

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1- KHÁNH HOÀ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **22/2026/DS-ST**

Ngày: 09/3/2026

Về: “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 – KHÁNH HOÀ

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà **Đàm Thị Bích Ngọc**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Vũ Văn Nở**

2. Ông **Nguyễn Xuân Vinh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông **Lê Hoàng Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày 06 và ngày 09 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 307/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2026/QĐST-DS ngày 19/01/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2026/QĐST-DS ngày 30/01/2026 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:*

1. Ông **Hồ Thọ Lộc**, sinh năm: 1964

2. Bà **Đỗ Thị Lê Sâm**, sinh năm: 1966

Cùng trú tại: Số 08 Yết Kiêu, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền:

+ Bà **Phan Thị Ngọc Hà**, sinh năm: 1988

+ Ông **Võ Minh Nhật**, sinh năm: 1995

Địa chỉ nhận thông báo: 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa). Ông Nhật vắng mặt. Bà Hà có mặt.

Theo hợp đồng ủy quyền được lập ngày 20/9/2024, số công chứng 9639, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trung Tâm. Địa chỉ: 85 Yersin, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư **Vũ Như Hảo** - Công ty Luật TNHH MTV Vũ & Đồng Nghiệp thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

* *Bị đơn:* **Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A** (gọi tắt là Công ty H.T.A).

Địa chỉ trụ sở: 59 Lê Thành Phương, phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện pháp luật: Ông **Huỳnh Vũ Ngọc Bảo**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Anh Hào**.

Địa chỉ liên hệ: CH12.06 Chung cư Hoàng Nam, số 109 đường Bình Thung, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đông Hòa, thành phố Hồ Chí Minh). Theo văn bản ủy quyền ngày 26/3/2025.

Ông Trần Anh Hào. Có mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Công ty Cổ phần Y tế Nha Trang Unicare.**

Trụ sở tại: 59 Lê Thành Phương, phường Tây Nha Trang, Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lương Linh Hà. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc Hà và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*

Ông Hồ Thọ Lộc và bà Đỗ Thị Lệ Sâm là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà đất tại 59 Lê Thành Phương, phường Phương Sài, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Nay là phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa), thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 15 được Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 321119 ngày 25/12/2013 (sau đây gọi tắt là "Tài sản thuê").

Năm 2018, ông Lộc và bà Sâm có ký Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ H.T.A (gọi tắt là Công ty H.T.A) để cho đơn vị này thuê lại toàn bộ tài sản thuê nêu trên trong thời hạn 120 tháng (10 năm) kể từ ngày 01/10/2018. Theo quy định tại khoản 3.2 Điều 3 và Điều 4 Hợp đồng thuê tài sản, Công ty H.T.A có nghĩa vụ đặt cọc một khoản tiền là 5.520.000.000 đồng và tiền thuê sẽ được thanh toán theo Quý

(thanh toán mỗi 03 tháng 01 lần, trong 05 ngày đầu tiên của mỗi đợt thanh toán)
với giá thuê cụ thể như sau:

+ Trong 24 tháng thuê đầu tiên (từ tháng 10/2018-09/2020): 207.000.000 đồng/tháng;

+ Từ tháng thứ 25 (tháng 10/2020) đến hết thời hạn thuê: 230.000.000 đồng/tháng.

Giá thuê này chưa tính tiền thuế phát sinh từ hoạt động cho thuê (thuế GTGT, thuế TNCN) mà ông Lộc, bà Sâm phải nộp cho Nhà nước bởi vì Công ty H.T.A cam kết rằng sẽ thực hiện việc kê khai và nộp các khoản thuế này cho vợ chồng ông bà. Điều này cũng được ghi nhận tại điểm c khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng thuê tài sản để các bên có cơ sở thực hiện.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê tài sản, Công ty H.T.A chỉ mới đặt cọc số tiền là 3.760.000.000 đồng, hoàn tất việc thanh toán cho đến Quý II/2021 và Công ty H.T.A chỉ nộp tiền thuế phát sinh của năm 2022 cho vợ chồng ông Lộc, bà Sâm. Kể từ Quý III/2021, Công ty H.T.A nhiều lần nợ tiền thuê, không chịu thanh toán tiền thuê nhà mặc dù trước đó nguyên đơn đã nhiều lần thông cảm, tạo điều kiện và thậm chí là giảm tiền thuê để san sẻ khó khăn với Công ty H.T.A trong tình hình dịch bệnh Covid-19, vợ chồng ông Lộc, bà Sâm xét thấy rằng đây cũng không phải nghĩa vụ của vợ chồng bà nhưng rất hợp tác, hỗ trợ cho bên thuê. Trên tinh thần thiện chí, vợ chồng ông Lộc, bà Sâm đã nhiều lần gửi văn bản đề yêu cầu Công ty H.T.A thanh toán tiền thuê, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế như đã cam kết. Thế nhưng, Công ty H.T.A đã có phản hồi không đồng ý với các đề nghị trên với lý do Công ty H.T.A gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh làm ảnh hưởng đến nguồn tài chính.

