

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT**      **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
**TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 31/2024/DS-ST

Ngày 06/3/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Đức Mạnh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Tiến Dũng

Bà Nguyễn Thị Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Diệu Linh – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 06/3/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 428/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 15/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2024/QĐST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T, cùng địa chỉ: Số D đường N, tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà T: Ông Lê Thành N, địa chỉ: Số D đường L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần D, địa chỉ trụ sở: Số E đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Khải Nam T1 - Tổng giám đốc, địa chỉ: Số E đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Cổ phần D: Luật sư Nguyễn Đình H – Văn phòng L3 – Đoàn luật sư tỉnh Đ, địa chỉ: Số B đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng thương mại cổ phần A, địa chỉ hội sở: Số D đường N, phường E, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành N1, địa chỉ: Số A đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**\* Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 08/9/2020 tại Văn phòng C1 ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T có thoả thuận và ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bên thuê là Công ty cổ phần D chất lượng cao S - Ông Trần Khải Nam T1 - Tổng giám đốc làm đại diện. Hợp đồng mang số 284/2020/HĐTTS được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 08/9/2020. Theo hợp đồng ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T cho Công ty cổ phần D thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 84, diện tích 100m<sup>2</sup> và thửa đất số 285, tờ bản đồ số 84, diện tích 100m<sup>2</sup> tọa lạc tại địa chỉ số E - E N, phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất số AG731343 cấp ngày 18/10/2006 và GCNQSDĐ số BT987131 cấp ngày 08/4/2015 với các nội dung cơ bản sau:

- Mục đích thuê: Làm phòng khám Đ, các dịch vụ liên quan đến phòng khám và kinh doanh các thiết bị y tế...

- Thời hạn thuê: 15 năm tính từ ngày 01/9/2020 đến hết ngày 31/8/2035.

- Giá thuê: 60.000.000 đồng/tháng; tăng 5% sau mỗi 01 (một) năm thuê so với giá thuê liền kề trước đó.

*Nghĩa là năm thuê thứ 1: Giá thuê là 60 triệu đồng/năm tính từ ngày 01/9/2020 đến ngày 31/8/2021;*

*Năm thuê thứ 2: Giá thuê là 63 triệu đồng/năm tính từ ngày 01/9/2021 đến ngày 31/8/2022;*

*Năm thuê thứ 3: Giá thuê là 66.150.000 đồng/năm tính từ ngày 01/9/2022 đến ngày 31/8/2023; ...*

- Phương thức thanh toán:

+ K thuê đầu tiên, bên thuê thanh toán cho bên cho thuê 06 tháng một lần (kể từ ngày 01/9/2020 đến hết ngày 28/02/2021), ngày thanh toán là ngày 10/9/2020;

+ Kỳ thuê tiếp theo được tính bắt đầu từ ngày 01/3/2021, bên thuê thanh toán cho bên cho thuê 01 (một) một năm một lần vào ngày 10 của kỳ thanh toán (tức ngày 10/3/2021).

*Nghĩa là các kỳ thanh toán và ngày thanh toán của từng kỳ như sau:*

*Kỳ 1 (06 tháng, từ ngày 01/9/2020 đến ngày 28/02/2021) ngày thanh toán của kỳ 1 là ngày 10/9/2020;*

*Kỳ 2 (12 tháng, từ ngày 01/3/2021 đến ngày 28/02/2022) ngày thanh toán của kỳ 2 là ngày 10/3/2021;*

*Kỳ 3 (12 tháng, từ ngày 01/3/2022 đến ngày 28/02/2023) ngày thanh toán của kỳ 3 là ngày 10/3/2022;*

*Kỳ 4 (12 tháng, từ ngày 01/3/2023 đến ngày 28/02/2024) ngày thanh toán của kỳ 4 là ngày 10/3/2023; ...*

Ngoài ra các bên còn thoả thuận trường hợp bên thuê chậm thực hiện nghĩa

vụ thanh toán cho bên cho thuê thì bên chậm thanh toán phải chịu phạt 10% giá trị phần nghĩa vụ chậm thanh toán nhưng không được quá 15 ngày kể từ ngày đến hạn; quá thời hạn 15 ngày bên chậm trả phải chịu mức lãi suất tương ứng 150% so với lãi suất cho vay cá nhân của Ngân hàng tính cho số ngày chậm trả.

