

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 02/2024/KDTM - ST

Ngày 16-7-2024

V/v “*Tranh chấp về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Mạnh Dũng

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Thanh Liên

Bà Phan Thị Thanh Sen

**- Thư ký phiên tòa:** bà Lê Thị Hà Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Dung- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2024/KDTM-ST ngày 15 tháng 01 năm 2024, về việc “*Tranh chấp về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2024/QĐXXST-KDTM ngày 01 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: khối phố H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị T- Chức vụ: Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

+ Ông Lê Xuân H, sinh năm 1969;

+ Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Số G N, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi

**- Bị đơn:** Công ty TNHH G; Địa chỉ: Số D C, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

*Người đại diện theo pháp luật:*

+ Bà Sue Lyn R- Chức vụ: Giám đốc

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, tại bản trình bày, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Đ trình bày:**

Công ty Đ là đơn vị được quyền sử dụng đất và tài sản tại thửa đất số 628, tờ bản đồ 2 diện tích 51.200 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: xây dựng trường học (Nguồn gốc: được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất) tại phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng

Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CT 02104 do UBND tỉnh Q cấp ngày 21/9/2011. Trên đất có các tài sản: Các công trình xây dựng và cây cối là tài sản của Công ty Đ. Ngày 25/01/2022, Công ty TNHH G (Sau đây gọi tắt là Công ty G) là công ty có 100% vốn đầu tư nước ngoài, Người đại diện theo pháp luật là bà S và Công ty Đ đã ký kết hợp đồng thuê lại một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 26/01/2022 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng) với các nội dung cơ bản tại các Điều 1,2,3,4,5 như sau:

Công ty Đ (Bên A) đồng ý cho thuê và Công ty G (Bên B) đồng ý thuê “Quyền sử dụng đất với diện tích 20.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất nêu trên và phần tài sản gắn liền với phần đất cho thuê, bao gồm: Nhà bảo vệ, nhà xe, nhà khối lớp học 2 tầng, nhà khối lớp học 3 tầng, nhà nội trú (nhà ăn) và nhà nội trú (nhà bếp)”. Thời hạn thuê quyền sử dụng đất là 39 năm, kể từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2060; Thời hạn thuê tài sản gắn liền với đất 20 năm, kể từ ngày 01/01/2022. Mục đích thuê: Phục vụ mục đích hoạt động giáo dục đào tạo. Giá thuê:

+ Đơn giá thuê đất là 100.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm, tổng giá trị thuê 20.000m<sup>2</sup> mà Công ty G phải trả mỗi năm là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

+ Đơn giá thuê tài sản là: 120.000.000 đồng/tháng, tổng giá trị thuê tài sản mà Công ty G phải trả mỗi năm là 1.440.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng)

Tổng giá trị tiền thuê tài sản mỗi năm mà Công ty G phải trả cho Công ty Đ là: 3.440.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng).

Việc thanh toán được thực hiện theo từng đợt như sau:

Hỗ trợ ghi nhận tác động bởi Covid-19 đối với hoạt động của bên B trong 05 năm đầu tiên:

- Bên A hỗ trợ bằng hình thức miễn phí tiền thuê 04 (bốn) tháng đầu của hợp đồng. Thanh toán tiền thuê cho năm đầu tiên sẽ được tính kể từ ngày 01/5/2022 bất kể ngày mà bên B nhận bàn giao tài sản. Tổng tiền thuê năm đầu tiên sẽ được điều chỉnh tương ứng.

- Khoản tiền đặt cọc trước 200.000.000 VNĐ mà bên B thanh toán cho bên A vào tháng 7 năm 2021 sẽ được trừ vào khoản thanh toán tiền thuê năm đầu tiên.

- Bên A giảm thêm cho bên B 30% (ba mươi phần trăm) phí thuê trong 02 (hai) năm đầu tiên của thời gian thuê (từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023).

- Bên A sẽ hỗ trợ cho bên B các khoản trên với điều kiện Bên B phải đảm bảo thanh toán tiền thuê đúng hạn (không chậm quá 30 (ba mươi) ngày so với thỏa thuận nêu trong Hợp đồng)

Điều 5 : Phương thức thanh toán: Tiền thuê được thanh toán như sau:

Tổng tiền phải trả trong kỳ 5 (năm) năm đầu tiên

- Năm thứ nhất (từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2022):

Bên B được miễn tiền thuê trong 04 (bốn) tháng đầu. Từ tháng thứ 5 đến tháng thứ 12: Giá thuê mỗi tháng là 200.666.666 đồng. Thanh toán thành 02 đợt:

+ Đợt 1: Vào ngày 01/5/2022 với số tiền: 602.666.666 đồng (Sáu trăm lẻ hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

+ Đợt 2: vào ngày 01/9/2022 với số tiền 802.666.666 đồng (T2 trăm lẻ hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

- Năm thứ hai (từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023):

Tiền thuê mỗi tháng là 200.666.666 đồng. Bên B thanh toán vào ngày 01/01/2023 và ngày 01/9/2023, mỗi đợt: 1.204.000.000 đồng.

