

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 1- GIA LAI  
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 378/2026/DS -ST

Ngày: 06 - 5 - 2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
cho thuê căn hộ*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - GIA LAI, TỈNH GIA LAI**

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

*- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Hũa*

*- Cốc Hội thẩm nhõn dõn: ẽng Nguyễn Ron*

*ẽng Nguyễn Tấn Bõnh*

*- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nương- Thư ký Toà ỏn nhõn dõn khu vực 1- Gia Lai, tỉnh Gia Lai.*

*- Đại diện Viện kiểm sỏt nhõn dõn khu vực 1- Gia Lai tham gia phiên tòa: ẽng Trần Vừ Phong - Kiểm sỏt vờn*

Ngày 06 thõng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa ỏn nhõn dõn khu vực 1- Gia Lai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm cụng khai vụ ỏn dõn sự thụ lý số 98/2025/TLST-DS ngày 06 thõng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ ỏn ra xét xử số 139/2026/QĐXX-DS ngày 11/3/2026 giữa cõc đương sự:

*Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1962; Căn cước công dân số: 030062003759 do Cục C về TTXH cấp ngày 12/9/2022; Bà Ngô Lan A, sinh năm 1962; Căn cước công dân số: 001171013003 do Cục C về TTXH cấp ngày 22/12/2021; Cùng Địa chỉ: B L, phường X, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).*

*Bị đơn:* Công ty cổ phần F; Địa chỉ: khu phố D, khu du lịch biển (N - C) phường Q, tỉnh Gia Lai; Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T1 - Giám đốc (vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 11/8/2025 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Anh T và bà Ngô Lan A trình bày:* Vợ chồng ông, bà là chủ sở hữu căn hộ ký hiệu 411 thuộc Dự án Khách sạn F1, nằm trong Khu đô thị D, được xác lập trên cơ sở Hợp đồng mua bán căn hộ số 411/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ ký ngày 13/06/2017 giữa ông Nguyễn Anh T và Công ty Cổ phần T2.

Tổng giá trị căn hộ là 3.132.421.000 đồng. Ông đã thanh toán cho Tập đoàn T2 số tiền 2.975.799.950 đồng, tương đương 95% giá trị hợp đồng và đã được bàn giao căn hộ trên thực tế. Tuy nhiên, đến nay Tập đoàn T2 vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông bà theo quy định pháp luật.

Ngày 13/07/2017, theo sự chỉ định của Tập đoàn T2, ông Nguyễn Anh T đã ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 411/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ với Công ty Cổ phần F (F). Theo hợp đồng này, thời hạn thuê kéo dài đến ngày 23/04/2065, với giá tính tiền thuê là 2.786.110.000 đồng.

Trong 10 năm đầu (từ 13/07/2017 đến 13/07/2027), tiền thuê được xác định bằng 85% lợi nhuận mỗi năm nhưng không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê, tương đương tối thiểu 278.611.000 đồng/năm. Kể từ sau ngày 13/07/2027, tiền thuê được tính bằng 85% lợi nhuận mà F thu được từ việc khai thác căn hộ theo báo cáo tài chính.

Hợp đồng cũng quy định rõ tại khoản 1 Điều 10: nếu quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà F không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì phải chịu lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay vốn cá nhân kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP C1 tại thời điểm thanh toán, tính từ ngày thứ 31 cho đến khi thanh toán xong.

Ngày 25/08/2017, ông đã bàn giao căn hộ cho F để khai thác kinh doanh theo đúng thỏa thuận. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, F đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể, F chỉ thanh toán được 04 kỳ tiền thuê gồm: kỳ 2 năm 2017; kỳ 1 và kỳ 2 năm 2018; kỳ 1 năm 2019. Kể từ sau kỳ 1 năm 2019 đến nay, F không tiếp tục thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê nào, mặc dù ông đã nhiều lần gửi văn bản và email yêu cầu thực hiện nghĩa vụ. Đồng thời, F cũng không thanh toán tiền lãi quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Theo hợp đồng, trong khoảng thời gian từ ngày 14/07/2017 đến ngày 31/12/2025, F có nghĩa vụ thanh toán tổng cộng 17 kỳ tiền thuê, mỗi kỳ tối thiểu 125.074.950 đồng (sau thuế). Tuy nhiên, thực tế mới chỉ thanh toán đến hết kỳ 1 năm 2019. Việc chậm thanh toán kéo dài đã gây thiệt hại thực tế cho vợ chồng tôi, do

