 25/11/2022 giữa ông Hà Kim T và Công ty TNHH M1.
- Buộc Công ty TNHH M1 thanh toán cho ông Hà Kim T số tiền thuê nhà xưởng còn nợ từ tháng 10/2023 đến tháng 5/2025 là 1.140.000.000đ (Một tỷ một trăm bốn mươi triệu đồng). Thanh toán một lần ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.
- Buộc Công ty TNHH M1 bàn giao nhà xưởng và công trình phụ trợ theo Hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 25/11/2022 cho ông Hà Kim T
- Yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/11/2022 giữa ông Hà Kim T và bà Đào Thị M.
- Buộc bà Đào Thị M bàn giao phần đất theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/11/2022 cho ông Hà Kim T.

Đối với số tiền đặt cọc 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) ông T đã nhận thì ông T đồng ý trả lại cho Công ty M1 và trừ vào số tiền thuê chưa thanh toán của Công ty M1.

Nguyên đơn thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 09/12/2024 của Công ty TNHH MTV T2 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2024. Đối với chi phí tố tụng thì nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn xác định trong vụ án này không tranh chấp gì đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) ngày 26/5/2017 với vợ chồng ông Chu Bá L, bà Trần Thị Kim P cũng như việc ủy quyền nhận tiền thuê với bà Trần Thị Kim P. Nếu có tranh chấp thì các bên sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH M1 là bà Đào Thị M trình bày như sau:

Ngày 25/11/2022, bà M có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng cho thuê lại) tại Văn phòng C với ông Hà Kim T, giá thuê là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng)/tháng, đặt cọc 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng), thời hạn thuê từ ngày công chứng đến ngày 16/5/2027, mục đích thuê để sản xuất may mặc.

Sau đó, Công ty TNHH M2 (Sau đây gọi tắt là Công ty M2) do bà M là người đại diện theo pháp luật thanh toán cho ông T số tiền 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng), bao gồm: đặt cọc 02 tháng số tiền là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) và tiền thuê tháng 12/2022 là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

Đến ngày 26/12/2022, khi Công ty TNHH M1 (Sau đây gọi tắt là Công ty M1) do bà M là người đại diện theo pháp luật được thành lập. Hai bên thống nhất là ông T và Công ty M1 ký Hợp đồng cho thuê nhà xưởng, giá thuê là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng)/tháng, thanh toán vào ngày 15 tây hằng tháng, đặt cọc 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng), thời hạn thuê từ ngày 26/11/2022 đến ngày 16/5/2027, mục đích thuê là dùng làm xưởng sản xuất. Hai bên thống nhất ghi ngày trên Hợp đồng cho thuê nhà xưởng là ngày 25/11/2022 để phù hợp với ngày cho thuê.

Ngày 11/01/2023 ông T có ký giấy ủy quyền nhận tiền về việc ủy quyền cho bà Trần Thị Kim P là người trực tiếp nhận tiền thuê nhà xưởng từ Công ty M2 do bà M là người đại diện theo pháp luật thanh toán. Thực hiện ủy quyền, bà P đã nhận số tiền thuê từ tháng 01/2023 đến tháng 9/2023 là 540.000.000đ (Năm trăm bốn mươi triệu đồng).

Phía Công ty M1 xác nhận đã thanh toán cho ông T số tiền là 720.000.000đ (Bảy trăm hai mươi triệu đồng) từ tháng 12/2022 đến tháng 9/2023, bao gồm: Tiền đặt cọc thuê nhà xưởng 02 tháng là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) và tiền thuê xưởng từ tháng 12/2022 tháng 9/2023 số tiền là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Đến tháng 10/2023, ông T tới gây rối tại Công ty M1 làm ảnh hưởng tới sản xuất, kinh doanh của Công ty M1 với lý do chưa nhận được tiền thuê. Công ty M1 xác định yêu cầu của ông T là vô lý vì Công ty M1 đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đến tháng 9/2023.

Vì hành vi gây rối của ông T nên Công ty M1 phải tạm dừng sản xuất, gặp khó khăn trong kinh doanh. Công ty M1 đã liên hệ ông T để các bên cùng nhau giải quyết nhưng không được. Sau đó, bà P thông báo không nhận tiền thuê nữa do không được ủy quyền. Công ty M1 xác định chỉ thanh toán cho bà P do bà P được ủy quyền và đồng ý của Công ty M1 và ông T. Việc ông T không cho bà P nhận tiền thuê phải được sự đồng ý của Công ty M1.

Công ty M1 xác định chưa thanh toán tiền thuê từ tháng 10/2023 cho đến nay nhưng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty M1 không đồng ý. Bởi vì Công ty M1 không có lỗi, lỗi là do ông T gây rối tại Công ty M1

làm ảnh hưởng tới sản xuất, kinh doanh của Công ty M1 với lý do chưa nhận được tiền thuê.

