

Bản án số: 620/2024/DS-PT

Ngày: 17/10/2024

*V/v Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất và
quyền sở hữu nhà ở*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Đinh Như Lâm

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Liên Anh

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

- Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký

Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên
tòa:** Bà Đặng Thị Sơn Cầm, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 295/2024/TLPT-DS ngày 8/8/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 7,10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 394/2024/QĐ-PT ngày 19/8/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 548/2024/QĐPT- HPT ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T; sinh năm: 1960.

Đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 40 phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Chỗ ở hiện tại: Số 241 Vũ Tông Phan, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T

-Bà Trần Thị Liễu; sinh năm: 1983; địa chỉ: Tổ dân phố 2, Trà Bá, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. (*Theo Giấy ủy quyền ngày 26/10/2023. Tại Phòng công chứng số 7, Thành phố Hà Nội.*); có mặt tại phiên tòa.

- Ông Hoàng Minh Phương, sinh năm 1974; vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: TT Trường May, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

(*Theo Giấy ủy quyền ngày 30/01/2024. Tại Phòng công chứng Nguyễn Hồng, Thành phố Hà Nội.*)

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Tập đoàn T

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 21, tháp A, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

- Địa chỉ giao dịch: Nhà số 3, ngõ 84 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng

Hậu, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Thị Ngọc Minh, sinh năm: 1989; Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc; vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: Tổ 3, cụm 4, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding là bà Hoàng Thị Vân; sinh năm: 1999; có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: Số 1 ngõ 37 phố Trần Quốc Hoàn, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. *(Theo giấy ủy quyền số 1610/2024/UQ-TM ngày 16/10/2024.).*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội.

- Đại diện theo pháp luật: Ông Thái Thăng Long; Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Tầng 1.2.3, Tòa nhà số 1277 đường Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Thịnh; Chức vụ Phó Trưởng phòng Khách hàng bán lẻ. *(Theo Giấy ủy quyền số 43/UQ-NHN-HCNQ ngày 10/11/2023); vắng mặt tại phiên tòa.*

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Do có kháng cáo của Công ty cổ phần Tập đoàn T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

** Theo Đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 06/04/2022, bà Đinh Thị Ngọc Minh đại diện cho Công ty cổ phần Tập đoàn T đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Nhà ở (gọi tắt là Hợp đồng thuê), tài sản thuê là toàn bộ 02 khu nhà và tài sản gắn liền để làm Viện Dưỡng Lão S-MERCIFUL, tại Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 284873 - số vào sổ cấp GCN: CS-CM 28691(09036) và CQ 570200 - số vào sổ cấp GCN: CS-CM 06888 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 31/01/2019 gồm:

1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 284873; Số vào sổ cấp GCN: CS- CM 28691(09036) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2019.

Thửa đất số: 01, Tờ bản đồ số: 49-2019; Địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Diện tích: 1552,4m² (Một nghìn năm hai phẩy bốn mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận tặng cho đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Nhà ở: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 209,4m²; Diện tích sàn: 628,2m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

Nhà ở riêng lẻ: Biệt thự 03 tầng bao gồm bể bơi, phòng xông hơi, các trang thiết bị vệ sinh, điều hòa nhiệt độ cho từng phòng, 02 giếng khoan ống 110 tình trạng vẫn đang sử dụng, 01 bể nước ngầm thể tích 50m, các thiết bị máy bơm và lọc nước vẫn hoạt động bình thường. Hệ thống điện, nước đã hoàn thiện và đang sử dụng tốt, 02 bình chứa inox 3000L, 02 bình chứa nước inox 5000L, 01 thang máy.

2. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CQ 570200, Số vào sổ cấp GCN: CS- CM 06888 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 31/01/2019.

Thửa đất số: 01 Tờ bản đồ số: 08-2018; Địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Diện tích: 1988,7m² (Một nghìn chín trăm tám mươi tám phẩy bảy mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng 586,7m² đất ở. Nhận tặng cho đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 1402,0m² đất ở.

Nhà ở: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 788,3m²; Diện tích sàn: 3941,5m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

Nhà ở riêng lẻ: Khu nhà 05 tầng, diện tích sàn 4000m² đã hoàn thiện đầy đủ các thiết bị vệ sinh, quạt trần, quạt treo trần, quạt treo tường và điều hòa nhiệt độ cho từng phòng, 02 cầu thang máy. Hệ thống điện, nước đã hoàn thành và đang sử dụng tốt, 01 bể nước ngầm thể tích 100m³, 06 bình chứa nước inox 5000L, có 01 trạm điện đang sử dụng công suất 320KVA.

Thời hạn thuê là 10 (mười) năm giá cho thuê 02 năm đầu là 240.000.000 đồng/năm (Hai trăm bốn mươi triệu đồng trên một năm). Năm thứ 03 và thứ 04 giá cho thuê là 290.000.000 đồng/năm (Hai trăm chín mươi triệu đồng trên một năm). Năm thứ 05 trở đi cứ 02 năm 01 lần giá thuê sẽ tăng hoặc giảm theo giá thị trường nhưng không thay đổi quá 10% của năm kế tiếp.

Thời hạn tháng toán 03 tháng/lần từ ngày 10 đến ngày 15 của tháng vào kỳ thanh toán. Hiện trạng 02 khu nhà khi bàn giao cho bà Đinh Thị Ngọc Minh đại diện cho Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding là hoàn toàn nguyên vẹn, chưa qua sửa chữa, các tài sản đi kèm hoạt động tốt, không bị hư hỏng.