Từ năm thứ ba đến năm thứ năm (từ ngày 01/01/2024 - đến hết ngày 31/12/2026) giá thuê mỗi năm là 3.440.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng), trừ khi được chiết khấu theo thỏa thuận của hai bên.

Bên B sẽ thanh toán tiền thuê cho bên A mỗi năm 02 (hai) lần, định kỳ vào ngày 01/01 và ngày 01/9 hàng năm, mỗi lần thanh toán 50%

Từ năm thứ 6 trở đi (từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 đến ngày 31 tháng 12 năm 2060), bên B thanh toán tiền thuê mỗi năm một lần vào ngày 10/01 hằng năm.

Điều 5 : Phương thức thanh toán: Tiền thuê được thanh toán như sau:

Tổng tiền phải trả trong kỳ 5 (năm) năm đầu tiên

- Năm thứ nhất (từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2022):

Bên B được miễn tiền thuê trong 04 (bốn) tháng đầu. Từ tháng thứ 5 đến tháng thứ 12: Giá thuê mỗi tháng là 200.666.666 đồng. Thanh toán thành 02 đợt:

+ Đợt 1: Vào ngày 01/5/2022 với số tiền: 602.666.666 đồng (Sáu trăm lẻ hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

+ Đợt 2: vào ngày 01/9/2022 với số tiền 802.666.666 đồng (T2 trăm lẻ hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

- Năm thứ hai (từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023):

Tiền thuê mỗi tháng là 200.666.666 đồng. Bên B thanh toán vào ngày 01/01/2023 và ngày 01/9/2023, mỗi đợt: 1.204.000.000 đồng

Ngoài ra, tại khoản 5.3 Điều 5, Điều 8 và Điều 13 có thỏa thuận về phạt và đền B thường.

Ngày 26/4/2022, Công ty Đ và Công ty G thỏa thuận ký Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng với nội dung: Bổ sung Điều 1 Hợp đồng “Nâng cấp sửa chữa tài sản” Bên A – Công ty Đ đồng ý hỗ trợ tài chính nâng cấp, sửa chữa cho bên B – Công ty G thuê các hạng mục: cảnh quan, các sân thể thao, tòa nhà A, hệ thống điện nhẹ. Thời hạn thuê tài sản nâng cấp, sửa chữa là 20 năm, kể từ ngày 01/8/2022. Giá thuê tài sản theo Phụ lục này trong 20 năm là 64.136.000.000 đồng (Sáu mươi bốn tỷ một trăm ba mươi sáu triệu đồng). Giá trị đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Tuy nhiên đến nay Công ty G chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê nào của Phụ lục. Toàn bộ số tiền đặt cọc theo Hợp đồng thuê và Phụ lục Hợp đồng: Công ty G không được nhận lại và Công ty Đ được toàn quyền sử dụng trong trường hợp Công ty G vi phạm hợp đồng, chậm thanh toán hoặc cố ý làm hư hỏng tài sản thuộc sở hữu của Đại Thành Q.

Quá trình thực hiện hợp đồng của mỗi bên và phát sinh vi phạm, tranh chấp Hợp đồng như sau:

*Phía công ty Đ đã thực hiện các nội dung Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng cụ thể như sau:*

+ Ngày 23/5/2022, giữa Công ty Đ và Công ty G đã thống nhất bàn giao các tài sản cho thuê theo Biên bản bàn giao mặt bằng số 01/BBBGMT-DTQ bao gồm: Giao diện tích đất 20.000 m<sup>2</sup>; bàn giao tài sản trên đất: nhà khối học 2 tầng, sân bóng chuyên, đường nội bộ lát gạch vỉa hè, cây cảnh và sân trường lát gạch. Tất cả các hạng mục có tình trạng tốt, đang sử dụng.

+ Ngày 01/6/2022 hai bên tiếp tục lập Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/BBBGM – DTQ gồm: nhà khối học 3 tầng, cây cối, nhà kho và nhà bếp, hệ thống điện nước sinh hoạt có sẵn. Đến ngày 01/6/2022, Công ty Đ đã bàn giao tất cả các tài sản cho thuê theo Hợp đồng cho bên thuê là Công ty G.