Công ty M1 đề nghị các bên tiếp tục hợp đồng đã ký kết, Công ty M1 sẽ thanh toán tiếp tiền thuê theo thỏa thuận. Đối với số tiền thuê còn nợ thì Công ty M1 sẽ thanh toán trong vòng 01 năm và chia thành 02 đợt thanh toán.

Bị đơn thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 09/12/2024 của Công ty TNHH MTV T2 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2024. Đối với chi phí tố tụng thì bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn là bà Đào Thị M trình bày như sau: Bà M thống nhất với trình bày của bị đơn Công ty M1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

Bị đơn thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 09/12/2024 của Công ty TNHH MTV T2 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2024. Đối với chi phí tố tụng thì bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim P là bà Lê Thanh N trình bày như sau:

Ngày 11/01/2023 ông T có ký giấy ủy quyền nhận tiền về việc ủy quyền cho bà Trần Thị Kim P là người trực tiếp nhận tiền thuê nhà xưởng từ Công ty M2 do bà M là người đại diện theo pháp luật thanh toán.

Thực hiện ủy quyền, bà P đã nhận số tiền thuê từ tháng 01/2023 đến tháng 9/2023 là 540.000.000đ (Năm trăm bốn mươi triệu đồng). Sau đó, ông T ông đồng ý ủy quyền cho bà P tiếp tục nhận tiền thuê, ông T đã thông báo cho bà P và bà M biết việc hủy ủy quyền nhận tiền, bà P đồng ý và không thực hiện việc nhận tiền thuê tuy nhiên bà M không đồng ý và không chịu trả tiền thuê từ tháng 10/2023 cho ông T.

Bà P xác định trong vụ án này không tranh chấp gì đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) ngày 26/5/2017 với ông T cũng như việc ủy quyền nhận tiền thuê với ông T. Nếu có tranh chấp thì các bên sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Bà P thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 09/12/2024 của Công ty TNHH MTV T2 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2024. Đối với chi phí tố tụng thì bà P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Bá L là bà Lê Thanh N trình bày như sau:

Ông Lý thống N1 trình bày của bà P. Ông L không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH M2 là bà Đào Thị M trình bày như sau:

Công ty M2 thống nhất với trình bày của bị đơn Công ty M1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty M2 không đồng ý.

Công ty M2 thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 09/12/2024 của Công ty TNHH MTV T2 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2024. Đối với chi phí tố tụng thì Công ty M2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 333/2025/DS-ST ngày 04/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 25/11/2022 giữa ông Hà Kim T và Công ty TNHH M1.

- Buộc Công ty TNHH M1 thanh toán cho ông Hà Kim T số tiền là 1.020.000.000đ (Một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng). Thanh toán một lần ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH M1 chậm trả tiền thì Công ty TNHH M1 phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc Công ty TNHH M1 bàn giao nhà xưởng và công trình phụ trợ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2024 và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 09/12/2024 của Công ty TNHH MTV T2 như sau: 01 nhà xưởng tường gạch, mái tôn, nền gạch bông; 01 nhà kho tường gạch, mái tôn, nền gạch bông; 01 nhà bảo vệ tường gạch, mái tôn, nền gạch bông; 01 nhà khung sắt, mái tôn, sàn gỗ; 01 mái che tôn, cột sắt; 01 mái che lá dừa, cột sắt; 01 mái che tôn, cột sắt; Hàng rào 02 mặt xây tường gạch cao 2,4m và 02 mặt rào sắt cao 2,4m; Còn lại là đất trống cho ông Hà Kim T.

Kể từ tháng 6/2025, nếu Công ty TNHH M1 chậm trả tài sản thuê thì Công ty TNHH M1 phải trả tiền thuê là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng)/tháng trong thời gian chậm trả.

- Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/11/2022 giữa ông Hà Kim T và bà Đào Thị M.

- Buộc bà Đào Thị M bàn giao phần đất diện tích 1843,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 09/12/2024 của Công ty TNHH MTV T2 thuộc thửa đất số 28, 530 và 531, tờ bản đồ số 11 tọa lạc thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hà Kim T.

Đồng thời tuyên buộc về chi phí tố tụng và án phí đối với các đương sự.

Ngày 09/6/2025, đại diện bị đơn Công ty TNHH M1 là bà Đào Thị M kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Hà Kim T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Cả hai bên đều không bổ sung chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Công ty M1 đã vi phạm Điều 4 của Hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 25/11/2022. Căn cứ Điều 424, khoản 4 Điều 422 BLDS 2015 ông T yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 25/11/2022 giữa ông Hà Kim T và Công ty TNHH M1; Yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/11/2022 giữa ông Hòa Kim T1 và bà Đào Thị M là có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH M1.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 333/2025/DS-ST ngày 04/06/2025 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, 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 đã được xem xét tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng: Đơn kháng cáo của đại diện bị đơn bà Đào Thị M còn trong hạn luật định và hợp lệ, việc nộp tiền tạm ứng án phí là trong hạn luật định nên có căn cứ để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Đào Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cụ thể: án sơ thẩm đã xét xử vi phạm tố tụng nghiêm trọng, không xem xét toàn diện, thiên vị thiếu minh bạch.