Công ty H.T.A đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo quy định tại điểm b Khoản 4.2 Điều 4 và vi phạm nghĩa vụ nộp tiền thuế phát sinh từ hoạt động cho thuê theo điểm c Khoản 4.1 Điều 4 và điểm m Khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS.

Vì vậy, ông Hồ Thọ Lộc và bà Đỗ Thị Lệ Sâm đã khởi kiện Công ty H.T.A ra Tòa án để yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Buộc bị đơn Công ty H.T.A phải trả tiền thuê nhà còn thiếu cho đến khi Hợp đồng được chấm dứt, tiền thuê tạm tính đến ngày xét xử 06/3/2026 chưa thanh toán là: 9.984.300.000 đồng (Chín tỷ chín trăm tám mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng).

2. Buộc Công ty H.T.A phải trả tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê kể từ ngày bắt đầu chậm thực hiện nghĩa vụ của mỗi đợt thanh toán cho đến khi thanh

toán xong tiền thuê, tạm tính đến ngày 06/3/2026 với mức lãi suất là 10%/năm căn cứ Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tiền lãi tính được là: 2.940.959.205 đồng (Hai tỷ chín trăm bốn mươi triệu chín trăm năm mươi chín nghìn hai trăm lẻ năm đồng).

3. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản số .../2018/HĐTTS giữa ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm với Công ty H.T.A và buộc Công ty H.T.A và người liên quan là Công ty Cổ phần Y tế Nha Trang Unicare phải giao trả lại tài sản thuê cho phía nguyên đơn.

4. Buộc Công ty H.T.A phải tiến hành kê khai và nộp các khoản thuế bổ sung liên quan đến việc cho thuê nêu trên trong khoảng thời gian từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2021 (khoảng thời gian chưa nộp thuế và từ ngày 01/1/2023 cho đến khi Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS được Tòa án tuyên bố chấm dứt;

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải tiến hành kê khai và nộp các khoản thuế bổ sung liên quan đến việc cho thuê nêu trên trong khoảng thời gian từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2021 (khoảng thời gian chưa nộp thuế và từ ngày 01/01/2023 cho đến khi Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS được Tòa án tuyên bố chấm dứt;

Đối với ý kiến trình bày của bị đơn về việc đề nghị cản trừ số tiền đặt cọc vào số tiền nợ, nguyên đơn không đồng ý, vì nguyên đơn cho rằng khoản tiền đặt cọc là để đảm bảo thực hiện hợp đồng, khoản tiền này các bên đều thỏa thuận được giữ trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng và nêu rõ tại Điều 3 của Hợp đồng. Trong hợp đồng không có bất cứ thỏa thuận nào về việc cản trừ tiền đặt cọc vào từng đợt thanh toán. Nguyên đơn đề nghị nếu giải quyết trong vụ án, số tiền cọc này sẽ được nguyên đơn trả lại cho bị đơn sau khi bị đơn hoàn thành nghĩa vụ bàn giao tài sản thuê cho nguyên đơn và thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Anh Hào trình bày:***

Bị đơn thống nhất với ý kiến của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng thuê tài sản và nội dung hợp đồng như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày. Phía bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do phía bị đơn không đồng ý chấm dứt hợp đồng vì bị đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Quá trình thuê tài sản bị ảnh hưởng bởi dịch Covid

nên ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh. Hơn nữa trong quá trình thuê phía nguyên đơn cũng không tạo điều kiện cho bên thuê, làm đơn tố cáo bên thuê lừa đảo và mua bán hóa đơn, ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, nhiều đối tác phải chấm dứt hợp đồng thuê với bị đơn. Quá trình sử dụng tài sản thuê, phía bị đơn có xây dựng thêm một tầng, việc sửa chữa không có giấy tờ chứng minh và không cung cấp được tài liệu chứng cứ.