Quá trình thực hiện hợp đồng, phía công ty không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thoả thuận, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng; không thanh toán tiền thuê cho ông L1 và bà T. Căn cứ thực tế, sau nhiều lần yêu cầu, đôn đốc nhắc nhở nhưng phía Công ty không thực hiện, chây ì, không có thiện chí, không có phương án trả tiền thuê. Cụ thể, tại thông báo ngày 03/3/2023 về việc đề nghị thanh toán tiền thuê và thông báo về việc thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê, ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T đã thông báo tới công ty cổ phần D và ông Trần Khải Nam T1 - Tổng giám đốc làm đại diện các nội dung như sau:

- Yêu cầu công ty phải thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng của các tháng 09, 10, 11, 12 năm 2022 và tháng 01, 02 năm 2023.

- Trường hợp công ty không thanh toán tiền thuê nhà nêu trên thì ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T sẽ thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 20/3/2022 do công ty đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Đồng thời ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T sẽ khởi kiện tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản đến tòa án có thẩm quyền để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T.

Vào ngày 19/3/2023 ông Trần Khải Nam Trung đại d cho công ty có hồi đáp và đề nghị ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T cho gia hạn công nợ tiền thuê nhà đến ngày 30/6/2023 và mong muốn được tiếp tục thuê trả tiền mỗi ngày trả 5.000.000 đồng. Tuy nhiên ông T1 và Công ty không thực hiện trả một số tiền nào cho ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T.

Vì vậy, ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 284/2020/HĐTTS ngày 08/9/2020 tại Văn phòng C1 giữa bên cho thuê: Ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T và bên thuê: Công ty cổ phần D, về việc thuê quyền sử dụng đất (thửa đất số 284 + 285 (cũ số E25), tờ bản đồ số 84 tại phường T, thành phố B, GCNQSD đất số AG731343 cấp ngày 18/10/2006 + BT987131 cấp ngày 08/4/2015) và tài sản gắn liền với đất tại 55 - E N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Buộc Công ty cổ phần D trả số tiền thuê 1.222.121.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu một trăm hai mươi một ngàn đồng) từ ngày 01/9/2022 đến ngày 06/3/2024, cụ thể như sau:

Từ ngày 01/9/2022 đến ngày 31/8/2023 = 12 tháng x 66.150.000 đồng/tháng = 793.800.000 đồng. (Áp dụng giá của năm thuê thứ 3: Giá thuê là 66.150.000 đồng/tháng tính từ ngày 01/9/2022 đến ngày 31/8/2023).

Từ ngày 01/9/2023 đến ngày 06/3/2024 = 06 tháng 05 ngày x 69.457.500 đồng/tháng = 428.321.250 đồng (làm tròn là 428.321.000 đồng). (*Áp dụng giá của năm thuê thứ 4: Giá thuê là 69.457.500 đồng/tháng tính từ ngày 01/9/2023 đến ngày 31/8/2024*)

3. Buộc Công ty cổ phần D trả lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật đối với số tiền 661.500.000 đồng tính từ ngày 01/9/2022 đến ngày 06/3/2024 với mức lãi suất là 10%/năm = 661.500.000đ x 1 năm 6 tháng 05 ngày x 10%/năm = 100.131.000 đồng.

4. Buộc Công ty cổ phần D tháo dỡ, di dời các tài sản của Công ty cổ phần D để trả lại mặt bằng cho ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T.

**\* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Cổ phần D là Luật sư Nguyễn Đình H và người đại diện theo pháp luật cho Công ty cổ phần D chất lượng cao S là ông Trần Khải Nam T1 cùng thống nhất trình bày:**

Công ty cổ phần D thừa nhận số tiền thuê nhà còn nợ ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T theo như ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T khởi kiện là đúng sự thật, lý do chậm thanh toán vì dịch bệnh S - C - 2 nên Công ty gặp khó khăn khi hoạt động, cụ thể Công ty còn nợ số tiền:

- Số tiền thuê 1.222.121.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu một trăm hai mươi một ngàn đồng) từ ngày 01/9/2022 đến ngày 06/3/2024.

- Lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật đối với số tiền 661.500.000 đồng tính từ ngày 01/9/2022 đến ngày 06/3/2024 với mức lãi suất là 10%/năm = 661.500.000đ x 1 năm 6 tháng 05 ngày x 10%/năm = 100.131.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Trần Khải Nam T1 – Là người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần D đề xuất phương án hòa giải và cam kết thanh toán như sau: Trong tháng 3/2024 sẽ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T số tiền thuê nhà là 100.000.000đồng; đến ngày 31/8/2024 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ; trường hợp không thanh toán đúng thỏa thuận Công ty Cổ phần D sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản của Công ty để hoàn trả lại tài sản đã thuê cho ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T.

Bên cạnh đó, ông T1 cho rằng do ông Nguyễn Hữu L1 không xuất hóa đơn tài chính cho Công ty nên Công ty không hạch toán vào tiền thuê nhà để khấu trừ thuế được và phía Công ty xác định không vi phạm hợp đồng.

**\* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần A trình bày:**

Khi cho Công ty Cổ phần D thuê các tài sản thế chấp nêu trên thì ông L1, bà T có ký Giấy đề nghị về việc cho thuê tài sản thế chấp ngày 08/9/2020 gửi đến A và đã được A đồng ý. Theo đó, việc cho thuê các tài sản thế chấp này phải tuân thủ, căn cứ theo các điều khoản mà ông L1, bà T đã ký kết với A trong các Hợp đồng thế chấp tài sản và tuân thủ theo các quy định pháp luật có liên quan, trong đó theo quy định tại Khoản 2 Điều 23 Văn bản hợp nhất số 8019/VBHN-BTP ngày 10/12/2013 hợp nhất Nghị định về giao dịch bảo đảm thì

“Hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp chấm dứt khi tài sản thế chấp bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ. Bên thuê, bên mượn phải giao tài sản cho bên nhận thế chấp để xử lý, trừ trường hợp bên nhận thế chấp và bên thuê, bên mượn có thỏa thuận khác”, trong trường hợp này, khi nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 284/2020/HĐTTS ngày 08/09/2020 thì giữa nguyên đơn, bị đơn và A không có bất kỳ thỏa thuận nào. Ngân hàng đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu ý kiến:**

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T để Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 284/2020/HĐTTS ngày 08/9/2020 tại Văn phòng C1 giữa bên cho thuê: Ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T và bên thuê: Công ty cổ phần D, về việc thuê quyền sử dụng đất (thửa đất số 284 + 285 (cũ số E25), tờ bản đồ số 84 tại phường T, thành phố B, GCNQSD đất số AG731343 cấp ngày 18/10/2006 + BT987131 cấp ngày 08/4/2015) và tài sản gắn liền với đất tại 55 - E N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc Công ty cổ phần D trả số tiền thuê 1.222.121.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu một trăm hai mươi một ngàn đồng) từ ngày 01/9/2022 đến ngày 04/5/2024.

Buộc Công ty cổ phần D trả lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật đối với số tiền 661.500.000 đồng tính từ ngày 01/9/2022 đến ngày 06/3/2024 với mức lãi suất là 10%/năm = 661.500.000đ x 1 năm 6 tháng 05 ngày x 10%/năm = 100.131.000 đồng.

Buộc Công ty cổ phần D phải trả lại mặt bằng cho thuê tại thửa đất số 284 + 285 (cũ số E25), tờ bản đồ số 84 tại phường T, thành phố B. Đối với các tài sản do Công ty đầu tư như Chứng thư thẩm định giá cần buộc Công ty T4, di dời. Trường hợp tài sản không tháo dỡ, di dời được thì cần buộc ông L1 bà T phải thanh toán lại giá trị các tài sản này cho phía Công ty cổ phần D.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và

loại tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Các bên tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, sự thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 284/2020/HĐTTS ngày 08/9/2020 phù hợp với quy định tại Điều 121, Điều 122 của Luật Nhà ở; Điều 119, Điều 398 của Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết.