Xét, bản án sơ thẩm đã nhận định:

Công ty M1 chỉ trả cho ông Hà Kim T được số tiền 720.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi triệu đồng) từ tháng 12/2022 đến tháng 9/2023, bao gồm: Tiền đặt cọc thuê nhà xưởng 02 tháng là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) và tiền thuê xưởng từ tháng 12/2022 tháng 9/2023 số tiền là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Từ đó cho đến nay, Công ty M1 không trả thêm được khoản tiền nào. Vì vậy, Công ty M1 còn nợ ông T số tiền thuê từ tháng 10/2023 đến tháng 5/2025.

Việc Công ty M1 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê cho ông T theo thỏa thuận là gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T. Công ty M1 đã vi phạm Điều 4 của Hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 25/11/2022 và vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê của bên thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại hợp đồng thuê, các bên thỏa thuận thanh toán tiền thuê theo kỳ hạn là hàng tháng. Do đó, Công ty M1 đã không thanh toán tiền thuê trên 03 kì liên tiếp (từ tháng 10/2023 đến tháng 5/2025).

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy ông T yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 25/11/2022 giữa ông Hà Kim T và Công ty M1; đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/11/2022 giữa ông Hà Kim T và bà Đào Thị M là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều

481 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có cơ sở. Ngoài ra Tòa sơ thẩm còn chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao trả tiền nợ thuê nhà xưởng và giao trả nhà xưởng cho nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng đã tạo điều kiện để hai bên hòa giải tuy nhiên hai bên vẫn không thống nhất được. Bị đơn không có chứng cứ nào mới cũng như không trình ra được bất cứ tình tiết nào về việc cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng, thiên vị, thiếu minh bạch. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xét xử là có cơ sở chấp nhận do đó không thể chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: **Giữ nguyên bản án sơ thẩm.**

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH M1.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà xưởng ngày 25/11/2022 giữa ông Hà Kim T và Công ty TNHH M1.

- Buộc Công ty TNHH M1 thanh toán cho ông Hà Kim T số tiền là 1.020.000.000đ (Một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng). Thanh toán một lần ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH M1 chậm trả tiền thì Công ty TNHH M1 phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc Công ty TNHH M1 bàn giao nhà xưởng và công trình phụ trợ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2024 và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 09/12/2024 của Công ty TNHH MTV T2 như sau: 01 nhà xưởng tường gạch, mái tôn, nền gạch bông; 01 nhà kho tường gạch, mái tôn, nền gạch bông; 01 nhà bảo vệ tường gạch, mái tôn, nền gạch bông; 01 nhà khung sắt, mái tôn, sàn gỗ; 01 mái che tôn, cột sắt; 01 mái che lá dừa, cột sắt; 01 mái che tôn, cột sắt; Hàng rào 02 mặt xây tường gạch cao 2,4m và 02 mặt rào sắt cao 2,4m; Còn lại là đất trống cho ông Hà Kim T.

Kể từ tháng 6/2025, nếu Công ty TNHH M1 chậm trả tài sản thuê thì Công ty TNHH M1 phải trả tiền thuê là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng)/tháng trong thời gian chậm trả.

- Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/11/2022 giữa ông Hà Kim T và bà Đào Thị M.

- Buộc bà Đào Thị M bàn giao phần đất diện tích 1843,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 09/12/2024 của Công ty TNHH MTV T2 thuộc thửa đất số 28, 530 và 531, tờ bản đồ số 11 tọa lạc thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hà Kim T.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc Công ty TNHH M1 thanh toán cho ông Hà Kim T số tiền chi phí đo đạc là 10.281.428đ (Mười triệu hai trăm tám mươi một nghìn bốn trăm hai mươi tám đồng) và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 43.200.000đ (Bốn mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng) buộc Công ty TNHH M1 phải chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) buộc bà M phải chịu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH M1 phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0064829 ngày 13/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi. C1 đã nộp đủ.

Hoàn trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 48.840.000đ (Bốn mươi tám triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lai số AA/2023/0019389 ngày 04/3/2024, biên lai số 0015281 ngày 20/5/2024, biên lai số 0015326 ngày 23/5/2024 và biên lai số 0015415 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tp.HCM;
- TAND KV8-Tp.HCM;
- PTHADS KV8-HCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Nguyên Nguyên