Hiện nay, đối với tài sản thuê công ty TNHH Thương Mại và dịch vụ H.T.A đang cho Công ty cổ phần y tế Nha Trang Unicare thuê; một phần cho Công ty TNHH Grand M.VN và Công ty TNHH Giáo dục siêu trí tuệ thuê lại đúng như nội dung tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2025. Phía bị đơn cũng đã nhận được thông báo cung cấp chứng cứ số 498/2025/TB-TS ngày 20/10/2025 về việc cung cấp chứng cứ của Tòa án nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ theo nội dung yêu cầu của Tòa án.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Bị đơn không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng nào khác.

Đối với việc bị đơn cho thuê lại tài sản đã thuê từ nguyên đơn. Đây là quyền của bị đơn trong hoạt động kinh doanh. Phía bị đơn không cung cấp được hợp đồng cho thuê lại cho Tòa án.

Tại phiên tòa bị đơn có cung cấp thêm một số tài liệu ủy nhiệm chi về việc thanh toán tiền thuê và Quyết định giải quyết khiếu nại của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc giải quyết đơn tố cáo của bà Đỗ Thị Lệ Sâm và ông Hồ Thọ Lộc, bị đơn đề nghị Tòa tạm ngừng phiên tòa để thu thập biên bản làm việc giữa nguyên đơn và bị đơn tại Cơ quan điều tra Công an tỉnh Khánh Hòa để làm rõ hơn vụ án. Bị đơn, cho rằng số tiền thuê mà bị đơn chưa thanh toán có sự chênh lệch giữa thời điểm các bên làm việc tại cơ quan cảnh sát điều tra 16/7/2024 và thời điểm nguyên đơn khởi kiện 16/9/2024. Cụ thể, tại thời điểm làm việc tại Cơ quan cảnh sát điều tra tỉnh Khánh Hòa, phía nguyên đơn đã thống nhất trừ tiền thuê từ số tiền đặt cọc vào tiền thuê và xác định tổng số tiền mà bị đơn còn chưa thanh toán cho nguyên đơn là 5.572.900.000đ. Tuy nhiên, đến thời điểm khởi kiện 16/9/2024, số tiền thuê bị đơn chưa thanh toán lại là 6.844.300.000đ là không trùng khớp. Do đó, bị đơn đề nghị HĐXX xem xét lại.

Đồng thời, có một số khoản tiền bị đơn đã thanh toán nhưng nguyên đơn chưa trừ vào số tiền thuê bị đơn đã thanh toán vào bảng kê chi tiết tiền thuê nhà cho bị đơn.

Đối với khoản tiền do bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn. Bị đơn đề nghị HĐXX xem xét căn trừ vào tiền thuê nhà của bị đơn trong trường hợp Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần y tế Nha Trang UNICARE đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không có mặt nên không có ý kiến trình bày.*

** Tại phần tranh luận các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày ý kiến tranh luận như sau:*

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên ý kiến trình bày của mình tại phần trình bày của các đương sự, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi những lý do sau:

Về tính hợp pháp của Hợp đồng thuê: Xét cả về chủ thể, ý chí tự nguyện, mục đích, nội dung và hình thức, Hợp đồng thuê tài sản số .../2018/HĐTTS hoàn toàn đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng này đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm ký kết, làm phát sinh đầy đủ quyền và nghĩa vụ ràng buộc đối với cả nguyên đơn và bị đơn, là cơ sở pháp lý để xem xét trách nhiệm của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng cũng như khi xảy ra tranh chấp. Liên quan đến hiện trạng tài sản trên đất là cao ốc văn phòng không đúng với mô tả tại điểm b khoản 1.1 Điều 1 của Hợp đồng thuê tài sản, nguyên đơn có ý kiến như sau:

Thứ nhất, về đối tượng của hợp đồng thuê. Theo khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng, đối tượng thuê được xác định trước hết là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ 59 Lê Thành Phương, phường Phương Sài, thành phố Nha Trang, với các thông tin cụ thể về thửa đất, tờ bản đồ, diện tích và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Nha Trang cấp.

Theo quy định tại Điều 105 Bộ luật Dân sự 2015, tài sản bao gồm vật và quyền tài sản, trong đó quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là một chỉnh thể pháp lý thống nhất. Do đó, việc mô tả nhà ở tại điểm b khoản 1.1 chỉ là mô tả bổ trợ, không phải căn cứ duy nhất để xác định đối tượng hợp đồng.