[3] Quá trình thực hiện hợp đồng:

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 284/2020/HĐTTS ngày 08/9/2020 thì việc thanh toán tiền thuê nhà được thực hiện theo các kỳ, cụ thể:

*Kỳ 1 (06 tháng, từ ngày 01/9/2020 đến ngày 28/02/2021) ngày thanh toán của kỳ 1 là ngày 10/9/2020;*

*Kỳ 2 (12 tháng, từ ngày 01/3/2021 đến ngày 28/02/2022) ngày thanh toán của kỳ 2 là ngày 10/3/2021;*

*Kỳ 3 (12 tháng, từ ngày 01/3/2022 đến ngày 28/02/2023) ngày thanh toán của kỳ 3 là ngày 10/3/2022;*

*Kỳ 4 (12 tháng, từ ngày 01/3/2023 đến ngày 28/02/2024) ngày thanh toán của kỳ 4 là ngày 10/3/2023.*

Công ty cổ phần D đã thanh toán tiền thuê nhà cho ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T đến tháng 8/2022, kể từ tháng 9/2022 đến nay Công ty không thanh toán tiền thuê nhà và cũng không thông báo lý do không thanh toán cho ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T.

Ngày 03/3/2023, ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T thông báo bằng văn bản đề nghị Công ty cổ phần D chất lượng cao D thanh toán tiền thuê và thông báo về việc thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê) với các nội dung: *“Yêu cầu công ty phải thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng của các tháng 09, 10, 11, 12 năm 2022 và tháng 01, 02 năm 2023. Trường hợp công ty không thanh toán tiền thuê nhà nêu trên thì ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T sẽ thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 20/3/2022 do công ty đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Đồng thời ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T sẽ khởi kiện tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản đến Tòa án có thẩm quyền để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T.”*

Vào ngày 19/3/2023 ông Trần Khải Nam T1 – Người đại diện theo pháp luật cho công ty có Thư hồi đáp, trong đó có nội dung thanh toán tiền thuê nhà đến hết tháng 8/2022, đề nghị cho gia hạn công nợ tiền thuê nhà đến ngày 30/6/2023, lý do chậm thanh toán vì dịch bệnh S – C – 2 nên Công ty G khi hoạt

động và cam kết đảm bảo lịch thanh toán từ ngày 11/4/2023, không thể hiện nội dung liên quan đến việc xuất hóa đơn tài chính.

Tại phiên tòa, ông Trần Khải Nam T1 – Là người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần D đề xuất phương án hòa giải và cam kết thanh toán như sau: Trong tháng 3/2024 sẽ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T số tiền thuê nhà là 100.000.000đồng; đến ngày 31/8/2024 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ; trường hợp không thanh toán đúng thỏa thuận Công ty Cổ phần D sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản của Công ty để hoàn trả lại tài sản đã thuê cho ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T cho rằng ông Trần Khải Nam T1 đã hứa trả tiền thuê nhà còn nợ nhiều lần, trong đó có lần theo Thư hồi đáp ngày 19/3/2023 nhưng đều thất hứa nên không đồng ý thỏa thuận và đề nghị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đối với quan điểm của bị đơn cho rằng nguyên đơn không xuất hóa đơn tài chính cho bị đơn nên bị đơn không hạch toán vào tiền thuê nhà để khấu trừ thuế được và phía bị đơn xác định không vi phạm hợp đồng thì Hội đồng xét xử xét thấy tại mục 4.4 Điều 4 các bên thỏa thuận: “Trong trường hợp Bên A không xuất hóa đơn tài chính cho Bên B thì Bên B sẽ ngưng việc thanh toán cho Bên A cho kỳ thanh toán tiếp theo cho đến khi Bên B nhận được hóa đơn cho kỳ thanh toán trước. Việc này, Bên B không vi phạm các điều khoản trong Hợp đồng.”, theo đó trường hợp có vi phạm thì việc ngưng thanh toán được thực hiện tại kỳ tiếp theo, Công ty cổ phần D vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 9/2022 đến nay, thuộc kỳ thanh toán thứ 3 (*Kỳ 3 có thời hạn 12 tháng, từ ngày 01/3/2022 đến ngày 28/02/2023, ngày thanh toán của kỳ 3 là ngày 10/3/2022*), như vậy Công ty cổ phần D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán thỏa thuận tại mục 5.1 Điều 5, mục 6.7 Điều 6 Hợp đồng thuê nhà, phù hợp với sự thừa nhận đã không thanh toán và xin gia hạn thanh toán tại Thư hồi đáp ngày 19/3/2023 của ông Trần Khải Nam T1.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T để Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 284/2020/HĐTTS ngày 08/9/2020 được công chứng tại Văn phòng C1 giữa bên cho thuê: Ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T và bên thuê: Công ty cổ phần D, về việc thuê quyền sử dụng đất (thửa đất số 284 + 285 (cũ số E25), tờ bản đồ số 84 tại phường T, thành phố B, GCNQSD đất số AG731343 cấp ngày 18/10/2006 + BT987131 cấp ngày 08/4/2015) và tài sản gắn liền với đất tại 55 - E N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc Công ty cổ phần D trả số tiền thuê 1.222.121.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu một trăm hai mươi một ngàn đồng) từ ngày 01/9/2022 đến ngày 06/3/2024, cụ thể như sau:

Từ ngày 01/9/2022 đến ngày 31/8/2023 = 12 tháng x 66.150.000 đồng/tháng = 793.800.000 đồng. (*Áp dụng giá của năm thuê thứ 3: Giá thuê là 66.150.000 đồng/tháng tính từ ngày 01/9/2022 đến ngày 31/8/2023*).

Từ ngày 01/9/2023 đến ngày 06/3/2024 = 06 tháng 05 ngày x 69.457.500 đồng/tháng = 428.321.250 đồng (làm tròn là 428.321.000 đồng). (*Áp dụng giá của năm thuê thứ 4: Giá thuê là 69.457.500 đồng/tháng tính từ ngày 01/9/2023 đến ngày 31/8/2024*)

Buộc Công ty cổ phần D trả lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật đối với số tiền 661.500.000 đồng tính từ ngày 01/9/2022 đến ngày 06/3/2024 với mức lãi suất là 10%/năm = 661.500.000đ x 1 năm 6 tháng 05 ngày x 10%/năm = 100.131.000 đồng.

Buộc Công ty cổ phần D tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản của Công ty để trả lại mặt bằng tại Nhà cấp III (05 tầng), thuộc thửa đất số 284 + 285 (cũ số E25), tờ bản đồ số 84, tại địa chỉ số E đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (*Chi tiết các tài sản phải tháo dỡ, di dời theo Biên bản thẩm định hiện trạng và Danh mục liệt kê chi tiết tài sản tại địa chỉ số E đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của Công ty cổ phần T5*)

[4] Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần D phải chịu số tiền 33.000.000đồng chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T được nhận lại số tiền 33.000.000đồng sau khi thu được từ Công ty cổ phần D.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 1.322.252.000đồng = 36.000.000đồng + (522.252.000đồng x 3%) = 36.000.000đồng + 15.667.560đồng = 51.667.560đồng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 220, Điều 227, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 117, 118, 121 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 351, 428, 472, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1] Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 284/2020/HĐTTS ngày 08/9/2020 được công chứng tại Văn phòng C1, giữa bên cho thuê: Ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T và bên thuê: Công ty cổ phần D, về việc thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên thửa đất số 284 + 285 (cũ số E25), tờ bản đồ số 84 tại phường T, thành phố B theo GCNQSD đất số AG731343 cấp ngày 18/10/2006 + BT987131 cấp ngày 08/4/2015, tại địa chỉ: E - E N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.