+ Trên cơ sở Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ký kết ngày 26/4/2022, Công ty G tiến hành thi công sửa chữa khu nhà 2 tầng và 3 tầng, cải tạo lại khu cảnh quan và tường rào theo thiết kế của Công ty G.

Tuy nhiên, đến tháng 5/2022, Công ty G bỏ dở dang việc thi công, không người trông coi khiến tài sản xuống cấp và hư hỏng nghiêm trọng. Công ty Đ đã tiến hành xác định hiện trạng, lập vi bằng; việc sửa chữa theo thiết kế của Công ty G theo đặc thù riêng nên Công ty Đ không thể sử dụng khi tiếp quản lại tài sản cho thuê.

*- Công ty G thực hiện nghĩa vụ thanh toán như sau:*

+ Công ty G đã thanh toán tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Hợp đồng với tổng số tiền đặt cọc là: 1.720.000.000 đồng

+ Ngày 16/6/2022 Công ty G thanh toán cho Công ty Đ số tiền: 802.666.665 đồng, trong đó bao gồm 602.666.666 đồng tiền thanh toán đợt 1 năm 2022 theo thỏa thuận và khấu trừ 200.000.000 đồng số tiền mà Công ty G đã đặt cọc vào tháng 7 năm 2021.

+ Ngày 30/9/2022, Công ty G thanh toán cho Công ty Đ số tiền 100.000.000 đồng.

Tổng cộng Công ty G thanh toán cho Công ty Đ số tiền 2.622.666.66

*- Phát sinh vi phạm và tranh chấp Hợp đồng:*

Từ kỳ chuyển tiền ngày 30/9/2022 đến hết tháng 3/2023, Công ty G vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê còn thiếu của đợt 2 năm 2022 và tiền thuê đợt 1 năm 2023 theo thỏa thuận. Công ty Đ đã nhiều lần gửi thông báo đề nghị Công ty G thực hiện nghĩa vụ thanh toán; tuy nhiên, Công ty G vẫn không có phản hồi.

Khi nhận thấy Công ty G đã cố tình vi phạm Hợp đồng, ngày 19/4/2023, Công ty Đ đã gửi Thông báo số 04/TB-ĐTQ đến Công ty G thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản; thu hồi lại toàn bộ tài sản đã cho thuê theo các Biên bản bàn giao vào ngày 23/5/2022 và ngày 01/6/2022. Đồng thời Công ty Đ đã tiến hành xác định hiện trạng được ghi nhận theo vi bằng 85/2023/VB-TPLĐB ngày 10.5.2023 của Văn Phòng T4 lấy lại toàn bộ tài sản đã cho thuê. Việc sửa chữa theo thiết kế của Công ty G với đặc thù riêng nên Công ty Đ không sử dụng được khi tiếp quản lại tài sản đã cho thuê.

Do vậy, Đại Thành Q đề nghị Tòa án buộc Công ty G phải thanh toán, phạt và đền bù, bồi thường thiệt hại những khoản sau:

1. Thanh toán tiền thuê tài sản:

Tính đến thời điểm ngày 30/4/2023, thì hợp đồng đã có hiệu lực 1 năm 4 tháng (01/01/2022 đến 30/4/2023); Công ty G vi phạm nghĩa vụ thanh toán (chậm quá 30 ngày) nên không được hưởng các ưu đãi nêu tại Điều 5 của hợp đồng. Tổng số tiền thuê theo Hợp đồng thuê được tạm tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/04/2023 là:  $3.440.000.000 \text{ đồng}/12 \text{ tháng} \times 16 \text{ tháng} = 4.586.666.666 \text{ đồng}$ . Công ty G chỉ mới thanh toán tiền thuê với số tiền: 902.666.665 đồng. Do đó, Công ty G còn phải trả cho Công ty Đ số tiền thuê là:  $4.586.666.666 \text{ đồng} - 902.666.666 \text{ đồng} = 3.684.000.000 \text{ đồng}$  (Ba tỷ sáu trăm tám mươi bốn triệu đồng).

2. Tiền phạt và đền bù thường:

2.1. Tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê:

Điều 5.3 Hợp đồng quy định:

*“Nếu bên B thanh toán trễ hạn, bên B đồng ý trả thêm lãi phạt chậm nộp 0.1%/ngày và tối đa không quá 8%/năm (tám phần trăm). Nếu bên B chậm thanh toán quá 30 (ba mươi) ngày thì ngoài việc phải trả thêm lãi phạt chậm thì bên B không được hưởng các khoản ưu đãi, hỗ trợ về giá thuê đã thoả thuận tại Điều 4.3 của Hợp đồng này.*