Thời gian đầu bà Minh trả tiền thuê nhà đầy đủ nhưng được vài tháng bà Minh bắt đầu nợ tiền thuê nhà, vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê nhà theo khoản 3 điều 4 của Hợp đồng thuê nhà và nhiều lần xin khất nợ. Sau nhiều lần bà Thanh nhắc nhở bà Minh qua điện thoại, Zalo và gửi thông báo bằng văn bản yêu cầu bà Minh cũng như Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding trả tiền thuê nhà hoặc trả lại khu nhà thì bà Minh đề nghị chốt lại số tiền nợ đến ngày 06/02/2023 là 670.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi triệu đồng) hẹn đến ngày 25/03/2023 sẽ thanh toán hết số tiền thuê nhà còn nợ này và tiền chậm thanh toán là 17.208.904 đồng (Mười bảy triệu, hai trăm lẻ tám ngàn, chín trăm lẻ bốn đồng).

Sau nhiều lần xin gia hạn trả tiền thuê nhà nhưng không trả, hai bên thống nhất hủy Hợp đồng ngày 06/04/2022 và ký lại Hợp đồng thuê mới vào ngày 18/04/2023 (Hiệu lực Hợp đồng tính từ 01/04/2023).

Thời hạn thuê là 09 (chín) năm. Với giá cho thuê năm đầu tiên là 240.000.000 đồng/năm (Hai trăm bốn mươi triệu đồng trên một năm). Năm thứ 02 và thứ 03 giá cho thuê là 290.000.000 đồng/năm (Hai trăm chín mươi triệu đồng trên một năm). Năm thứ 04 trở đi cứ 02 năm 01 lần giá thuê sẽ tăng hoặc giảm theo giá thị trường nhưng không thay đổi quá 10% của năm kế tiếp.

Thời hạn thanh toán 03 tháng/lần từ ngày 10 đến ngày 15 của tháng vào kỳ thanh toán. Số tiền thuê nhà còn nợ của Hợp đồng cũ vẫn được bảo lưu. Hợp đồng này được ông Nguyễn Văn Thái – Giám đốc Công ty Luật TNHH Quốc tế Nam Thái – Luật sư của bà Minh là người soạn thảo và làm chứng cho việc bà Thanh và bà Minh đại diện cho Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding ký kết Hợp đồng.

Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding tiếp tục nợ tiền thuê nhà cả nợ cũ và tiền thuê nhà theo Hợp đồng mới. Đến ngày 10/06/2023 Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding có gửi Thông báo số 10062023/TB-TMG về việc thỏa thuận thời gian thanh toán công nợ tiền thuê nhà hẹn đến ngày 30/06/2023 sẽ thanh toán tiền thuê nhà còn nợ, cả nợ cũ và tiền thuê nhà mới là 1.070.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng). Tuy nhiên, đến ngày 30/06/2023 bà Đinh Thị Ngọc Minh và Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding vẫn không thanh toán tiền nhà như đã cam kết. Ngày 23/08/2023, ông Tuấn chồng bà Minh có gửi qua zalo cho tôi bảng đối chiếu công nợ (nợ cũ và nợ mới) tính đến ngày 23/08/2023, số tiền thuê nhà Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding còn nợ tôi là 1.690.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm chín mươi triệu đồng).

Bên cạnh đó, trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà bà Minh cũng như Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding đã có nhiều hành vi vi phạm như: Không thanh toán tiền điện dẫn đến tất cả các khu nhà bị cắt điện, vi phạm khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thuê, Bên B có nghĩa vụ: “Chịu trách nhiệm thanh toán tất cả các chi phí liên quan đến việc bảo trì, bảo dưỡng trạm điện, các thang máy và máy phát điện; Thanh toán các chi phí sinh hoạt phát sinh hàng tháng như tiền điện, tiền nước, tiền mạng, ... theo nhu cầu sử dụng của bên B”. Ngoài ra, Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding có nhiều dấu hiệu gây mất an ninh trật tự tại địa phương như: Nhiều cán bộ công nhân viên của viện dưỡng lão biểu tình vì công ty nợ lương không trả, một số người mua trái phiếu của công ty hoặc góp vốn làm ăn với công ty cũng kéo đến đòi tiền, một số người còn thuê ca đội thương binh đến biểu tình, thổi kèn đám ma, v.v... Mặc dù có nhiều sai phạm nhưng bà Minh nhiều lần thể hiện thái độ bất hợp tác, thách thức. Do đó, ngoài việc nhiều lần gọi điện thoại, Zalo cho bà Minh để nhắc nhở, bà Thanh cũng đã gửi nhiều thông báo về việc thu hồi lại tài sản cho thuê; nhiều văn bản yêu cầu trả lại nhà cho thuê (có gửi văn bản cho UBND và Công an xã Phú Nghĩa qua đường bưu điện để biết). Đồng thời đăng tin (03 số báo) trên Báo Pháp luật thông báo tìm kiếm bà Minh để giải quyết các nội dung liên quan đến Hợp đồng thuê. Tuy nhiên, bà Minh cũng như Công

ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding không phản hồi các văn bản, các thông báo, yêu cầu đã gửi; không trả tiền thuê nhà và khóa cửa khu nhà.

