

Bản án số: 118 /2026/DS-PT

Ngày: 09 /7/2026

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 KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Trang

Các thẩm phán: Ông Trần Minh Thật và bà Lương Ngọc Yến Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Ngọc Khương – Thư ký viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:

Bà Phan Ngọc Chiêu Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/TLPT- DS ngày 19 tháng 5 năm 2026 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hồ Thọ Lộc, sinh năm: 1964 (Vắng mặt);

2. Bà Đỗ Thị Lệ Sâm, sinh năm: 1966 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 08 Yết Kiêu, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Ngọc Hà, sinh năm: 198 (Có mặt) và ông Võ Minh Nhật, sinh năm: 1995 (Vắng mặt), (Theo Giấy ủy quyền ngày 20/9/2024).

Địa chỉ : 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Vũ Như Hào - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Vũ & Đồng Nghiệp thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa (Vắng 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 – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Anh Hào, sinh năm 1997 (Theo Giấy ủy quyền ngày 26/3/2025), (Có mặt).

Địa chỉ: CH12.06 Chung cư Hoàng Nam, số 109 đường Bình Thung, phường Đông Hòa, thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lương Linh Hà, sinh năm 1960 – Giám đốc (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoài Nam, sinh năm 1955 (Theo Giấy ủy quyền ngày 09/4/2025), (Có mặt).

Cùng địa chỉ: 96A/7 Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn Ông Hồ Thọ Lộc và bà Đỗ Thị Lệ Sâm, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của 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 thuê 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 thuê 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

22 cho vụ
lần nợ tiền
đã nhiều
hơn

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 tố tụng bị đơn Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn là 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 đo 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 5.572.900.000đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm khởi kiện 16/9/2024, số tiền thuê bị đơn chưa thanh toán lại là 6.844.300.000đồng 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.

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

Tại Bản án số 22/2026/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hòa đã 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; 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; 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; 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.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17 tháng 3 năm 2026, bị đơn Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A kháng cáo đối với toàn bộ Bản án số 22/2026/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hòa, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo và thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm vì chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ là biên bản làm việc tại cơ quan điều tra Công an tỉnh Khánh Hòa. Các bên đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Sau khi được tiếp cận tài liệu Tòa án thu thập chứng cứ tại cơ quan Công an tỉnh Khánh Hòa, đại diện bị đơn thay đổi kháng cáo, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm và tính lại về số tiền lãi 165.000.000 đồng chậm thanh toán từ năm 2018 đến quý II/2021. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Khánh Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, xác định đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp và vụ án thuộc phạm vi, thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hòa là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự tham gia tố tụng của đương sự:

Quá trình tố tụng Bị đơn xác định có cho Công ty TNHH Grand M.V.N, Công ty TNHH Giáo dục siêu trí tuệ và Công ty TNHH du lịch Nha Trang thuê sử dụng nhà, đất thuê nhưng không cung cấp được hợp đồng thuê mặc dù Tòa án đã có Thông báo về việc cung cấp chứng cứ số 498/2025/TB – TA ngày 20/10/2025 và đã giao nhận cho bị đơn. Tại biên bản xác minh ngày 03/7/2026 Công an phường Tây Nha Trang cung cấp: “Tại nhà, đất thuộc địa chỉ số nhà 59 Lê Thành Phương, phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà chỉ có sự tồn tại, hoạt động của Công ty H.T.A, Công ty cổ phần y tế Nha Trang Unicare. Các công ty gồm: Công ty TNHH Grand M.V.N và công ty TNHH Giáo dục siêu trí tuệ, Công ty TNHH du lịch Nha Trang thuê không sử dụng, thuê mặt bằng tại địa chỉ trên, không có dấu hiệu của hoạt động văn phòng, nhân viên hay cơ quan đại diện và không có treo bảng hiệu, thông tin”. Do đó lời khai của bị đơn là không có cơ sở, cấp sơ thẩm không xác định công ty TNHH Grand M.V.N và công ty TNHH Giáo dục siêu trí tuệ, Công ty TNHH du lịch Nha Trang thuê là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

2. Xét kháng cáo của Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Hợp đồng thuê tài sản không sổ, năm 2018 được ký kết giữa bên cho thuê ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm và bên thuê là công ty TNHH Thương Mại và dịch vụ HTA đối với nhà đất tại 59 Lê Thành Phương, thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 15, phường Phương Sài, diện tích: 581.5 m² (Nay là phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa). Trên đất có Nhà ở: diện tích xây dựng 317.47

m2, kết cấu mái ngói + tôn, tường gạch, nền gạch hoa + xi măng theo 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; Thời hạn thuê tối thiểu 120 tháng (10 năm) tính từ ngày 01/10/2018 với giá thuê: 24 tháng đầu tiên 207.000.000 đồng/tháng, từ tháng thứ 25 đến tháng cuối: 230.000.000 đồng/tháng; Phương thức thanh toán: 3 tháng 1 lần bằng tiền Việt Nam đồng, chuyển khoản trong 05 ngày đầu tiên của tháng đầu tiên mỗi kỳ thanh toán.