[2] Buộc Công ty cổ phần D trả số tiền thuê tài sản còn nợ từ ngày 01/9/2022 đến ngày 06/3/2024 là: 1.222.121.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu một trăm hai mươi một ngàn đồng) và tiền lãi đối với số tiền 661.500.000 đồng tính từ ngày 01/9/2022 đến ngày 06/3/2024 là: 100.131.000 đồng.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

[3] Buộc Công ty cổ phần D tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản của Công ty để trả lại mặt bằng tại Nhà cấp III (05 tầng), thuộc thửa đất số 284 + 285 (cũ số E25), tờ bản đồ số 84, tại địa chỉ số E đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể tài sản:

[3.1] Hạng mục phần xây dựng, cải tạo thêm năm 2020 gắn liền với Nhà cấp III (05 tầng):

Tầng 01: Bề mặt phía trước: Khung sắt + Alu nhôm dày 4 mm (20,40 m<sup>2</sup>); Cửa đi lùa (không phụ kiện): Kính cường lực dày 10 mm. Số lượng: 02 bộ (24,82 m<sup>2</sup>); Mặt tiền ốp đá phía trước: Loại đá bông nhập khẩu (16,18 m<sup>2</sup>); Trần nhà: Trần thạch cao phẳng (196,66 m<sup>2</sup>); Khung định hình và dây: Khung nhôm 02 đầu và L2 đan khoảng cách 5cm loại lõi thép bọc nhựa 2,5mm có kích thước (D x R) m = (15,66 x 2,8)m.

- Phòng cấp cứu: Cửa đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng: 02 bộ (4,14 m<sup>2</sup>); Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt thạch cao. Số lượng 01 bộ (20,98 m<sup>2</sup>).

- Phòng khám: Cửa đi dạng lùa: Nhôm + kính thường. Số lượng: 01 bộ (2,18 m<sup>2</sup>); Cửa đi dạng lùa: Khung xương sắt + 02 mặt alu dày 2mm. Số lượng: 01 bộ; Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt thạch cao. Số lượng: 01 bộ (34,74 m<sup>2</sup>).

- Phòng điện tim: Cửa đi dạng lùa: Nhôm + kính thường. Số lượng: 01 bộ (4,81 m<sup>2</sup>); Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt thạch cao. Số lượng: 01 bộ (9,48 m<sup>2</sup>).

- Phòng kho: Cửa đi dạng lùa: Khung xương sắt + 02 mặt alu dày 2mm. Số lượng: 01 bộ (4,8 m<sup>2</sup>).

- Phòng X – quang: Cửa đi 1 cánh: Nhôm + kính thường. Số lượng: 01 bộ (2,39 m<sup>2</sup>).

- Phòng vệ sinh: Cửa đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng 01 bộ (1,66 m<sup>2</sup>); Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt alu dày 2mm. Số lượng: 01

bộ (2,12 m<sup>2</sup>); Thiết bị vệ sinh: Lavabol nhãn hiệu Viglacera - Chậu VTL 2 + chân VI1T. Số lượng: 02 Cái và B xí bệt nhãn hiệu Viglacera - VI66. Số lượng: 02 cái.

Tầng 02: Trần nhà: Trần thạch cao phẳng. Số lượng: 01 bộ (196,66 m<sup>2</sup>).

- Phòng siêu âm 3: Cửa đi lùa: Nhôm + kính thường. Số lượng: 02 Bộ (4,16 m<sup>2</sup>); C đi 1 cánh: Khung xương sắt + 02 mặt alu dày 2mm. Số lượng: 01 bộ (2,03 m<sup>2</sup>); Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt thạch cao. Số lượng: 01 bộ (24,75 m<sup>2</sup>); Thiết bị vệ sinh: + Lavabol nhãn hiệu Viglacera - Chậu VTL2 + chân VI1T. Số lượng: 01 cái; Bồn xí bệt nhãn hiệu Viglacera - VI66. Số lượng: 01 cái; Bồn tiểu nam nhãn hiệu Viglacera – TTI. Số lượng: 01 cái.

- Phòng tai mũi họng: Cửa đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng: 01 bộ (1,98 m<sup>2</sup>); C đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng: 01 bộ (1,69 m<sup>2</sup>); Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt thạch cao. Số lượng: 01 bộ (20,25 m<sup>2</sup>).