Tính đến 10/3/2024, Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding, bà Minh còn nợ bà Thanh tổng số tiền thuê nhà là 3.610.000.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm mười triệu đồng).

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị:

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và bàn giao trả lại hai khu nhà cùng đầy đủ trang thiết bị như khi bàn giao cho thuê và số tiền thuê nhà còn nợ tính đến ngày 10/3/2024 là 3.610.000.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm mười triệu đồng), đồng thời yêu cầu bà Đinh Thị Ngọc Minh trả lại số tiền 27.121.070 đồng (Hai mươi bảy triệu, một trăm hai mươi một ngàn, không trăm bảy mươi đồng) tiền điện tháng 6 + tháng 7/2023 và tiền thuê quản lý vận hành TBA năm 2023 cho Điện lực Chương Mỹ theo Công văn số 3026/PCCHUONGMY-KD ngày 18/10/2023 về việc đề nghị thanh toán tiền điện và tiền thuê quản lý vận hành đường dây và TBA mà nguyên đơn đã thanh toán. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà còn tranh chấp về tài sản tôi yêu cầu giải quyết thành một vụ án khác khi có yêu cầu của một trong các bên.

**. Bị đơn Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding người đại diện theo pháp luật bà Đinh Thị Ngọc Minh; Người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Vũ Hoàng Chung, sinh năm 2000; Giấy ủy quyền số 1001/2024/GUQ-TM ngày 10/01/2024 thay mặt trình bày như sau:*

Thứ nhất, Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị nguyên đơn cho hai bên thời gian tháo gỡ khó khăn và tiếp tục hợp đồng thuê.

Thứ hai, Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding xác nhận có vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn nhưng Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding không hề có ý định trốn tránh nghĩa vụ thanh toán này. Nguyên nhân của việc chậm thanh toán này là do trong giai đoạn vừa qua tình hình kinh doanh của Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding gặp rất nhiều khó khăn nên tạm thời không có tiền để thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding đã nhiều lần chủ động liên hệ với nguyên đơn để trao đổi, mong muốn nguyên đơn tạo điều kiện để Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding có thời gian tháo gỡ khó khăn, vướng mắc mà Công ty đang gặp phải.

Thứ ba, yêu cầu nguyên đơn bồi thường toàn bộ số tiền mà Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding đã đầu tư cơ sở vật chất tại nhà nguyên đơn cho thuê trong trường hợp nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn. Số tiền yêu cầu bồi thường cụ thể là 10.000.000.000 tỷ đồng (trong đó gồm tiền đầu tư các tài sản và công trình trên đất thuê. Công ty gửi cho Tòa án bảng kê chi tiết các tài sản và số tiền nhân công đã thuê xây dựng.

Về số tiền thuê nhà còn lại phải thanh toán cho nguyên đơn từ 15/04/2023 đến 15/7/2023 còn nợ tiền thuê nhà theo Hợp đồng, theo đó, kỳ thanh toán từ 15/4/2023 đến 15/7/2023, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 720.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi triệu đồng); trên thực tế, trong kỳ thanh toán này, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 370.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm bảy mươi triệu đồng) thanh toán theo phương thức

chuyển khoản ngân hàng, có phiếu gửi; như vậy, số tiền thuê còn thiếu mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn trong kỳ này là 350.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Đối với kỳ thanh toán từ 15/7/2023 đến 15/10/2023, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 720.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi triệu đồng); trong kỳ thanh toán này, do vì điều kiện kinh doanh khó khăn nên bị đơn chưa thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn được; như vậy, số tiền thuê mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn trong kỳ này là 720.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi triệu đồng).

Như vậy, tổng số tiền thuê trong kỳ thanh toán từ 15/4/2023 đến 15/7/2023 và kỳ thanh toán từ 15/7/2023 đến 15/10/2023 mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn (trừ đi số tiền thuê 15 ngày đầu tháng 10/2023 do bị đơn không được quản lý, sử dụng nhà đất thuê) là 950.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi triệu đồng).

Về vấn đề bồi thường thiệt hại: mặc dù tranh chấp chưa có quyết định giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, chưa được sự đồng ý của bên thuê nhà nhưng nguyên đơn đã tự ý tháo dỡ sử dụng tài sản bên bị đơn đã lắp đặt, đầu tư xây dựng cải tạo, về vấn đề này bị đơn không có chứng cứ cụ thể mà nội dung này chỉ nhận nhận thông tin trên từ những người dân xung quanh. Bên bị đơn bị cản trở không được vào để xác minh tài sản, Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding đã có Đơn trình báo tố giác gửi đến cơ quan Điều tra Công an thành phố Hà Nội Đơn ngày 20/03/2024 (được gửi qua đường Bưu điện) khi có kết quả của cơ quan điều tra bị đơn sẽ căn cứ kết luận của cơ quan điều tra để yêu cầu bồi thường theo quy định.

Đối với những tài sản bên bị đơn đã đầu tư, lắp đặt, yêu cầu bên nguyên đơn trả lại bằng giá trị khi có kết quả định giá của cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà các bên đã ký kết không quy định nghĩa vụ bồi thường khi chấm dứt Hợp đồng do bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nhưng trên thực tế, bên nguyên đơn đã quản lý sử dụng tài sản từ tháng 10/2023, nên phía bị đơn yêu cầu hoàn trả giá trị đầu tư.