Thứ hai, sai lệch trong mô tả không làm phát sinh nhầm lẫn làm vô hiệu hợp đồng. Theo Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng chỉ bị coi là vô hiệu do nhầm lẫn khi sự nhầm lẫn đó làm cho một bên không đạt được mục đích giao kết hợp đồng. Trong vụ việc này, căn cứ vào khoản 1.3 Điều 1 Hợp đồng, mục đích thuê của bên B là kinh doanh khách sạn, căn hộ cho thuê, nhà hàng, văn phòng, là các loại hình kinh doanh chỉ có thể thực hiện trên công trình cao tầng, không thể là nhà cấp 4. Như vậy, ý chí thực sự của các bên ngay từ khi giao kết hợp đồng đã là thuê cao ốc, không phải thuê nhà ở cấp thấp.

Thứ ba, ý chí thực sự của các bên còn được thể hiện rõ qua giá thuê, thời hạn thuê và tiền đặt cọc. Theo Điều 2 và Điều 3 Hợp đồng, thời hạn thuê là 120 tháng (10 năm); theo Điều 3, tiền đặt cọc lên tới 240.000 USD, và theo Điều 4, giá thuê dao động từ 9.000 – 10.000 USD/tháng. Các điều khoản này cho thấy rõ ràng giá trị giao dịch tương ứng với việc thuê cao ốc để kinh doanh, không phù hợp với việc thuê một căn nhà cấp 4. Theo Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, khi giải thích hợp đồng phải căn cứ vào ý chí thực sự của các bên, chứ không chỉ căn cứ vào câu chữ đơn lẻ.

Thứ tư, bên thuê đã nhận bàn giao và sử dụng tài sản đúng hiện trạng thực tế. Theo Điều 472 và Điều 480 Bộ luật Dân sự 2015, bên thuê có nghĩa vụ nhận tài sản và sử dụng đúng mục đích đã thỏa thuận. Trên thực tế, bên thuê đã nhận bàn giao cao ốc, sử dụng ổn định để kinh doanh, không có khiếu nại ngay tại thời điểm nhận tài sản về việc tài sản không đúng mô tả. Điều này thể hiện sự chấp nhận đầy đủ hiện trạng tài sản và loại trừ khả năng nhầm lẫn thực tế.

Thứ năm, cao ốc là tài sản hợp pháp gắn liền với đất và thuộc phạm vi hợp đồng thuê. Cao ốc được xây dựng hợp pháp, đã được cấp phép xây dựng, là tài sản gắn liền với thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên cho thuê. Theo nguyên tắc của pháp luật đất đai và dân sự, tài sản hình thành hợp pháp trên đất thuộc quyền của người sử dụng đất, và đương nhiên nằm trong phạm vi cho thuê theo hợp đồng, dù mô tả tại điểm b khoản 1.1 chưa được cập nhật đầy đủ. Từ các phân tích nêu trên, chúng tôi kính đề nghị Hội đồng xét xử xác định rằng: Việc mô tả chưa chính xác hiện trạng nhà ở tại điểm b khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng chỉ là sai sót về hình thức, không làm thay đổi đối tượng thuê, không làm phát sinh nhầm lẫn làm mất mục đích giao kết hợp đồng, và không phải căn cứ để tuyên hợp đồng vô hiệu hoặc xác định trách nhiệm bất lợi cho bên cho thuê.

Về việc vi phạm của bị đơn: Bị đơn Công ty H.T.A đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS làm ảnh hưởng tới quyền lợi hợp pháp của chủ tài sản cho thuê là ông Lộc, bà Sâm nên nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê theo thỏa thuận tại điểm a khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng. Do đó, yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS giữa ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm với Công ty H.T.A và buộc Công ty H.T.A phải giao trả lại tài sản thuê cho nguyên đơn.

Theo quy định của Điều 280, Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015, bên có nghĩa vụ mà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự tương ứng, bao gồm nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản tiền

còn thiếu và trả lãi đối với khoản tiền chậm thanh toán. Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê còn nợ tính đến ngày 06/03/2026 là 9.984.300.000 đồng là hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và phù hợp với các chứng cứ đã được xuất trình trong hồ sơ vụ án.