Do vậy, Công ty G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quá 30 ngày nên phải trả thêm lãi phạt chậm cho Công ty Đ với lãi suất chậm nộp 0.1%/ngày và tối đa không quá 8%/năm (tám phần trăm trên năm), tương ứng 0,666%/tháng. Cụ thể: Tạm tính từ ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán (01/5/2022 đến thời điểm 30/6/2024) là 25 tháng, Công ty G phải trả cho Công ty Đ số tiền lãi là:

$3.684.000.000 \times 0.666\% \times 25 \text{ tháng} = 613.386.000 \text{ đồng}$

2.2. Về phạt vi phạm: Điều 13 Hợp đồng quy định: *“Mỗi bên sẽ bồi thường cho bên kia bất kỳ thiệt hại hoặc tổn thất nào trực tiếp gây ra cho bên kia do một bên vi phạm hợp đồng này trong thời hạn cho thuê (và bất kỳ thời gian, thời hạn nào, hoặc bên đó (hoặc nhân viên/đại diện của bên đó)) sơ suất hoặc cố ý có hành vi sai trái. Không giới hạn những điều đã nêu ở trên, một bên vi phạm các điều khoản của thoả thuận này phải trả thêm tiền phạt cho bên kia, theo Điều 300 và Điều 301 Luật thương mại 2005 với số tiền 8% giá trị nghĩa vụ hợp đồng là đối tượng của hành vi vi phạm”.*

Do vậy, Công ty G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho Công ty Đ theo quy định tại Hợp đồng thuê và Phụ lục, với số tiền 3.684.000.000 đồng; do đó, Công ty G phải trả tiền phạt cho Công ty Đ số tiền:  $3.684.000.000 \text{ đồng} \times 8\% = 294.720.000 \text{ đồng}$

2.3 Đền bù/bồi thường: Công ty G đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không có lý do chính đáng nên áp dụng khoản 8.2b Điều 8 Hợp đồng: *“Trong 10 năm đầu: Khoản thanh toán bồi thường có giá trị bằng 3 (ba) năm và thanh toán đủ một lần”*; do đó, Công ty G phải đền bù cho Công ty Đ số tiền:  $3.440.000.000 \text{ đồng} \times 3 = 10.320.000.000 \text{ đồng}$

Với những căn cứ trên, Công ty Đ, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/01/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 26/4/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và Công ty TNHH G.

- Buộc Công ty TNHH G giao trả toàn bộ tài sản thuê, gồm: diện tích đất 20.000 m<sup>2</sup>; bàn giao tài sản trên đất: nhà khối học 2 tầng, sân bóng chuyền, đường nội bộ lát gạch vỉa hè, cây cảnh và sân trường lát gạch theo đúng hiện trạng như Biên bản bàn giao mặt bằng số 01/BBBGMT-DTQ ngày 23/5/2022 và nhà khối học 3 tầng, cây cối, nhà kho và nhà bếp, hệ thống điện nước sinh hoạt có sẵn theo Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/BBBGMB – ĐTQ ngày 01/6/2022.

- Buộc Công ty TNHH G trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2024 là: 14.813.404.800 (Mười bốn tỷ, tám trăm mười ba triệu, bốn trăm lẻ bốn ngàn, tám trăm đồng), bao gồm các khoản sau:

Số tiền thuê tài sản chưa thanh toán: 4.586.666.666 đồng – 902.666.666 đồng = 3.684.000.000 đồng;

T3 lãi phạt chậm nộp tiền thuê: 3.684.000.000 x 0.666% x 25 tháng = 514.684.800 đồng

Tiền phạt do vi phạm hợp đồng: 3.684.000.000 x 8% = 294.720.000 đồng.

Tiền đền B thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không có lý do chính đáng: 3.440.000.000 đồng x 3 = 10.320.000.000 đồng

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm: Tòa án, người tiến hành tố tụng, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn :

Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/01/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 26/4/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và Công ty TNHH G từ 30/4/2023.

Buộc Công ty TNHH G giao trả toàn bộ tài sản thuê, gồm: diện tích đất 20.000 m<sup>2</sup>; bàn giao tài sản trên đất: nhà khối học 2 tầng, sân bóng chuyền, đường nội bộ lát gạch vỉa hè, cây cảnh và sân trường lát gạch theo đúng hiện trạng như Biên bản bàn giao mặt bằng số 01/BBBGMT-DTQ ngày 23/5/2022 và nhà khối học 3 tầng, cây cối, nhà kho và nhà bếp, hệ thống điện nước sinh hoạt có sẵn theo Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/BBBGMB – ĐTQ ngày 01/6/2022 cho Công ty Cổ phần Đ;

Buộc Công ty TNHH G trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền là 2.121.120.000 đồng (gồm 1.964.000.000 đồng tiền thuê tài sản và 157.120.000 đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng).