Về yêu cầu định giá Tòa án đã có thông báo về tiền tạm ứng chi phí định giá để tiến hành thủ tục mời Hội đồng định giá tài sản tuy nhiên công ty Tuấn Minh thời điểm đó chưa nộp tạm ứng chi phí định giá. Đến nay, Công ty Tuấn Minh sẽ có Đơn đề nghị cụ thể về tổ chức định giá gửi đến Tòa án sau.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Thịnh; Chức vụ Phó Trưởng phòng Khách hàng bán lẻ đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội (VCB Chi nhánh Nam Hà Nội) có ý kiến bằng văn bản xác định:*

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 020419/HĐTC/BDS/ZF35, số công chứng 1301/2019/HĐTC, quyền số 03/TP/CC- SCC/HĐGD lập ngày 18/04/2019 tại Văn phòng Công chứng Quốc Thái và số 021222/HĐTC/BDS/MM93, số công chứng 8803, quyền số 06/2022 TP/CC- SCC/HĐGD lập ngày 13/12/2022 tại Văn phòng Công chứng Hà Đông (“Hợp Đồng Thế Chấp”) giữa bà Nguyễn Thị T (“Bên Thế Chấp”) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội (“Ngân Hàng”). Tài

sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất của Bên Thế Chấp đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 08-2018, diện tích 1988,7m², thời hạn sử dụng đất lâu dài, có địa chỉ tại Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội (“Thửa Đất 1”).

Quyền sử dụng đất của Bên Thế Chấp đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 49-2019, diện tích 1552,4m², thời hạn sử dụng đất lâu dài, có địa chỉ tại Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội (“Thửa Đất 2”).

Căn nhà có diện tích xây dựng 788,3m², diện tích sàn 3941,5m², 05 tầng được xây dựng và/hoặc tạo lập trên Thửa đất 1 thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp (“Nhà Ở 1”).

Căn nhà có diện tích xây dựng 209,4m², diện tích sàn 628,2m², 03 tầng được xây dựng và/hoặc tạo lập trên Thửa Đất 2 thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp (“Nhà Ở 2”).

Các tài sản trên thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T và hiện tại không phát sinh nợ xấu, không phát sinh tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T và VCB Chi nhánh Nam Hà Nội. Ngân hàng đồng ý để bà Nguyễn Thị T cho thuê các tài sản bảo đảm trên để có nguồn thu nhập trả nợ Ngân hàng.

Việc tranh chấp Hợp đồng thuê giữa bà Nguyễn Thị T và Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding theo thông báo số 208/2023/TBTL-DS ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ - thành phố Hà Nội, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền hợp pháp của người sử dụng đất và đảm bảo quyền hợp pháp của Ngân hàng theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết. Tính đến ngày 25/01/2024 bản gốc các giấy tờ pháp lý của các tài sản bảo đảm nêu trên hiện đang lưu giữ tại VCB Chi nhánh Nam Hà Nội.

Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/02/2024, xác định:

I. Xem xét thẩm định tại chỗ đối với quyền sử dụng đất và các tài sản, trang thiết bị gắn liền trên đất:

1. Thửa đất số 01; tờ bản đồ số 08-2018; “GCNQSDĐ, quyền sử dụng nhà và tài sản khác gắn liền với đất” số CQ 570200; Diện tích 1988,7m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng lâu dài. Tại địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Xem xét quyền sử dụng đất và các tài sản và trang thiết bị trên thửa đất:

Về đất: Thửa đất có cách cạnh tiếp giáp:

- + Phía đông giáp: Các hộ dân.
- + Phía tây giáp: Đường đi chung.
- + Phía nam giáp: Đường xóm.
- + Phía bắc giáp: Rãnh nước.

- Các tài sản và trang thiết bị gắn liền với đất:

Tài sản khi ký hợp đồng cho thuê bà Nguyễn Thị T đã đầu tư và xây dựng gồm có: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng 788,3m²; Diện tích sàn 3941,5m²; Hình thức sở hữu riêng; Nhà ở riêng lẻ: Khu nhà 5 tầng, diện tích 4000m² đã hoàn thiện đầy đủ các thiết bị vệ sinh, quạt trần, quạt treo trần, quạt treo tường và

điều hòa nhiệt độ cho từng phòng, 02 cầu thang máy. Hệ thống điện, nước đã hoàn thành và đang sử dụng tốt, 01 bể nước ngầm thể tích 100m³, 06 bình chứa nước Inox 5000 lít, 01 trạm điện đang sử dụng.

2. Thửa đất số 01; tờ bản đồ số 49-2019; “GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất” số CT 284873; Diện tích 1552,4m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng lâu dài. Tại địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2019 cho bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960; HKTT tại: Tổ 40, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Xem xét quyền sử dụng đất và các tài sản và trang thiết bị trên thửa đất:

Về đất: Thửa đất có cách cạnh tiếp giáp:

- + Phía đông giáp: Các hộ dân
- + Phía tây giáp: Đường đi thôn.
- + Phía nam giáp: Các hộ dân.
- + Phía bắc giáp: Đường xóm

- Các Tài sản và trang thiết bị gắn liền với nhà đất:

Tài sản khi ký hợp đồng cho thuê bà Nguyễn Thị T đã đầu tư và xây dựng gồm có: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng 209,4m²; Diện tích sàn 628,2m²; Hình thức sở hữu riêng; Nhà ở riêng lẻ: Biệt thự 03 tầng bao gồm bể bơi, phòng xông hơi, các trang thiết bị vệ sinh, điều hòa nhiệt độ cho từng phòng, 02 Giếng khoan 110 tình trạng vẫn đang sử dụng, 01 bể nước ngầm thể tích 50m³, các thiết bị máy bơm và lọc nước vẫn hoạt động bình thường. Hệ thống điện, nước đã hoàn thiện và đang sử dụng tốt, 02 Bình chứa nước Inox 3000lít, 02 bình chứa nước Inox 5000 lít, 01 thang máy.

