

Bản án số: 366/2026/DS - PT
Ngày 10 - 4 - 2026
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 208/2025/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 286/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 392/2026/QĐ - PT ngày 25 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị N, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: I khu phố E, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: E khu phố C, phường P, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2026.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH T4

Trụ sở tại: F P, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành N1 – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: G L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 16/7/2025 và Văn bản trình bày ý kiến về việc ủy quyền ngày 01/8/2025.

2. Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1997 (có mặt)
3. Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 2003 (vắng mặt)
4. Ông Ngô Nhật T2, sinh năm 1995 (xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: 118E3 đường số C, KDC S, khu phố M, phường B, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 29/7/2025.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị M, luật sư Nguyễn Văn T3 – Công ty L - Chi nhánh M1 (xin xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH T5, được chuyển đổi thành Công ty cổ phần T5 (vắng mặt)

Địa chỉ: C khu phố B, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Hoàng H1 – Chức danh: Tổng giám đốc.

2. Ông Nguyễn Hữu Hoàng H2, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ hiện nay: 342C khu phố B, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

- Người kháng cáo: Công ty TNHH T4 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn bà Lê Thị N và lời khai của ông Nguyễn Thanh H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 03/6/2022, bà Lê Thị N và Công ty TNHH T4 (gọi tắt là Công ty T4) đã ký hợp đồng thuê kho tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre với thời hạn 03 năm từ ngày 18/6/2022 đến hết ngày 18/6/2025, giá thuê là 30.000.000 đồng/tháng. Công ty T4 đã đặt cọc cho bà N tổng cộng 60.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng, bà N đã nhận đủ số tiền cọc này. Công ty T4 đã kinh doanh tại địa chỉ thuê từ lúc ký hợp đồng đến ngày 25/11/2022 thì tự ý dọn đồ đi nơi khác mà không thông báo cho bà N. Bà N thừa nhận trước đây có giao kết hợp đồng cho thuê với Công ty TNHH T5 (gọi tắt là Công ty T5), khi cho Công ty T4 thuê nhà kho thì Công ty T4 cũng có biết sự việc này và vẫn đồng ý ký hợp đồng thuê với bà N. Nay bà N khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê kho ngày 03/6/2022 giữa bà N và Công ty T4; yêu cầu bị đơn Công ty T4 phải thanh toán 03 tháng tiền thuê kho còn thiếu, mỗi tháng 30.000.000 đồng với số tiền là 90.000.000 đồng; yêu cầu Công ty T4 phải trả tiền điện tháng 11/2022 cho bà N với số tiền là 2.658.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà N yêu cầu Công ty T4 thanh toán là 92.658.000 đồng.

Theo đơn phản tố của bị đơn bị đơn Công ty TNHH T4 và lời khai của người đại diện hợp pháp của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Vào ngày 03/6/2022, Công ty TNHH T4 (gọi tắt là Công ty T4) có ký hợp đồng thuê kho với bà Lê Thị N để thuê phần phía trước căn nhà tại địa chỉ số I, đường Đ, khu phố E,

phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) với chiều ngang 8m, dài 14m để làm văn phòng công ty ghế massage. Thời hạn thuê là 3 năm từ ngày 18/6/2022 đến ngày 18/6/2025; giá thuê 2 năm đầu tiên là 30.000.000 đồng/tháng; năm thứ 3 tăng 10% là 33.000.000 đồng/tháng. Công ty T4 đã đặt cọc trước 02 tháng tiền nhà là 60.000.000 đồng.

Theo mục 4.1.2 của hợp đồng ngày 03/6/2022 quy định, bên cho thuê có nghĩa vụ bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn hợp pháp và tạo mọi điều kiện để Công ty T4 được sử dụng phần phía trước căn nhà: số I, khu phố E, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre thuận tiện, không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty T4. Trong quá trình thuê thì bên cho thuê đã không đảm bảo quyền sử dụng trọn vẹn, ổn định tài sản thuê cho bên thuê, cụ thể là giữa bà Lê Thị N2 và Công ty TNHH T5 (gọi tắt là Công ty T5) có xảy ra tranh chấp hợp đồng thuê cũ, sự việc không liên quan đến Công ty T4 nhưng phía bên Công ty T5 đã liên tục đến địa điểm thuê để gây rối trật tự, quấy phá, đòi phân chia mặt bằng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc kinh doanh của Công ty T4. Tại mục 6.2 Điều 6 hợp đồng có nêu: Trong thời gian có hiệu lực của hợp đồng nếu một bên phát hiện bên kia có hành vi vi phạm hợp đồng và có căn cứ về việc vi phạm đó thì phải thông báo cho bên có hành vi vi phạm biết và yêu cầu khắc phục những vi phạm đó. Khi xảy ra tranh chấp, Công ty T4 đã nhiều lần liên hệ bà Lê Thị N yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa bà N và Công ty T5 nhưng bà N lằng lẩy do không có ở nhà, không giải quyết nên sự việc vẫn cứ tiếp tục xảy ra, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của bên thuê và những nhân sự đang làm việc trực tiếp tại địa chỉ thuê.