nguồn tiền mua căn hộ được vay từ người thân, bạn bè và hiện vẫn phải chịu chi phí lãi vay hàng tháng. Vì vậy, chúng tôi đề nghị Tòa án: Buộc F thanh toán tiền thuê còn thiếu của 13 kỳ, tổng cộng 1.628.074.350 đồng; Buộc F thanh toán tiền lãi quá hạn (từ kỳ 2 năm 2019 đến kỳ 2 năm 2025) theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng, tính đến ngày 6/5/2026 với số tiền 737.510.119 đồng. Tổng số tiền yêu cầu thanh toán là 2.365.584.469 đồng.

**Bị đơn Công ty cổ phần F và RESORT:** khụng nộp bản tự khai và vắng mặt khụng cú lý do trong tất cả các buổi làm việc và tại phiên tòa sơ thẩm mặc dù đó được Tòa ỏn tổng đạt hợp lệ thụng bảo thụ lý, thụng bảo về phiên họp tiếp cận cung khai chứng cứ và hứa giải, quyết định đưa vụ ỏn ra xỏt xử, quyết định hoỏn phiên tòa.

\* í kiến của đại diện viện kiểm sỏt nhõn dõn khu vực 1- Gia Lai: Về tuân theo phỏp luật tổ tụng: Từ khi thụ lý vụ ỏn đến trước thời điểm Hội đồng xỏt xử nghị ỏn, Thẩm phỏn, Hội đồng xỏt xử và Thư ký phiên tòa đó thực hiện đầy đủ, ðỳng trõnh tự, thủ tục tổ tụng theo quy định của Bộ luật Tổ tụng dõn sự. Trong quỏ trõnh giải quyết vụ ỏn cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn đó thực hiện ðỳng các quyền và nghĩa vụ tổ tụng theo quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật Tổ tụng dõn sự; bị đơn chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tổ tụng theo quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tổ tụng dõn sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị: Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 481 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn là Công ty Cổ phần F phải thanh toán cho ông Nguyễn Anh T và bà Ngô Lan A tổng số tiền thuê căn hộ chưa thanh toán của 13 kỳ là 1.628.074.350 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê tính đến thời điểm xét xử là 737.510.119 đồng; tổng cộng số tiền phải thanh toán là 2.365.584.469 đồng. Công ty Cổ phần F phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về tuân theo phỏp luật tổ tụng: từ khi thụ lý đến phiên tòa xỏt xử Thẩm phỏn; Hội đồng xỏt xử, thư ký phiên toà đó thực hiện đầy đủ và ðỳng các trõnh tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tổ tụng dõn sự. Trong quỏ trõnh giải quyết vụ ỏn cũng như tại phiên tòa nguyên đơn thực hiện ðỳng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71 BLTTDS. Bị đơn chưa thực hiện ðỳng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 72 BLTTDS

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị: Căn cứ Điều 472, 473, 474, 481 BLDS, và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần F phải thanh toán cho ông Nguyễn Anh T và bà Ngô Lan A tổng số tiền thuê căn hộ chưa thanh toán của

của 13 kỳ: 1.628.074.350 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê tính đến thời điểm xét xử là 737.510.119 đồng. Tổng cộng số tiền Công ty Cổ phần F phải thanh toán là: 2.365.584.469 đồng. Công ty Cổ phần F phải chịu án phí DSST theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần F thanh toán tiền thuê hợp đồng đối với Hợp đồng thuê và quản lý tài sản, số: 411/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 13/7/20217 về việc thuê và quản lý căn hộ. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự, đây là tranh chấp Dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Gia Lai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt hợp lệ đối với bị đơn thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 238 BLTTDS để xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 411/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ký ngày 13/07/2017 giữa ông Nguyễn Anh T và Công ty Cổ phần F (gọi tắt là Công ty F) có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật. Các bên tham gia giao kết hợp đồng phải có nghĩa vụ thực hiện đúng các cam kết đã thỏa thuận và phải chịu trách nhiệm đối với các vi phạm của mình.

[3.2] Đối với yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê:

Căn cứ nội dung Hợp đồng cho thuê căn hộ đã ký kết giữa các bên, trong thời gian từ ngày 14/7/2017 đến 31/12/2025, Công ty Cổ phần F có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 17 kỳ tiền thuê căn hộ, với số tiền tối thiểu mỗi kỳ là 125.074.950 đồng (sau thuế). Tuy nhiên, trên thực tế bị đơn mới thanh toán đến hết kỳ 1 năm 2019;

từ kỳ 2 năm 2019 đến kỳ 2 năm 2025 chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán, tương ứng còn nợ 13 kỳ tiền thuê căn hộ.

Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền thuê căn hộ còn thiếu của 13 kỳ với tổng số tiền 1.628.074.350 đồng là có căn cứ, phù hợp với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đã giao kết giữa các bên và quy định tại các Điều 472, 473, 474 và 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về tiền lãi chậm trả: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty F đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê kể từ kỳ 2 năm 2019 đến nay. Căn cứ khoản 1 Điều 10 của Hợp đồng thuê, trường hợp chậm thanh toán quá 30 ngày thì phải chịu lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay vốn của cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP C1 công bố tại thời điểm thanh toán, tính từ ngày thứ 31 kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến khi thanh toán xong. Đồng thời, theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả.

Theo kết quả cung cấp của Ngân hàng Thương mại cổ phần C1 - Chi nhánh B1: *Lãi suất trung bình tại thời xét xử áp dụng đối với khách hàng cá nhân vay sản xuất kinh doanh thụng thường kỳ hạn 12 tháng: 9,5% năm.* Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu Công ty F phải thanh toán tiền lãi đối với khoản tiền chậm thanh toán với mức lãi suất 9,5%/năm, là đúng quy định (theo bảng tính lãi chậm trả do nguyên đơn cung cấp). Tổng cộng tiền lãi tính đến ngày 06/5/2026 là 737.510.119 đồng. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi quá hạn đến ngày 6/5/2026 với tổng số tiền 737.510.119 đồng là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền Công ty F phải thanh toán cho nguyên đơn là: 1.628.074.350 đồng (tiền thuê còn thiếu) + 737.510.119 đồng (tiền lãi) = 2.365.584.469 đồng.

[5] Về ôn phí tổn sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Công ty cổ phần F phải chịu ôn phí tổn sự sơ thẩm theo quy định. Ông Anh T và bà Lan A khụng phải chịu ôn phí, được hoàn lại tiền tạm ứng ôn phí đó nộp.

[6] Kiểm sát viên tham gia phiên toà phát biểu quan điểm giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ: Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 353, 357, 472, 473, 474, 481 Bộ luật Dân sự; khoản 2 điều 29 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;*

*Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q.*

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ụng Nguyễn Anh T và bà Ngu Lan A.

Buộc Cụng ty Cổ phần F cú nghĩa vụ thanh toán cho ụng Nguyễn Anh T và bà Ngu Lan A tổng số tiền thuê căn hộ chưa thanh toán đến kỳ 2/2025 là 1.628.074.350 đồng và tiền lói chậm thanh toán tiền thuê căn hộ tónh đến ngày 06/5/2026 là 737.510.119 đồng. Tổng cộng số tiền phải thanh toán là : 2.365.584.469 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành ỏn xong, Cụng ty Cổ phần F cũn phải tiếp tục chịu khoản tiền lói đối với số tiền chậm thi hành ỏn theo mức lói suất đó thỏa thuận trong Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 411/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 13/07/2017 cho đến khi thi hành ỏn xong.

2.Về chi phớ xem xét, thẩm định tại chỗ: Cụng ty Cổ phần F phải chịu. ểng Nguyễn Anh T đó nộp tạm ứng nờn Cụng ty Cổ phần F cú nghĩa vụ hoàn lại 5.000.000 đồng cho ụng Nguyễn Anh T

3. Về ỏn phớ dẫn sự sơ thẩm: Công ty cổ phần F phải chịu 79.311.000 đồng. ểng Nguyễn Anh T được hoàn lại số tiền tạm ứng ỏn phớ 36.622.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng ỏn phớ số 0002617 ngày 06/10/2025 của Thi hành ỏn dẫn sự tỉnh Gia Lai.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nên thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 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 nhâ:**

- Tòa ỏn nhõn dẫn tỉnh Gia Lai;
- Viện kiểm sát nhõn dẫn KV1- Gia Lai;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOẠ**

- THADS tỉnh Gia Lai;
- Cốc đờng sự
- Lưu hồ sơ vụ án

**Trần Thị Minh Hòa**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Ron - Nguyễn Tấn Bình T**



**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Ron - Nguyễn Tấn B**

**Trần Thị Minh H**