Đối với khoản tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê tài sản, yêu cầu của nguyên đơn tính lãi kể từ thời điểm bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán của từng kỳ đến ngày 06/03/2026, với mức lãi suất 10%/năm căn cứ Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, là có cơ sở pháp luật, phản ánh đúng hậu quả pháp lý phát sinh từ hành vi chậm thực hiện nghĩa vụ của bị đơn, đồng thời bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Mặt khác, với việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong thời gian dài, số tiền nợ lớn, không có thiện chí khắc phục, đã làm cho mục đích của hợp đồng thuê tài sản không thể đạt được. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản số .../2018/HĐTTS và buộc Công ty H.T.A giao trả lại toàn bộ tài sản thuê cho nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật dân sự cũng như các thỏa thuận đã được các bên xác lập trong hợp đồng.

Đối với khoản tiền đặt cọc 3.760.000.000 đồng, trong vụ án này nguyên đơn không yêu cầu giải quyết việc giải quyết tiền cọc sẽ được thực hiện vào giai đoạn thi hành án. Tuy nhiên, đối với ý kiến của bị đơn đề nghị cản trừ số tiền đặt cọc vào số tiền thanh toán nguyên đơn không đồng ý vì khoản tiền này các bên đều thỏa thuận được giữ trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng và nêu rõ tại Điều 3 của Hợp đồng. Trong hợp đồng không có bất cứ thỏa thuận nào về việc cản trừ tiền đặt cọc vào từng đợt thanh toán. Nguyên đơn đề nghị nếu giải quyết trong vụ án, số tiền cọc này sẽ được nguyên đơn trả lại cho bị đơn sau khi bị đơn hoàn thành nghĩa vụ bàn giao tài sản thuê cho nguyên đơn và thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn.

Đối với ý kiến của bị đơn về việc không thanh toán tiền thuê xuất phát từ nguyên nhân nguyên đơn có đơn tố cáo của nguyên đơn dẫn đến việc kinh doanh của nguyên đơn gặp khó khăn. Nguyên đơn cho rằng lý do này không hợp lý vì tố cáo là quyền của công dân còn nghĩa vụ thanh toán thì các bên phải thực hiện đúng theo nội dung hợp đồng.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày ý kiến tranh luận. Theo đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp, Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đề nghị nguyên đơn phải khấu trừ tiền đặt cọc vào tiền thuê bị đơn chưa thanh toán.

** Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 –
Khánh Hòa:*

+ Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 357, 468, 472, 480, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty H.T.A phải tiến hành kê khai và nộp các khoản thuế bổ sung liên quan đến việc cho thuê nêu trên trong khoảng thời gian từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2021 (khoảng thời gian chưa nộp thuế và từ ngày 01/1/2023 cho đến khi Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS được Tòa án tuyên bố chấm dứt vì nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện này nên có căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS giữa ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm với Công ty H.T.A; Buộc Công ty H.T.A và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Y tế Nha Trang Unicare phải có trách nhiệm giao trả lại tài sản thuê cho nguyên đơn.

3. Bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu tính đến ngày xét xử 06/3/2026 là **9.934.300.000** đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử là: **2.940.671.534** đồng.

4. Đối với khoản tiền đặt cọc 3.760.000.000đ sau khi bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả tài sản thuê như đã nêu trên thì nguyên đơn sẽ có trách nhiệm giao lại cho bị đơn số tiền đã đặt cọc.

5. Án phí: bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần y tế Nha Trang UNICARE, đại diện theo pháp luật bà Lương Linh Hà vắng mặt.

Căn cứ khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật.

1.2. Đối với ý kiến trình bày của đại diện ủy quyền bị đơn về những người đã thuê lại tài sản của bị đơn là công ty TNHH Grand M.V.N và công ty TNHH Giáo dục siêu trí tuệ như bị đơn đã nêu tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ, phía bị đơn không cung cấp được hợp đồng thuê và thông tin của những người liên quan này nên không có cơ sở để xác định họ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

1.3. Về thẩm quyền thụ lý vụ án: ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” đối với Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ H.T.A có địa chỉ trụ sở tại: 59 Lê Thành Phương, phường Phương Sài, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Nay là phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa) nên Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Khánh Hòa) thụ lý giải quyết là có căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

1.4. Về xác định quan hệ tranh chấp: các đương sự phát sinh tranh chấp từ Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS giữa ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm với Công ty H.T.A nên Tòa án xác định đây là vụ án Dân sự “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” là có căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