II. Tài sản do Công ty cổ phần Tập đoàn T; đầu tư xây dựng vào thửa đất thuê sau khi ký hợp đồng gồm có:

Các tài sản, trang thiết bị gắn liền trên Thửa đất số 01; tờ bản đồ số 08-2018; “GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất” số CQ 570200; Diện tích 1988,7m²; Khu nhà 5 tầng, diện tích 4000m² đã hoàn thiện. Gồm các tài sản hiện có tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ:

Tầng 5 gồm các tài sản:

1 Bếp nấu ăn: 01 Dàn hút mùi, 01 bếp ga đôi, 01 lò nướng, 01 tủ nấu cơm, 01 nồi hầm, 01 nồi cháo, 02 nồi hấp, 03 nồi nấu cháo inox, 01 tủ cơm điện, 01 bếp nướng, 02 bàn chậu đôi Inox, 01 cái chậu đơn Inox, 01 cái chụp hút mùi, quạt hút ly tâm 01 cái, 01 giá Inox 4 tầng, 03 giá nan treo tường bằng Inox, 03 điều hòa, 07 chiếc quạt điện cơ 91 treo tường, 07 bộ bàn ghế Inox, 02 tủ làm mát.

Hệ thống điện tự ngắt không xác định được.

08 Bộ bàn ghế không xác định được chủ sở hữu.

2. Phòng 508 gồm có: 04 giường gỗ, 02 tủ gỗ, 01 vệ sinh (có bệt và chậu rửa, sen vòi), 03 bàn gỗ, 01 điều hòa.

3. Phòng 509 gồm có: 02 giường gỗ, 01 tủ gỗ, 01 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệt và chậu rửa, xen vòi), 01 điều hòa.

4. Phòng 507 gồm có: 08 giường gỗ, 04 tủ gỗ, 02 vệ sinh (có bệt và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa.

5. Phòng ăn gồm có: 06 bộ bàn ghế gỗ, 06 quạt, 01 điều hòa.

6. Phòng 506 gồm có: 08 giường gỗ, 04 tủ gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 04 bàn gỗ (01 bàn gỗ, 01 kệ, 02 táp luy đầu giường).

7. Phòng 504 gồm có: 02 giường gỗ, 01 tủ gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 bàn gỗ.

8. Phòng không số tầng 5 gần dãy hành lang gần phòng 505 gồm có: 06 giường gỗ, 02 tủ gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 02 bàn gỗ, 02 táp luy gỗ.

9. Phòng không số tầng 5 gồm có: 03 giường gỗ, 01 tủ gỗ đơn, 01 tủ đôi, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 02 bàn gỗ.

10. Phòng không số tầng 5 gồm có: 04 giường gỗ, 02 tủ gỗ đôi, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 04 bàn gỗ, 01 ghế sofa giả da.

Tầng 4 gồm các tài sản:

1. Phòng 405 gồm có: 04 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ, 03 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 04 rèm cửa, 01 ghế sofa giả da.

2. Phòng 406 gồm có: 08 giường gỗ có đệm, 04 tủ gỗ, 04 bàn gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 09 rèm cửa, 02 quạt trần.

3. Phòng ăn gồm có: 07 bộ bàn ghế gỗ, 04 quạt treo tường, 01 điều hòa, 04 rèm cửa.

4. Phòng 407 gồm có: 08 giường gỗ có đệm, 04 tủ gỗ, 04 bàn gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 09 rèm cửa, 02 quạt trần.

5. Phòng 408 gồm có: 04 giường gỗ, 02 tủ gỗ, 03 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 04 rèm cửa, 01 quạt trần, 01 bình nóng lạnh.

6. Phòng 409 gồm có: 02 giường gỗ, 01 tủ gỗ, 02 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 03 rèm cửa, 01 quạt trần, 01 ghế sofa giả da.

6. Phòng 410 gồm có: 06 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ đôi, 02 tủ gỗ đơn, 02 bàn gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 07 rèm cửa, 02 quạt trần.

7. Phòng 403 gồm có: 06 giường gỗ, 02 tủ gỗ đôi, 02 tủ gỗ đơn, 02 bàn gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 08 rèm cửa, 02 quạt trần, 02 ghế sofa giả da.

8. Phòng 401 gồm có: 04 giường gỗ, 02 tủ gỗ đôi, 04 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 quạt trần, 01 ghế sofa giả da.

9. Phòng 404 gồm có: 02 giường gỗ, 01 tủ gỗ đôi, 01 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 quạt trần, 01 ghế sofa giả da, 04 bộ rèm.

10. 01 mái vòm bằng kính, 01 cổng ra vào kéo do bị đơn làm lại.

(Các phòng 411, 412, 402 không mở được cửa để xem xét thẩm định tại chỗ)

Tầng 3 gồm các tài sản:

1. Phòng 304 gồm có: 02 giường gỗ có đệm, 01 tủ gỗ đôi, 01 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 quạt trần, 01 ghế sofa giả da.