Theo mục 6.4 Điều 6 của hợp đồng quy định: Trường hợp Bên A vi phạm hợp đồng trước khi hết hạn thì Bên A phải phải trả tiền cọc + bồi thường chi phí cho Bên B tương ứng là 120.000.000 đồng và chi phí đầu tư ban đầu tại cửa hàng. Thực tế Công ty T4 có hoạt động kinh doanh trên phần đất thuê từ ngày 19/6/2022 đến ngày 25/11/2022; Công ty T4 có trả được 02 tháng tiền thuê vào tháng 6, 7/2022 với số tiền là 60.00.000 đồng. Khi ký hợp đồng thuê kho vào ngày 03/6/2022 thì phía Công ty T4 có giao tiền cọc cho bà N là 60.00.000 đồng. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn có ý kiến: Không đồng ý trả 03 tháng tiền thuê do không hoạt động kinh doanh được; Đồng ý trả tiền điện tháng 11/2022 cho bà N số tiền là 2.658.000 đồng; Yêu cầu bà Lê Thị N phải trả tiền cọc và bồi thường chi phí cho Công ty IMAXX theo hợp đồng thuê kho ký ngày 03/6/2022 với số tiền 120.000.000 đồng; yêu cầu bà N thanh toán chi phí xây dựng thi công ban đầu là 144.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 264.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T5, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần T5: Vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 208/2025/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê kho ngày 03/6/2022 giữa bà Lê Thị N với Công ty TNHH T4.

Buộc Công ty TNHH T4 phải có trách nhiệm trả cho bà N số tiền là 92.658.000 đồng (trong đó số tiền thuê là 90.000.000 đồng, tiền điện tháng 11/2022 là 2.658.000 đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH T4: Yêu cầu bà Lê Thị N phải trả tiền cọc và bồi thường chi phí cho Công ty TNHH T4 theo hợp đồng thuê kho ngày 03/6/2022 với số tiền 120.000.000 đồng; Yêu cầu bà N thanh toán chi phí xây dựng thi công ban đầu là 144.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22 tháng 12 năm 2025, bà Huỳnh Thị D là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH T4 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Nguyễn Thanh H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bà Huỳnh Thị D, ông Nguyễn Minh T là người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữa ông Nguyễn Thanh H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị N với bà Huỳnh Thị D, ông Nguyễn Minh T là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH T4 thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: Theo thỏa thuận thì Công ty TNHH T4 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị N 30.000.000 đồng tiền thuê kho và 2.658.000 đồng tiền điện; Về chi phí tố tụng, Công ty TNHH T4 tự nguyện chịu số tiền 800.000 đồng, Công ty TNHH T4 đã nộp xong nên không phải nộp tiếp; Về án phí dân sự sơ thẩm, Công ty TNHH T4 tự nguyện chịu số tiền 1.632.900 đồng nhưng được trừ vào 6.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0002738 ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, Công ty TNHH T4 được nhận lại số tiền còn dư là 4.967.100 đồng.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị kiểm sát viên cho rằng: Giữa ông Nguyễn Thanh H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị N với bà Huỳnh Thị D, ông Nguyễn Minh T là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH T4 thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nội dung thỏa thuận của đương sự hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông **Ngô Nhật T2** là người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư **Nguyễn Thị M**, Luật sư **Nguyễn Văn T3** vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; bà **Nguyễn Thị Thanh T1** là người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Công ty cổ phần T5**, ông **Nguyễn Hữu Hoàng H2** vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, giữa ông **Nguyễn Thanh H** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Lê Thị N** với bà **Huỳnh Thị D**, ông **Nguyễn Minh T** là người đại diện hợp pháp của bị đơn **Công ty TNHH T4** thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án: Theo thỏa thuận thì **Công ty TNHH T4** có nghĩa vụ trả cho bà **Lê Thị N** 30.000.000 đồng tiền thuê kho và 2.658.000 đồng tiền điện; Về chi phí tố tụng, **Công ty TNHH T4** tự nguyện chịu số tiền 800.000 đồng, **Công ty TNHH T4** đã nộp xong nên không phải nộp tiếp; Về án phí dân sự sơ thẩm, **Công ty TNHH T4** tự nguyện chịu số tiền 1.632.900 đồng nhưng được trừ vào 6.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0002738 ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, **Công ty TNHH T4** được nhận lại số tiền còn dư là 4.967.100 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, sự thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được chấp nhận.

[3] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: **Công ty TNHH T4** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho **Công ty TNHH T4** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0013058 ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 208/2025/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông **Nguyễn Thanh H** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Lê Thị N** với bà **Huỳnh Thị D**, ông **Nguyễn Minh T** là người đại diện hợp pháp của bị đơn **Công ty TNHH T4**:

Công ty TNHH T4 có nghĩa vụ trả cho bà **Lê Thị N** 30.000.000 đồng tiền thuê kho và 2.658.000 đồng tiền điện.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH T4 tự nguyện chịu số tiền 800.000 đồng, Công ty TNHH T4 đã nộp xong nên không phải nộp tiếp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH T4 tự nguyện chịu số tiền 1.632.900 đồng nhưng được trừ vào 6.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0002738 ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, Công ty TNHH T4 được nhận lại số tiền còn dư là 4.967.100 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH T4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH T4 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0013058 ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Hùng