1.5. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn có cung cấp một số tài liệu, chứng cứ liên quan đến tiền thuê nhà và đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến biên bản làm việc tại Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Khánh Hòa ngày 16/7/2024 nhằm làm rõ số công nợ và số tiền đặt cọc liên quan đến Hợp đồng thuê tài sản. HĐXX xét thấy, không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa vì các vấn đề trên, HĐXX sẽ công khai chứng cứ, tiến hành đối chất tại phiên tòa để làm rõ các vấn đề liên quan đến công nợ xuất phát từ Hợp đồng thuê tài sản giữa các bên. Các bên đương sự có nghĩa vụ phải chứng minh cho lời trình bày, ý kiến của mình là có cơ sở.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu và ý kiến của đương sự trong vụ án:

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Hội đồng xét xử xem xét các yêu cầu của nguyên đơn như sau:

2.2.1. Đối với yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS giữa ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm với Công ty H.T.A.

Buộc Công ty H.T.A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải giao trả lại tài sản thuê cho nguyên đơn theo hiện trạng.

Về tính hợp pháp của Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS:

Hợp đồng được ký kết giữa bên cho thuê ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lê Sâm; bên thuê là công ty TNHH Thương Mại và dịch vụ HTA. Ông Hồ Thọ Lộc và bà Đỗ Thị Lê Sâm chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà đất tại 59 Lê Thành Phương, phường Phương Sài, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Nay là phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa), thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 15 được Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 321119 ngày 25/12/2013 (sau đây gọi tắt là “Tài sản thuê”).

Tại thời điểm giao kết các bên tự nguyện xác lập, các bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự. Nội dung không trái luật và đạo đức xã hội phù hợp với Điều 472, 473, 474 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS mà các bên đã ký kết đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Về đối tượng của Hợp đồng thuê tài sản theo thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng, gồm:

- Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ: 59 Lê Thành Phương, phường Phương Sài, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, diện tích: 581.5 m²
- Nhà ở: nhà cấp 4, diện tích xây dựng 317.47 m², kết cấu mái ngói + tôn, tường gạch, nền gạch hoa + xi măng.

Quá trình ký kết hợp đồng thuê các bên xác định nhận bàn giao tài sản thuê theo hiện trạng sử dụng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ và căn cứ hồ sơ cấp phép xây dựng thì căn nhà mà các bên thực tế cho thuê là căn nhà 03 tầng có khác so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nội dung được ghi tại Điều 1 của Hợp đồng. Lý do, phía nguyên đơn đã có hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng nhưng tại thời điểm thuê phần nhà 3 tầng chưa cập nhật vào giấy chứng nhận. Tuy nhiên, thực tế các bên đều xác định tài sản thuê là căn nhà có kết cấu 03 tầng theo thực tế thẩm định và hồ sơ xây dựng. Bên thuê là Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ H.T.A đã tiếp nhận và sử dụng toàn bộ tài sản thuê là căn nhà 03 tầng. Vì vậy, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về đối tượng tài sản cho thuê là phù hợp với thực tế, có cơ sở chấp nhận; cần xác định tài sản mà các bên cho thuê là căn nhà 03 tầng theo Hồ sơ xây dựng và thực trạng thẩm định tại chỗ.

Về việc vi phạm nghĩa vụ *trong hợp đồng*: Nguyên đơn trình bày trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê tài sản, Công ty H.T.A chỉ mới đặt cọc số tiền là 3.760.000.000 đồng, hoàn tất việc thanh toán cho đến Quý II/2021 và Công ty H.T.A chỉ nộp tiền thuế phát sinh của năm 2022 cho vợ chồng ông Lộc, bà Sâm.

Kể từ Quý III/2021, Công ty H.T.A đã nhiều lần nợ tiền thuê, không chịu thanh toán tiền thuê nhà. Tính đến nay (6/3/2026), Công ty H.T.A còn nợ số tiền thuê tổng cộng là 9.934.300.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng có thanh toán tiền thuê cho bên nguyên đơn nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh tổng số tiền mà bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã cung cấp bảng kê chi tiết tiền tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 06/3/2026 cho HĐXX. HĐXX, cũng đã tiến hành đối chất các khoản tiền mà bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa cập nhật vào số tiền thuê mà bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn. Sau khi đối chất, phía nguyên đơn cũng đã tiến hành đối chiếu và trừ các khoản tiền chưa cập nhật và xác định tính đến ngày 06/3/2026, bị đơn còn nợ tổng cộng số tiền thuê là 9.934.300.000 đồng.

Như vậy, bị đơn Công ty H.T.A đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS làm ảnh hưởng tới quyền lợi hợp pháp của chủ tài sản cho thuê là ông Lộc, bà Sâm nên nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê theo thỏa thuận tại điểm a.khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng.