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ đối với số tiền là 1.857.600.000 đồng.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Công ty Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH G (Sau đây gọi tắt là Công ty G) phải chi trả tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 628, tờ bản đồ 2 phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 26/01/2022. Người đại diện theo pháp luật là bà Sue Lyn R quốc tịch A. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 30, 37 và 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật có tranh chấp phải giải quyết: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Đối với các khoản yêu cầu bồi thường do công ty G đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không có lý do chính đáng theo khoản 8.2b Điều 8 của Hợp đồng là  $3.440.000.000 \text{ đồng} \times 3 = 10.320.000.000 \text{ đồng}$  và tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuê  $3.684.000.000 \times 0.666\% \times 25 \text{ tháng} = 514.684.800 \text{ đồng}$  nguyên đơn yêu cầu tại bản tự trình bày là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên HĐXX không chấp nhận xem xét giải quyết trong vụ án này.

[1.2] Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH G là bà Sue Lyn R- Chức vụ: Giám đốc và bà Catherine Clare M- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, HXXX căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Về nội dung vụ án

Công ty Đ là đơn vị được quyền sử dụng đất và tài sản tại thửa đất số 628, tờ bản đồ 2 diện tích  $51.200 \text{ m}^2$ , mục đích sử dụng: xây dựng trường học tại phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CT 02104 do UBND tỉnh Q cấp ngày 21/9/2011. Trên đất có các tài sản là các công trình xây dựng và cây cối là tài sản của Công ty Đ.

Ngày 25/01/2022, Công ty TNHH G (Sau đây gọi tắt là Công ty G) là công ty có 100% vốn đầu tư nước ngoài, người đại diện theo pháp luật là bà Sue Lyn R đã ký kết hợp đồng thuê lại  $20.000 \text{ m}^2$  trong  $51.200 \text{ m}^2$  đất của thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất với Công ty Đ. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 26/01/2022 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng). Theo các Điều 1, 2, 3, 4, 5 của Hợp đồng các bên đã thỏa thuận:

Công ty Đ (Bên A) cho thuê và Công ty G (Bên B) thuê quyền sử dụng đất với diện tích  $20.000 \text{ m}^2$  thuộc thửa đất 628, tờ bản đồ 2 và phần tài sản gắn liền với phần đất cho thuê, bao gồm: Nhà bảo vệ, nhà xe, nhà khối lớp học 2 tầng, nhà khối lớp học 3 tầng, nhà nội trú (nhà ăn) và nhà nội trú (nhà bếp). Thời hạn thuê quyền sử dụng đất là 39 năm, kể từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2060; thời hạn thuê tài sản là 20 năm, kể từ ngày 01/01/2022. Mục đích thuê là phục vụ mục đích hoạt động giáo dục đào tạo. Đơn giá thuê đất là  $100.000 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$ , tổng giá trị thuê đất Công ty G phải trả mỗi năm là  $2.000.000.000 \text{ đồng}$  (Hai tỷ đồng); Đơn giá thuê tài sản là  $120.000.000 \text{ đồng/tháng}$ , giá trị thuê tài sản mà Công ty G phải trả mỗi năm là  $1.440.000.000 \text{ đồng}$  (Một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng)

Tổng giá trị tiền thuê tài sản mỗi năm mà Công ty G phải trả cho Công ty Đ là: 3.440.000.000 đồng. Giá thuê này không thay đổi trong 5 năm đầu, từ năm thứ 6 mỗi năm tăng 5% với giá thuê năm liền kề. Từ năm thứ 11 mỗi năm tăng 10% so với năm liền kề.

Công ty G đã đặt cọc theo thỏa thuận tại Hợp đồng với tổng số tiền đặt cọc là: 1.720.000.000 đồng. Số tiền này dùng để thanh toán nêu bên B vi phạm hợp đồng.

Ngoài ra, hợp đồng còn thỏa thuận về ưu đãi hỗ trợ tiền thuê do tác động của dịch C tại Điều 4 nhưng với điều kiện bên B phải thanh toán đúng hạn.