2. Phòng 303 gồm có: 06 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ đôi, 02 tủ gỗ đơn, 02 bàn gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 02 quạt trần, 02 ghế sofa giả da, 04 rèm cửa.

3. Phòng 302 gồm có: 03 giường gỗ có đệm, 01 tủ gỗ đôi, 01 tủ gỗ đơn, 02 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 quạt trần, 01 rèm cửa.

4. Phòng 301 gồm có: 04 giường gỗ, 11 đệm, 02 tủ gỗ đôi, 04 bàn gỗ, 01 vệ sinh (Không có bệ, có chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 quạt trần, 02 rèm cửa.

5. Phòng 305 gồm có: 04 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ đôi, 03 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 quạt trần, 02 ghế sofa giả da, 04 rèm cửa.

6. Phòng 306 gồm có: 08 giường gỗ có đệm, 04 tủ gỗ đôi, 04 bàn gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 02 quạt trần, 02 ghế sofa giả da, 08 rèm cửa.

7. Phòng ăn gồm có: 06 bàn gỗ, 16 ghế gỗ, 01 điều hòa, 04 rèm cửa.

8. Phòng 307 gồm có: 08 giường gỗ có đệm, 04 tủ gỗ đôi, 04 bàn gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 02 quạt trần, 02 ghế sofa giả da, 08 rèm cửa, 01 cây lọc nước.

9. Phòng 308 gồm có: 04 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ đôi, 04 bàn gỗ, 01 điều hòa, 01 quạt trần (sử dụng làm kho để đồ).

10. Phòng 309 gồm có: 02 giường gỗ có đệm, 01 tủ gỗ đôi, 01 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 quạt trần, 01 tủ lạnh, 01 cây lọc nước, 03 rèm cửa.

11. Phòng 310 gồm có: 06 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ đôi, 02 tủ gỗ đơn, 02 bàn gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 02 quạt trần, 02 ghế sofa giả da, 08 rèm cửa.

12. Phòng 311 gồm có: 03 giường gỗ có đệm, 01 tủ gỗ đôi, 01 tủ gỗ đơn, 01 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 quạt trần, 01 ghế sofa giả da, 03 rèm cửa, 01 xe lăn.

13. Phòng 312 gồm có: 04 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ đôi, 01 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 quạt trần, 01 ghế sofa giả da, 04 rèm cửa.

Tầng 2 gồm các tài sản:

1. Phòng 209 gồm có: 02 giường gỗ có đệm, 01 tủ gỗ đôi, 02 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 quạt trần, 01 ghế sofa giả da, 04 rèm cửa.

2. Phòng 208 gồm có: 04 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ đôi, 03 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 quạt trần, 02 ghế sofa giả da, 02 rèm cửa.

3. Phòng 210 gồm có: 06 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ đôi, 02 tủ gỗ đơn, 02 bàn gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 02 ghế sofa giả da, 08 rèm cửa.

4. Phòng 211 gồm có: 03 giường gỗ có đệm, 01 tủ gỗ đôi, 01 tủ gỗ đơn, 02 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 ghế sofa giả da, 03 rèm cửa.

5. Phòng 212 gồm có: 04 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ đôi, 04 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 ghế sofa giả da, 03 rèm cửa, 01 cây lọc nước.

6. Phòng 207 gồm có: 08 giường gỗ có đệm, 04 tủ gỗ đôi, 04 bàn gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 02 ghế sofa giả da, 02 quạt trần, 09 rèm cửa.

7. Phòng ăn gồm có: 06 bàn gỗ có đệm, 05 ghế gỗ, 04 quạt treo tường, 01 điều hòa, 01 cây lọc nước.

8. Phòng 206 gồm có: 04 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ đôi, 03 bàn gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 02 ghế sofa giả da, 02 quạt trần, 09 rèm cửa, 03 giường y tế có đệm, 01 cây lọc nước.

9. Phòng 205 gồm có: 04 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ đôi, 03 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 ghế sofa giả da, 01 quạt trần, 04 rèm cửa, 01 tủ lạnh, 01 cây lọc nước.

10. Phòng 204 gồm có: 02 giường gỗ có đệm, 01 tủ gỗ đôi, 01 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 ghế sofa giả da, 01 quạt trần, 04 rèm cửa, 01 tủ lạnh, 01 cây lọc nước.

11. Phòng 203 gồm có: 06 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ đôi, 02 tủ gỗ đơn, 03 bàn gỗ, 02 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 02 ghế sofa giả da, 01 quạt trần, 08 rèm cửa.

12. Phòng 202 gồm có: 03 giường gỗ có đệm, 01 tủ gỗ đôi, 01 tủ gỗ đơn, 02 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 ghế sofa giả da, 01 quạt trần, 03 rèm cửa, 01 tủ lạnh, 01 cây lọc nước.

13. Phòng 201 gồm có: 04 giường gỗ có đệm, 02 tủ gỗ đôi, 01 bàn gỗ, 03 kệ gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 ghế sofa giả da, 01 quạt trần, 03 rèm cửa, 01 cây lọc nước, 01 bình nóng lạnh.

Tầng 01 gồm các tài sản:

1. Phòng gần thang máy không số gồm có: 02 giường gỗ (01 chiếc có đệm), 01 tủ gỗ đôi, 01 bàn gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 01 điều hòa, 01 ghế sofa giả da, 01 quạt trần, 03 rèm cửa, 01 tủ lạnh.