Do đó, yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS giữa ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm với Công ty H.T.A và buộc Công ty H.T.A phải giao trả lại tài sản thuê cho nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bàn giao lại tài sản đã thuê cho nguyên đơn:

Tại điểm e, khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng các bên có quy định bên A được quyền nhận lại tài sản cho thuê (quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất khi hợp đồng chấm dứt”. Thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 482 Bộ luật dân sự.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2025, trên thửa đất số 40, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Số 59 Lê Thành Phương, Nha Trang, Khánh Hòa có nhà 03 tầng. Một phần nhà đất trên Công ty H.T.A đang cho Công ty Cổ phần Y tế Nha Trang Unicare thuê lại để làm phòng khám, tại thời điểm thẩm định, phòng khám đang hoạt động bình thường. Một phần Công ty H.T.A đang quản

lý, sử dụng và một phần cho một phần cho Công ty TNHH Grand M.VN và Công ty TNHH Giáo dục siêu trí tuệ thuê lại nhưng phía bị đơn không cung cấp được hợp đồng thuê cho Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận các bên bàn giao tài sản cho thuê theo hiện trạng thực tế. Bị đơn cho rằng, trong quá trình thuê, bị đơn có xây dựng thêm một tầng, việc sửa chữa không được sự đồng ý chấp thuận của nguyên đơn và không cung cấp được tài liệu chứng cứ. Do đó, không có cơ sở để xác định việc bị đơn xây dựng thêm là hợp pháp.

Như đã phân tích, nguyên đơn chấm dứt hợp đồng với bị đơn hoàn toàn do lỗi của bị đơn. Do đó, khi chấm dứt hợp đồng Công ty H.T.A và Công ty Cổ phần Y tế Nha Trang Unicare phải có trách nhiệm bàn giao toàn bộ tài sản đã thuê cho nguyên đơn ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm theo hiện trạng thực tế đang quản lý, sử dụng.

2.2.2. Đối với yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu tính đến ngày xét xử 06/3/2026 là 9.934.300.000 đồng.

Tại điểm c khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng quy định nghĩa vụ của bên thuê “Thanh toán tiền thuê tài sản cho bên A (bên cho thuê) đúng theo Điều 4 của Hợp đồng. Từ thời điểm ký kết hợp đồng đến nay bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng tài sản thuê. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà chưa thanh toán tính đến ngày xét xử là 9.934.300.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ chấp nhận.

2.2.3. Buộc Công ty H.T.A phải trả tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê kể từ ngày bắt đầu chậm thực hiện nghĩa vụ của mỗi đợt thanh toán cho đến khi thanh toán xong tiền thuê, tạm tính đến ngày 06/3/2026 với mức lãi suất là 10%/năm căn cứ Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tiền lãi tính được là: 2.940.671.534 đồng.

Hợp đồng thuê tài sản được ký kết giữa các bên không quy định về việc tính lãi suất trong trường hợp có vi phạm, chậm thanh toán hoặc chấm dứt hợp đồng. Việc bị đơn chậm thanh toán ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử là: 2.940.671.534 đồng.

2.2.4. Đối với yêu cầu buộc Công ty H.T.A phải tiến hành kê khai và nộp các khoản thuế bổ sung liên quan đến việc cho thuê nêu trên trong khoảng thời gian từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2021 (khoảng thời gian chưa

nộp thuế và từ ngày 01/1/2023 cho đến khi Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS. Nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu này không yêu cầu giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ yêu cầu trên theo quy định điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

2.2.5. Tại phiên tòa phía bị đơn có nêu bị đơn có sửa chữa, xây dựng thêm một tầng nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ, việc xây dựng, sửa chữa không được phía nguyên đơn thừa nhận nên không có căn cứ chứng minh để xem xét theo yêu cầu của bị đơn.

2.2.6. Đối với ý kiến của bị đơn, trình bày trong trường hợp nếu chấm dứt hợp đồng, đề nghị căn trừ khoản tiền đặt cọc vào khoản thanh toán của hợp đồng.

HDXX xét thấy, tại Điều 3 của Hợp đồng thuê tiền đặt cọc các bên thỏa thuận để đảm bảo thực hiện hợp đồng và. Trên hợp đồng thể hiện số tiền bên bị đơn phải đặt cọc là 5.520.000.000đ. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng bị đơn mới chỉ giao số tiền 3.760.000.000đ. Bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh liên quan đến số tiền đặt cọc đã thanh toán cho bên nguyên đơn. Vì vậy, HDXX căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án do nguyên đơn cung cấp để xác định số tiền bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn là 3.760.000.000đ.