Về phương thức thanh toán: Tại Điều 5, các bên thỏa thuận:

*Năm đầu tiên từ năm thứ nhất (từ ngày 01/01/2022 – đến hết ngày 31/12/2022):*

Bên B được miễn tiền thuê của 4 (bốn) tháng đầu. Từ tháng thứ 5 đến tháng thứ 12: giá thuê mỗi tháng là 200.666.666 đồng (3.440.000.000 đồng/12 tháng x 70% đã tính khoản ưu đãi). Tiền thuê được thanh toán thành 02 đợt:

+ Đợt 1: Bên B thanh toán cho bên A số tiền là: 602.666.666 đồng (4 tháng tiền thuê nhà, trừ 200.000.000 VND tiền đặt cọc, theo Khoản 4.3b) vào ngày 01 tháng 5 năm 2022

+ Đợt 2: Bên B thanh toán cho bên A số tiền là: 802.666.666 đồng (4 tháng tiền thuê) vào ngày 01 tháng 9 năm 2022

*Năm thứ hai (từ ngày 01/01/2023 – đến hết ngày 31/12/2023):*

Tiền thuê mỗi tháng 200.666.666 đồng (3.440.000.000 đồng/12 tháng x 70% đã tính khoản ưu đãi). Bên B thanh toán cho bên A thành 02 (hai) đợt, vào ngày 01/01/2023 và ngày 01/9/2023, mỗi đợt 1.204.000.000 đồng.

*Từ năm thứ ba đến năm thứ năm (từ ngày 01/01/2024 - đến hết ngày 31/12/2026):*

Giá thuê mỗi năm là 3.440.000.000 đồng (*Ba tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng*), bên B sẽ thanh toán tiền thuê cho bên A mỗi năm 02 (hai) lần, định kỳ vào ngày 01 tháng 01 và ngày 01 tháng 9 hàng năm, mỗi lần thanh toán 50%

*Từ năm thứ 6 trở đi (từ ngày 01 /01/ 2027 đến ngày 31/12/2060), bên B thanh toán tiền thuê mỗi năm một lần vào ngày 10/01 hằng năm.*

Tiếp đó, ngày 26/4/2022, Công ty Đ và Công ty G thỏa thuận ký Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng với nội dung: Bổ sung Điều 1 Hợp đồng “Nâng cấp sửa chữa tài sản” Bên A – Công ty Đ đồng ý hỗ trợ tài chính nâng cấp, sửa chữa cho bên B – Công ty G thuê các hạng mục: cảnh quan, các sân thể thao, tòa nhà A, hệ thống điện nhẹ. Thời hạn thuê tài sản nâng cấp, sửa chữa là 20 năm, kể từ ngày 01/8/2022. Giá thuê tài sản theo Phụ lục này trong 20 năm là 64.136.000.000 đồng (*Sáu mươi bốn tỷ một trăm ba mươi sáu triệu đồng*). Giá trị đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*).

[2.1] Xét hợp đồng ngày 26/01/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 26/4/2022 thì thấy:

Các chủ thể tham gia ký kết Hợp đồng ngày 26/01/2022 và phụ lục Hợp đồng ngày 26/4/2022 có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, sự thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm pháp luật và không trái đạo đức xã hội, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định

tại Điều 117 Điều 119, Điều 398 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết từ 01/01/2022.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

*Quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty Đ đã thực hiện các nội dung Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng như sau:*

Ngày 23/5/2022, giữa Công ty Đ và Công ty G đã thống nhất bàn giao các tài sản cho thuê theo Biên bản bàn giao mặt bằng số 01/BBBGMT-ĐTQ bao gồm: Giao diện tích đất 20.000 m<sup>2</sup>; bàn giao tài sản trên đất: nhà khối học 2 tầng; sân bóng chuyên; đường nội bộ lát gạch vỉa hè; cây cảnh và sân trường lát gạch.

Ngày 01/6/2022 hai bên tiếp tục lập Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/BBBGMB – ĐTQ gồm: nhà khối học 3 tầng, cây cối, nhà kho và nhà bếp, hệ thống điện nước sinh hoạt có sẵn.

Như vậy, đến ngày 01/6/2022, Công ty Đ đã bàn giao tất cả các tài sản cho thuê cho Công ty G theo Hợp đồng 26/01/2022.

Trên cơ sở Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ký kết ngày 26/4/2022, Công ty G tiến hành thi công sửa chữa khu nhà 2 tầng và 3 tầng, cải tạo lại khu cảnh quan và tường rào theo thiết kế của Công ty G. Đến tháng 5/2022, Công ty G bỏ dở dang việc thi công, không người trông coi khiến tài sản xuống cấp và hư hỏng nghiêm trọng. Công ty Đ đã tiến hành xác định hiện trạng, lập vi bằng lấy lại tài sản ngày 10.5.2023.

*Quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty G thực hiện nghĩa vụ thanh toán:*

+ Thanh toán tiền đặt cọc theo thoả thuận tại Hợp đồng với tổng số tiền đặt cọc là: 1.720.000.000 đồng

+ Ngày 16/6/2022: Thanh toán cho Công ty Đ số tiền: 802.666.665 đồng, trong đó bao gồm 602.666.666 đồng tiền thanh toán đợt 1 năm 2022 theo thoả thuận và khấu trừ 200.000.000 đồng số tiền mà Công ty G đã đặt cọc vào tháng 7 năm 2021.