- Phòng xét nghiệm: Cửa đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng: 02 bộ (3,96 m<sup>2</sup>); Vách + cửa lùa: Nhôm + kính thường. Số lượng: 01 bộ (1,62 m<sup>2</sup>); Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt thạch cao. Số lượng: 01 bộ (7,44 m<sup>2</sup>).

- Phòng vệ sinh: Cửa đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng: 02 bộ (3,31 m<sup>2</sup>); Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt alu dày 2mm. Số lượng: 01 bộ (16,12 m<sup>2</sup>); Thiết bị vệ sinh: Lavabol nhãn hiệu VINCY-V692. Kích thước: (49x37x13) cm. Số lượng: 03 cái, Bồn xí bệt nhãn hiệu Viglacera - VI66. Số lượng: 01 cái, Bồn tiểu nam nhãn hiệu Viglacera – TTI. Số lượng: 01 cái, Lavabol nhãn hiệu Viglacera - Chậu VTL2 + chân VI1T. Số lượng: 01 cái.

- Phòng giám đốc: Vách kính: Kính cường lực dày 10 mm. Số lượng: 01 bộ (48,04 m<sup>2</sup>).

Tầng 03: Trần nhà: Trần thạch cao phẳng. Số lượng: 01 bộ (196,66 m<sup>2</sup>).

- Phòng răng: Cửa đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng: 02 bộ (4,14 m<sup>2</sup>); Cửa đi 1 cánh: Nhôm + kính thường. Số lượng: 01 bộ (2,07 m<sup>2</sup>); Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt thạch cao. Số lượng: 01 bộ (35,08 m<sup>2</sup>).

- Phòng khám mắt: Cửa đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng: 02 bộ (4,14 m<sup>2</sup>); Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt thạch cao. Số lượng: 01 bộ (35,21 m<sup>2</sup>).

- Phòng sản phụ khoa: Cửa đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng: 01 bộ (2,07 m<sup>2</sup>); Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt thạch cao. Số lượng: 01 bộ (9,71 m<sup>2</sup>).

- Phòng họp: Vách kính: Kính cường lực dày 10 mm. Số lượng: 01 bộ (15,10 m<sup>2</sup>); Vách kính: Kính cường lực dày 10 mm. Số lượng: 01 bộ (43,81 m<sup>2</sup>).

- Phòng vệ sinh: Cửa đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng: 02 bộ (3,31 m<sup>2</sup>); Thiết bị vệ sinh: Lavabol nhãn hiệu Viglacera - Chậu VTL2 + chân VI1T. Số lượng: 02 cái, Bồn xí bệt nhãn hiệu Viglacera - VI66. Số lượng: 02 cái.

Tầng 04: Trần nhà: Trần thạch cao phẳng. Số lượng: 01 bộ (114 m<sup>2</sup>).

- Phòng điều dưỡng: Cửa đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng: 04 bộ (8,27 m<sup>2</sup>); Cửa đi lửa: Khung xương sắt + 02 mặt alu dày 2mm. Số lượng: 01 bộ (3,23 m<sup>2</sup>); Đường đi: Ô trống; Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt thạch cao. Số lượng: 01 bộ (35,89 m<sup>2</sup>).

- Phòng y học cổ truyền: Cửa đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng: 01 bộ (2,07 m<sup>2</sup>); Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt thạch cao. Số lượng: 01 bộ (14,32 m<sup>2</sup>).

- Phòng vệ sinh: Cửa đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng: 02 bộ (3,31 m<sup>2</sup>); Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt alu dày 2mm. Số lượng: 01 bộ (1,53 m<sup>2</sup>); Thiết bị vệ sinh: + Lavabol nhãn hiệu VINCY-V692. Kích thước: (48x37x13) cm. Số lượng: 03 cái, Bồn xí bệt nhãn hiệu Viglacera - VI66. Số lượng: 01 cái, Bồn tiểu nam nhãn hiệu Viglacera – TTI. Số lượng: 01 cái.

Tầng 05: Trần nhà: Trần thạch cao phẳng. Số lượng: 01 bộ (41,25 m<sup>2</sup>).