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 có kết cấu 03 tầng khác so với số tầng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nội dung được ghi tại Điều 1 của Hợp đồng. Tuy nhiên, các bên đương sự đều xác định đã giao nhận bàn giao tài sản thuê theo hiện trạng sử dụng là căn nhà có kết cấu 03 tầng theo thực tế thẩm định như hiện tại vì khi xác lập hợp đồng thuê tài sản trên đất chưa cập nhật đầy đủ vào giấy chứng nhận.

Tại thời điểm giao kết các bên hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ pháp luật dân sự và không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, các nội dung thỏa thuận thể hiện đầy đủ giao dịch cho thuê tài sản được các bên thừa nhận về nội dung, phù hợp với Điều 472, Điều 473, Điều 474 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Hợp đồng thuê tài sản 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.

[2.2] 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 Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A vẫn đang quản lý, sử dụng tài sản thuê. Công ty Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A chỉ hoàn tất việc thanh toán tiền thuê nhà cho đến quý II/2021. Kể từ quý III/2021, Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A đã nhiều lần nợ tiền thuê, mặc dù nguyên đơn đã nhắc nhở

nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng.

Theo bảng kê chi tiết tiền thuê nhà do nguyên đơn cung cấp và đã được công khai tại phiên tòa sơ thẩm cho bị đơn đối chiếu, tính đến ngày (6/3/2026), Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A còn nợ số tiền thuê là 9.934.300.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê kể từ ngày bắt đầu chậm thực hiện nghĩa vụ của mỗi đợt thanh toán tương ứng số tiền 2.940.671.534 đồng.

Trong hợp đồng các bên không quy định về việc tính lãi suất trong trường hợp có vi phạm, chậm thanh toán hoặc chấm dứt hợp đồng. Bị đơn yêu cầu không tính lãi số tiền 165.000.000 đồng từ năm 2018 đến quý II/2021, tuy nhiên việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo mỗi kỳ thanh toán đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, do đó buộc bị đơn phải trả tiền lãi chậm trả tính theo mức lãi suất là 10%/năm là phù hợp quy định của pháp luật tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468, khoản 1 Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015.

Bị đơn cho rằng số tiền nợ thuê nhà nguyên đơn tính không chính xác, có sự chênh lệch so với số tiền tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Khánh Hòa, tuy nhiên Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh theo Điều 6, Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự: “*Đương sự phản đối yêu cầu của đương sự khác phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho sự phản đối đó*” và theo hồ sơ cung cấp tại Công văn số 5618/CSĐT – VP (Đ2) ngày 12/6/2026 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Khánh Hòa cũng không thể hiện về số tiền thuê nhà còn nợ mà hai bên đã chốt và còn phải thanh toán.

Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận số tiền nợ thuê nhà 9.934.300.000 đồng và tiền lãi 2.940.671.534 đồng là có căn cứ.

định là bên
đã được
(6).

[2.3] Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê làm ảnh hưởng tới quyền lợi hợp pháp của chủ tài sản cho thuê là ông Lộc, bà Sâm mà lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn nên nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê theo quy định tại điểm a khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng, phù hợp khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự và Điều 132 Luật Nhà ở 2014 “ *Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà khi bên thuê không trả tiền thuê từ 3 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng*”.

Tại điểm e, khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng các bên có quy định: “ *Bên cho thuê 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, do đó Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A và Công ty Cổ phần Y tế Nha Trang Unicare hiện đang quản lý, khai thác nhà, đất thuê phải có trách nhiệm bàn giao toàn bộ tài sản đã thuê trong tình trạng như khi nhận cho ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm theo hiện trạng thực tế đang quản lý, sử dụng kể từ ngày hợp đồng chấm dứt. Bản án sơ thẩm 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 phải giao trả lại tài sản nhà, đất tại địa chỉ 59 Lê Thành Phương, phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo hiện trạng đang quản lý, sử dụng cho nguyên đơn là có căn cứ.

Trường hợp bị đơn Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A chậm giao trả tài sản thuê thì vẫn phải trả tiền thuê 230.000.000 đồng/tháng và tiền lãi phát sinh trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại (nếu có) theo Khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xuất trình 04 chứng từ giao dịch chuyển khoản qua Ngân hàng nội dung thanh toán tiền thuê nhà với tổng số tiền 200.000.000 đồng vào các ngày 11/3/2026, ngày 14/4/2026, ngày 11/5/2026, ngày 13/6/2026 của Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A với chủ tài khoản Đỗ Thị Lệ Sâm và được nguyên đơn thừa nhận. Tuy nhiên số tiền thanh

toán thuê nhà này phát sinh sau thời gian ngày 06/3/2026 và Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A đến nay chưa bàn giao tài sản thuê cho nguyên đơn, do đó 200.000.000 đồng sẽ được khấu trừ vào tiền thuê nhà trong thời gian chậm trả.