+ Ngày 30/9/2022, Công ty G thanh toán cho Công ty Đ số tiền 100.000.000 đồng.

Tổng cộng Công ty G thanh toán cho Công ty Đ số tiền 2.622.666.666

Sau khi thanh toán đợt 1/2022, Công ty G vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê còn thiếu của đợt 2 năm 2022 và tiền thuê đợt 1 năm 2023 theo thoả thuận. Công ty Đ đã nhiều lần gửi thông báo đề nghị Công ty G thực hiện nghĩa vụ thanh toán, tuy nhiên Công ty G vẫn không có phản hồi.

HĐXX xét thấy Công ty G đã vi phạm Hợp đồng ngày 26/01/2022 do thanh toán không đúng hạn.

Ngày 19/4/2023, Công ty Đ đã gửi Thông báo số 04/TB-ĐTQ đến Công ty G thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản; thu hồi lại toàn bộ tài sản đã cho thuê theo các Biên bản bàn giao vào ngày 23/5/2022 và ngày 01/6/2022. Do Công ty G bỏ dở dang việc thi công, không người trông coi nên Công ty Đ đã tiến hành xác định hiện trạng tài sản và lấy lại tài sản cho thuê được ghi nhận theo vi bằng 85/2023/VB-TPLĐB ngày 10.5.2023 của Văn P thừa phát ại Điện Bàn lập ngày 10/5/2023.

Do vậy, thời điểm Công ty Đ cho Công ty G thuê là từ ngày 01/01/2022 đến ngày 10.5.2023. Tuy nhiên, công ty Đ chỉ yêu cầu tính đến thời điểm ngày 30/4/2023.

Do vậy, thời gian Công ty G thuê là 1 năm 4 tháng (01/01/2022 đến 30/4/2023); Công ty G vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không được hưởng các ưu đãi nêu tại Điều 4 và Điều 5 của Hợp đồng.

Như vậy, tổng số tiền thuê theo Hợp đồng thuê được tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/04/2023 là: 3.440.000.000 đồng/12 tháng x 16 tháng = 4.586.666.666 đồng

Công ty G chỉ mới thanh toán tiền thuê với số tiền: 902.666.665 đồng; Do đó, Công ty G còn nợ Công ty Đ số tiền thuê là: 4.586.666.666 đồng – 902.666.666 đồng = 3.684.000.000 đồng, đồng thời trừ số tiền Công ty G đã đặt cọc cho Công ty Đ 1.720.000.000 đồng (3.684.000.000 đồng - 1.720.000.000 đồng = 1.964.000.000 đồng) còn lại 1.964.000.000 đồng.

### [2.3] Về tiền phạt

*Điều 13 Hợp đồng quy định: “Mỗi bên sẽ bồi thường cho bên kia bất kỳ thiệt hại hoặc tổn thất nào trực tiếp gây ra cho bên kia do một bên vi phạm hợp đồng này trong thời hạn cho thuê (và bất kỳ thời gian, thời hạn nào, hoặc bên đó (hoặc nhân viên/đại diện của bên đó) sơ suất hoặc cố ý có hành vi sai trái. Không giới hạn những điều đã nêu ở trên, một bên vi phạm các điều khoản của thỏa thuận này phải trả thêm tiền phạt cho bên kia, theo Điều 300 và Điều 301 Luật thương mại 2005 với số tiền 8% giá trị nghĩa vụ hợp đồng là đối tượng của hành vi vi phạm”.*

Công ty G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho Công ty Đ theo quy định tại Hợp đồng thuê và Phụ lục, với số tiền 1.964.000.000 đồng; do đó, Công ty G phải trả tiền phạt cho Công ty Đ số tiền: 1.964.000.000 đồng x 8% = 157.120.000 đồng.

Do vậy, HĐXX chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Buộc công ty G phải trả cho Công ty Đ tổng số tiền là 2.121.120.000 đồng (gồm 1.964.000.000 đồng tiền thuê tài sản và 157.120.000 đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng)

*Đối với các khoản phạt về Đền bù/bồi thường do công ty G đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không có lý do chính đáng theo khoản 8.2b Điều 8 Hợp đồng là 3.440.000.000 đồng x 3 = 10.320.000.000 đồng và T3 lãi phạt chậm nộp tiền thuê: 3.684.000.000 x 0.666% x 25 tháng = 514.684.800 đồng. Nguyên đơn yêu cầu tại bản tự trình bày và tài phiên tòa là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên HĐXX không chấp nhận.*

Với những căn cứ trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/01/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 26/4/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và Công ty TNHH G từ 30/4/2023.