- Phòng hành chính: Cửa đi lửa 01: Nhôm + kính. Số lượng: 01 bộ (2,12 m<sup>2</sup>); C đi lửa 01: Nhôm + kính. Số lượng: 01 bộ (2,93 m<sup>2</sup>); Vách tường: Khung xương sắt + 02 mặt thạch cao. Số lượng: 01 bộ (13,89 m<sup>2</sup>).

- Khu vực ngoài sân thượng: Mái che 01: Khung sắt + mái tole. Số lượng :01 bộ (42 m<sup>2</sup>); Mái che 02: Khung sắt + mái tole. Số lượng :01 bộ (13,34 m<sup>2</sup>); Lót sàn: Khung sắt + tấm nhựa vinyl kháng khuẩn dày 2mm. Số lượng: 01 bộ (11,78 m<sup>2</sup>).

- Phòng 01: Cửa đi 1 cánh: Nhựa lõi thép + kính thường. Số lượng: 03 bộ (6,20 m<sup>2</sup>); T2 xây: Xây gạch dày 10 cm, mattit + sơn nước. Số lượng: 01 bộ (42,52 m<sup>2</sup>); Trần nhà: Trần thạch cao phẳng. Số lượng: 01 bộ (33,33 m<sup>2</sup>); Mái che: Khung sắt + mái tole. Số lượng: 01 bộ (33,33 m<sup>2</sup>).

- Phòng kho: Cửa đi lửa 01: Nhôm + kính. Số lượng: 01 bộ (1,69 m<sup>2</sup>); T2 xây: Xây gạch dày 10 cm, mattit + sơn nước. Số lượng: 01 bộ (54,27 m<sup>2</sup>); Mái che: Khung sắt + mái tole. Số lượng: 01 bộ (21,85 m<sup>2</sup>).

- Mái che giếng trời: Mái che: Khung sắt + tấm nhựa vinyl kháng khuẩn dày 2mm. Số lượng :01 bộ (12,40 m<sup>2</sup>).

[3.2] Hạng mục vật tư, máy móc thiết bị: Máy soi cổ tử cung quang học; Máy điện tim 3 cần; Monitor sản khoa; Bàn mổ sản phụ khoa đa năng; Máy nội soi tai mũi họng; Ghế khám tai mũi họng; Máy hút đàm dịch; Hộp đèn thủ thị lực; Máy đo khúc xạ tự động và giác mạc; Máy sinh hiển vi; Máy hấp dụng cụ tiết trùng dụng cụ y tế; Máy siêu âm trị liệu; Máy điều trị kéo giãn dùng cho điều trị vùng cổ và thắt lưng; Máy trị liệu xoa bóp tuần hoàn khí Power Q2200; Máy tập phản xạ M1; Bồn massage chân đa năng Beurer FB50; Máy ly tâm; Máy phân tích nước tiểu; Máy phân tích HbAlc; Kính hiển vi sinh học Olympus; Tủ an toàn sinh học Class II; Máy siêu âm đàn hồi định lượng; Máy siêu âm Doppler màu 4D.

[3.3] Hạng mục hệ thống nằm âm trong nhà, dưới đất: Hệ thống thang máy; Hệ thống nước thải; Hệ thống Phòng cháy chữa cháy; Cửa cảm xạ chì kích thước (2.500 x 1.050 x 50)mm, vật liệu: Khung Inox và T3 nhựa cứng.

*(Chi tiết các tài sản phải tháo dỡ, di dời theo Biên bản thẩm định hiện trạng và Danh mục liệt kê chi tiết tài sản tại địa chỉ số E đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của Công ty cổ phần T5)*

[4] Về chi phí tổ tụng: Công ty cổ phần D phải chịu số tiền 33.000.000đồng chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T được nhận lại số tiền 33.000.000đồng sau khi thu được từ Công ty cổ phần D.

[5] Về án phí: Công ty cổ phần D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 51.667.560đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Hữu L1 và bà Võ Thị Kim T số tiền 16.632.040đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2022/0003058 ngày 26/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

*Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP . BMT;
- CCTHADS TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Vũ Đức Mạnh**