Tại điểm k khoản 5.1 của Hợp đồng đã quy định nghĩa vụ và quyền lợi của bên A (bên cho thuê): Hoàn trả khoản tiền cọc 240.000USD cho bên B sau khi chấm dứt hợp đồng chậm nhất 30 ngày kể từ ngày hợp đồng hết hiệu lực.

Tại Điều 10 của Hợp đồng có quy định: Trách nhiệm của các bên khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Tuy nhiên, trong trường hợp này hợp đồng chấm dứt thực hiện theo yêu cầu của bên nguyên đơn do bên bị đơn có vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên số tiền đặt cọc nguyên đơn được quyền hoàn trả lại cho bị đơn sau khi bị đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán; bàn giao toàn bộ tài sản đang thuê theo yêu cầu của nguyên đơn nhằm đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của bị đơn do vi phạm hợp đồng.

Đối với ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng HDXX không được xem xét giải quyết số tiền đặt cọc trong vụ án vì nguyên đơn không có yêu cầu Tòa án giải quyết. Hội đồng xét xử xác định, khi chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì hợp đồng đương nhiên cũng bị hủy bỏ. Do đó, cần thiết phải giải quyết tất cả các vấn đề liên quan đến hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng. Vì vậy, số tiền đặt cọc được giải quyết theo nhận định trên.

[3]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu và không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

[4]. Đối với ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ bị đơn phải thanh toán là 120.874.972 đồng (Một trăm hai mươi triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn chín trăm bảy mươi hai đồng) và bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0002941 ngày 01/10/2024 và số tiền tạm ứng án phí 58.033.000đ theo biên lai thu tiền số 0002940 ngày 01/10/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117; Điều 357; Điều 468; Điều 422, Điều 428, khoản 1 Điều 481 và khoản 1 Điều 482 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 168 và khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điểm d khoản 1 Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty H.T.A phải tiến hành kê khai và nộp các khoản thuế bổ sung liên quan đến việc cho thuê nêu trên trong khoảng thời gian từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2021 (khoảng thời gian chưa nộp thuế và từ ngày 01/1/2023 cho đến khi Hợp đồng thuê tài sản số .../2018/HĐTTS được Tòa án tuyên bố chấm dứt vì nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện này nên có căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản số/2018/HĐTTS giữa ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm với Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ H.T.A;

2.1. Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu tính đến ngày xét xử 06/3/2026 là **9.934.300.000** đồng (Chín tỷ chín trăm ba mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng) và tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử 06/3/2026 là: **2.940.671.534** đồng (Hai tỷ chín trăm bốn mươi triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn năm trăm ba mươi bốn đồng).

Ngoài ra, bị đơn vẫn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê tài sản và tiền lãi phát sinh từ ngày 07/3/2026 cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản tiền thuê nhà và bàn giao tài sản cho nguyên đơn.

2.2. Buộc bị đơn Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Y Tế Nha Trang Unicare phải bàn giao toàn bộ tài sản đã thuê bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: 59 Lê Thành Phương, phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo hiện trạng tài sản mà bên Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A và Công ty cổ phần Y Tế Nha Trang Unicare đang quản lý, sử dụng cho nguyên đơn ông Hồ Thọ Lộc và bà Đỗ Thị Lệ Sâm.

2.3. Sau khi Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Y tế Nha Trang Unicare bàn giao lại toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ 59 Lê Thành Phương, phường Phương Sài, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Nay là phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa) và hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho ông Hồ Thọ Lộc và Đỗ Thị Lệ Sâm thì nguyên đơn ông Hồ Thọ Lộc và bà Đỗ Thị Lệ Sâm có trách nhiệm trả lại số tiền cọc: **3.760.000.000** đồng (Ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng) cho Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu và không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 120.874.972 đồng (Một trăm hai mươi triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn chín trăm bảy mươi hai đồng) và án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0002941 ngày 01/10/2024 và số tiền tạm ứng án phí 58.033.000đ theo biên lai thu tiền số 0002940 ngày 01/10/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa).

Quy định: 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.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Khu vực 1- Khánh Hoà;
- Phòng THADS khu vực 1 – Khánh Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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



Đàm Thị Bích Ngọc