- Buộc Công ty TNHH G giao trả toàn bộ tài sản thuê, gồm: diện tích đất 20.000 m<sup>2</sup>; bàn giao tài sản trên đất: nhà khối học 2 tầng, sân bóng chuyên, đường nội bộ lát gạch vỉa hè, cây cảnh và sân trường lát gạch theo đúng hiện trạng như

Biên bản bàn giao mặt bằng số 01/BBBGMT-ĐTQ ngày 23/5/2022 và nhà khối học 3 tầng, cây cối, nhà kho và nhà bếp, hệ thống điện nước sinh hoạt có sẵn theo Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/BBBGMB – ĐTQ ngày 01/6/2022 cho Công ty Cổ phần Đ.

- Buộc Công ty TNHH G trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền là 2.121.120.000 đồng (gồm 1.964.000.000 đồng tiền thuê tài sản và 157.120.000 đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ đối với số tiền không được chấp nhận là với số tiền không được chấp nhận là 1.857.600.000 đồng

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của Công ty Cổ phần Đ được chấp nhận nên không phải chịu án phí đối với số tiền được chấp nhận là 2.121.120.000 đồng, nhưng phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận là 1.857.600.000 đồng

Công ty TNHH G phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 119, 401, 403, 419, 428, 472 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26 của 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:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ với bị đơn Công ty TNHH G về việc “*Tranh chấp về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

2/ Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/01/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 26/4/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ và Công ty TNHH G từ 30/4/2023.

3/ Buộc Công ty TNHH G giao trả toàn bộ tài sản thuê, gồm: diện tích đất 20.000 m<sup>2</sup>; bàn giao tài sản trên đất: nhà khối học 2 tầng, sân bóng chuyền, đường nội bộ lát gạch vỉa hè, cây cảnh và sân trường lát gạch theo đúng hiện trạng như Biên bản bàn giao mặt bằng số 01/BBBGMT-ĐTQ ngày 23/5/2022 và nhà khối học 3 tầng, cây cối, nhà kho và nhà bếp, hệ thống điện nước sinh hoạt có sẵn theo Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/BBBGMB – ĐTQ ngày 01/6/2022 cho Công ty Cổ phần Đ.

4/ Buộc Công ty TNHH G trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền là 2.121.120.000 đồng (*Hai tỷ một trăm hai mươi một nghìn một trăm hai mươi đồng*) (gồm 1.964.000.000 đồng tiền thuê tài sản và 157.120.000 đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ đối

với số tiền không được chấp nhận là 1.857.600.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng)

6/ Án phí Dân sự sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH G phải chịu án phí là 74.422.400 đồng ( bảy mươi tư triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm đồng)

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí là 67.728.000 đồng (sáu mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng) đối với số tiền không được chấp nhận là 1.857.600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 55.787.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007745 ngày 10/10/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Hội An, công ty Cổ phần Đ phải nộp thêm 11.941.000 đồng ( mười một triệu chín trăm bốn mươi một nghìn đồng).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

*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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Nơi nhận: THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND thành phố Hội An;
- Chi cục THA DS thành phố Hội An;
- Thành phần tham gia tố tụng;
- Lưu HS, án văn.

**Trần Mạnh Dũng**

Công ty Cổ phần Đại Thành Quang và Công ty TNHH giáo dục Chồi Xanh Việt Nam

HĐXX xét thấy:

Theo đó, HĐXX

[2.1.3]. Hội đồng xét xử đã nhận định

**[2.2]. Án phí và chi phí tố tụng khác**

2.2.1. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

2.2.1. *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản*

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các điều

1/

2/

3/

4/ **Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:**

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

- *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản*

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc được tổng đạt bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (*Luật THADS*) 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

nguyên thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS. (

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố Hội An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

**Trần Mạnh Dũng**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN                      THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Thanh Liên Phan Thị Thanh Sen**

**Trần Mạnh Dũng**

việc sửa chữa theo thiết kế của Công ty Chồi Xanh theo đặc thù riêng nên Công ty Đại Thành Quang không thể sử dụng khi tiếp quản lại tài sản cho thuê.

- Công ty Chồi Xanh thực hiện nghĩa vụ thanh toán:

+ Thanh toán tiền đặt cọc theo thoả thuận tại Hợp đồng với tổng số tiền đặt cọc là: 1.720.000.000 đồng

+ Ngày 16/6/2022: Thanh toán cho Công ty Đại Thành Quang số tiền: 802.666.665 đồng, trong đó bao gồm 602.666.666 đồng tiền thanh toán đợt 1 năm 2022 theo thoả thuận và khấu trừ 200.000.000 đồng số tiền mà Công ty Chồi Xanh đã đặt cọc vào tháng 7 năm 2021.