[2.4] Tại Điều 3 của Hợp đồng thuê các bên thỏa thuận đặt cọc 240.000 USD để bảo đảm thực hiện hợp đồng, các bên thừa nhận 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.

Theo điểm k khoản 5.1 của Hợp đồng 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”* và theo Điều 10 của Hợp đồng có quy định: *“ Nếu bên cho thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải hoàn lại cho bên thuê số tiền đặt cọc ”*.

Do đó khi hợp đồng chấm dứt các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A đề nghị trừ số tiền đặt cọc vào khoản nợ chưa thanh toán, Bản án sơ thẩm không chấp nhận và hoàn trả tiền cọc khi bị đơn bàn giao nhà, đất và hoàn thành xong nghĩa vụ thanh toán là chưa phù hợp, do đó cần khấu trừ số tiền cọc 3.670.0000.000 đồng vào số tiền 12.874.971.534 đồng mà Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A còn thanh toán cho ông Lộc, bà Sâm, bị đơn Công ty H.T.A còn phải tiếp tục thanh toán cho ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm số tiền còn lại 9.114.971.534 đồng.

[2.5] Quá trình tố tụng Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A cho rằng, trong quá trình thuê, bị đơn có xây dựng thêm một tầng. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ và cũng không có sự xác nhận của nguyên đơn nên không ràng buộc nghĩa vụ.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số

22/2026/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Khánh Hòa.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa Bản án nên án phí cần sửa lại cho phù hợp, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 117.115.000 đồng tương ứng số tiền thực hiện nghĩa vụ thanh toán và bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng đối với tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án nên người kháng cáo Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Những nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự

Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 357, Điều 468, Điều 422, Điều 428, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 10, Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 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:

Chấp nhận một phần kháng cáo của Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hòa. Cụ thể như sau:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn đã rút 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.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm đối với bị đơn Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ H.T.A về việc: “ *Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản*”.

2.1. Chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản được ký kết giữa bên cho thuê ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm với bên thuê là công ty TNHH Thương Mại và dịch vụ HTA đối với nhà đất tại 59 Lê Thành Phương, thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 15 phường Phương Sài, diện tích: 581.5 m² (nay là phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa). Trên đất có căn Nhà 03 tầng theo 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 và hồ sơ cấp phép xây dựng.

2.2. Buộc Công ty TNHH Thương Mại và dịch vụ HTA phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/3/2026) là 12.874.971.534 đồng (*Mười hai tỷ tám trăm bảy mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi một ngàn năm trăm ba mươi bốn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền cọc 3.760.000.000 đồng (*Ba tỷ bảy trăm sáu mươi triệu đồng*). Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A còn phải tiếp tục thanh toán cho ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm số tiền còn lại 9.114.971.534 đồng (*Chín tỷ một trăm mười bốn triệu chín trăm bảy mươi một ngàn năm trăm ba mươi bốn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền

chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2.3. Buộc Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A và Công ty cổ phần Y Tế Nha Trang Unicare phải có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 15, diện tích 581.5 m² và tài sản gắn liền với đất là căn Nhà 03 tầng tại địa chỉ: 59 Lê Thành Phương, phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo hiện trạng 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 chủ sở hữu ông Hồ Thọ Lộc và bà Đỗ Thị Lệ Sâm.

Kể từ ngày 07/3/2026 Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A chậm giao trả tài sản nhà, đất thuê thì phải trả tiền thuê 230.000.000 đồng/tháng và tiền lãi phát sinh cho ông Hồ Thọ Lộc và bà Đỗ Thị Lệ Sâm trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại (nếu có), số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) đã thanh toán theo các chứng từ chuyển khoản các ngày 11/3/2026, ngày 14/4/2026, ngày 11/5/2026, ngày 13/6/2026 của Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A với chủ tài khoản Đỗ Thị Lệ Sâm sẽ được khấu trừ vào tiền thuê nhà trong thời gian chậm trả.

3. Về chi phí tố tụng: ông Hồ Thọ Lộc, bà Đỗ Thị Lệ Sâm tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A phải chịu 117.415.000 đồng (*Một trăm mười bảy triệu bốn trăm mười lăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Hồ Thọ Lộc và bà Đỗ Thị Lệ Sâm số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và số tiền 58.033.000 đồng (*Năm mươi tám triệu không trăm ba mươi ba ngàn đồng*) theo các biên lai thu tiền số 0002941, số 0002940 cùng ngày 01/10/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang (nay là Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Khánh Hòa).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ H.T.A số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0003494 ngày 05/05/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 luật thi hành án dân sự thì Người được thi hành án và 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 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 (ngày 09/7/2026).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Khu vực 1;
- Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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



Phạm Thị Anh Trang