2. Phòng chuyên môn gồm có: 16 bàn gỗ, 02 kệ gỗ, 01 giá để giày, 01 điều hòa, 01 quạt trần.

3. Phòng siêu thị gồm có: Để các kệ để hàng, 02 quạt trần, 02 điều hòa.

4. Phòng tài chính kế toán gồm có: Có 03 dãy ca bin văn phòng, 01 giá sách, 02 kệ để đồ, 02 bàn gỗ, 02 điều hòa, 02 quạt trần.

5. Phòng cấp cứu gồm có: 02 giường y tế, 03 giường gỗ có đệm, 01 điều hòa, 03 quạt treo tường, 01 vệ sinh, 04 tủ gỗ, 01 bàn gỗ.

6. Phòng Viên trưởng gồm có: 01 bộ bàn ghế đệm da, 01 bàn làm việc, 01 tủ gỗ, 01 điều hòa, 02 quạt treo tường.

7. Phòng hội trường gồm có: 03 điều hòa, 03 quạt trần, 01 nhà vệ sinh, 49 ghế gỗ, 23 ghế Inox, 01 tủ gỗ, 04 bàn gỗ, 01 giá gỗ.

8. Phòng ở gần thang máy gồm có: 01 nhà vệ sinh, 02 giường gỗ có đệm, 01 tủ đôi, 01 ghế sofa giả da, 01 điều hòa, 01 quạt trần, 01 nhà vệ sinh, 01 kệ gỗ, 04 rèm cửa.

9. Phòng chiếu phim gồm có: 04 dãy ghế ngồi (24 ghế đệm), 01 bàn gỗ, 01 điều hòa, 04 rèm cửa, 01 màn chiếu.

10. Phòng gum gồm có: 02 máy đập xe, 02 máy chạy bộ, 02 máy đi bộ, 02 giá xoay, 02 điều hòa, 02 quạt trần, 01 giá gỗ để giày dép.

11. Phòng tắm hồ trợ gồm có: 03 bình nóng lạnh, 01 giường gội đầu, 01 giá gỗ.

Các tài sản, trang thiết bị gắn liền trên Thửa đất số 01; tờ bản đồ số 49-2019; “GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất” số CT 284873; Diện tích 1552,4m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng lâu dài. Tại địa chỉ: Khu Đàm Tiểu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Khu Biệt thự 03 tầng gồm các tài sản hiện có tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ:

Tầng 2 gồm có:

1. Phòng Pressiden 2 gồm có: 02 giường gỗ có đệm, 03 kệ gỗ, 01 bàn gỗ, 01 tủ gỗ âm tường, 02 giá gỗ để sách, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, xen vòi), 02 điều hòa, 01 ghế sofa giả da, 01 quạt trần, 03 rèm cửa, 01 tủ lạnh, 01 bình nóng lạnh, 01 cây lọc nước.

2. Phòng Pressiden 3 gồm có: 01 giường gỗ có đệm, 03 tủ gỗ, 02 kệ gỗ, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 01 ghế sofa giả da, 03 rèm cửa, 01 tủ lạnh.

Sảnh tầng 3: 01 bộ ghế sofa giả da, 01 quạt treo tường.

Tầng 1 gồm có:

1. Phòng Pressiden 1 gồm có: 02 giường gỗ đơn có đệm, 01 giường gỗ đôi có đệm, 03 kệ gỗ, 01 ghế sofa giả da, 01 tủ gỗ âm tường, 02 giá gỗ để sách, 01 vệ sinh (có bệ và chậu rửa, sen vòi), 02 điều hòa, 04 rèm cửa, 01 tủ lạnh, 01 cây lọc nước.

2. Thư viện gồm có: 02 bộ bàn ghế sofa giả da, 04 giá sách, 01 quầy pha chế bằng gỗ, 01 tủ mát, 01 cây lọc nước, 03 điều hòa.

3. Ngoài hành lang gồm có: 08 bàn gỗ, 14 ghế sắt gắn gỗ, 05 quạt treo tường, 01 bể bơi.

4. Tầng hầm gồm có: 01 phòng mát sa gồm 03 điều hòa, 02 giường gội đầu, 02 bộ ghế ngâm chân, 03 bộ bàn ghế cắt tóc và gương soi, 01 giá sách để đồ, 02 quạt treo tường, 02 quạt thông gió, 08 ghế inox, 01 nhà vệ sinh có bình nóng lạnh.

5. Ngoài sảnh có 03 quạt trần, 01 điều hòa.

6. Phòng Đông y: 03 điều hòa, 02 quạt treo tường, 01 quầy phát thuốc, 01 bàn gỗ, 02 giường châm cứu.

7. 01 Hệ thống lọc nước + bồn lọc.

(Các cây cối trên 02 thửa đất nói trên, các bên đương sự đều không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ).

Hiện trạng sử dụng nhà, đất cần xem xét thẩm định: Hiện trạng nhà đất và các tài sản trên đất do Công ty cổ phần Tập đoàn T đang quản lý sử dụng, không cho ai thuê mượn hay ở nhờ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 7,10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960 ký kết với Công ty cổ phần Tập đoàn T đại diện theo pháp luật là bà Đinh Thị Ngọc Minh, sinh năm 1989 Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc ngày 18/04/2023.

Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn T đại diện là bà Đinh Thị Ngọc Minh bàn giao nguyên trạng 02 (hai) khu nhà tại Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội lại cho bà Nguyễn Thị T cùng với toàn bộ tài sản, trang thiết bị gắn liền với 02 khu nhà như khi bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 18/4/2023 cụ thể:

1.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CT 284873; Số vào sổ cấp GCN: CS- CM 28691(09036) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2019.

Thửa đất số : 01, Tờ bản đồ số: 49-2019 Địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Diện tích: 1552,4m² (Một nghìn năm hai phẩy bốn mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận tặng cho đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Nhà ở: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 209,4m²; Diện tích sàn: 628,2m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

Nhà ở riêng lẻ: Biệt thự 03 tầng bao gồm bể bơi, phòng xông hơi, các trang thiết bị vệ sinh, điều hòa nhiệt độ cho từng phòng, 02 giếng khoan ống 110, 01 bể nước ngầm thể tích 50m³, các thiết bị máy bơm và lọc nước, hệ thống điện, nước, 02 bình chứa inox 3000l, 02 bình chứa nước inox 5000l, 01 thang máy.

1.2. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CQ 570200, Số vào sổ cấp GCN: CS- CM 06888 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 31/01/2019.

Thửa đất số: 01 Tờ bản đồ số: 08-2018; Địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Diện tích: 1988,7m² (Một nghìn chín trăm tám mươi tám phẩy bảy mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng 586,7m² đất ở. Nhận tặng cho đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 1402,0m² đất ở.

Nhà ở: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 788,3m²; Diện tích sàn: 3941,5m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

Nhà ở riêng lẻ: Khu nhà 05 tầng, diện tích sàn 4000m² đã hoàn thiện đầy đủ các thiết bị vệ sinh, quạt trần, quạt treo trần, quạt treo tường và điều hòa nhiệt độ cho từng phòng, 02 cầu thang máy, hệ thống điện, nước, 01 bể nước ngầm thể tích 100m, 06 bình chứa nước inox 5000l, 01 trạm điện công suất 320KVA.

2. Chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960. Bị đơn Công ty cổ phần Tập đoàn T đại diện theo pháp luật là bà Đinh Thị Ngọc Minh, sinh năm 1989, Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc có nghĩa vụ

thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ là: 2.630.000.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960. Bị đơn Công ty cổ phần Tập đoàn T đại diện theo pháp luật là bà Đinh Thị Ngọc Minh, sinh năm 1989, Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc phải thanh toán trả nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960 số tiền 27.121.070 đồng (Hai mươi bảy triệu một trăm hai mươi một nghìn không trăm bảy mươi đồng) tiền điện và tiền thuê quản lý vận hành đường dây và trạm biến áp.

Tổng số tiền bị đơn Công ty cổ phần Tập đoàn T đại diện theo pháp luật là bà Đinh Thị Ngọc Minh, sinh năm 1989, Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc phải trả cho nguyên đơn là: 2.657.121.070 đồng (Hai tỷ sáu trăm năm mươi bảy triệu một trăm hai mươi một nghìn không trăm bảy mươi đồng).

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn Công ty cổ phần Tập đoàn T kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 7,10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án sơ thẩm không xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến trình bày của đương sự tại phiên tòa, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bị đơn; bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bà Thanh đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 7,10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hoàng Thị Vân trình bày bị đơn không đồng ý việc nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì lý do phí nguyên đơn không giải quyết các tài sản bị đơn đã đầu tư trên tài sản thuê gây thiệt hại cho bên thuê khoảng 10 tỷ đồng. Bà Vân trình bày phía bị đơn không đồng ý thanh toán khoản tiền thuê nhà từ tháng 8 năm 2023 đến tháng 4 năm 2024 vì lý do nguyên đơn đã thu lại mặt bằng cho thuê và thay đổi toàn bộ ổ khóa các khu nhà cho thuê nên bị đơn đã không vào để thực hiện việc quản lý sử dụng tài sản được thuê. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do đã đầu tư khi bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, bà Vân đề nghị Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện cho bị đơn ở vụ án khác để yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật

Tổ tụng dân sự tuyên xử bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 7,10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Về tổ tụng:

Về thẩm quyền: Ngày 16/10/2023, bà Nguyễn Thị T có Đơn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội và yêu cầu đòi tiền thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding, Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 21, tháp A, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật bà Đinh Thị Ngọc Minh, Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự vắng mặt Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tổ tụng dân sự xét xử vắng mặt những đương sự này là có căn cứ.

[2]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding (gọi Tuấn Minh Group) nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

[3]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding.

3.1. Việc thuê tài sản:

Ngày 06/04/2022, Công ty cổ phần Tập đoàn T do bà Đinh Thị Ngọc Minh là người đại diện theo pháp luật ký Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở với bà Nguyễn Thị T; hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng số 7, có số công chứng 679 quyền số 04.2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thuê theo Hợp đồng gồm:

* Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 49-2019, diện tích 1552,4m² Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CT 284873 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2019 cho bà Nguyễn Thị T.

Nhà ở trên đất: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 209,4m²; Diện tích sàn: 628,2m²; Nhà ở riêng lẻ: Biệt thự 03 tầng bao gồm bể bơi, phòng xông hơi, các trang thiết bị vệ sinh, điều hòa nhiệt độ cho từng phòng, 02 giếng khoan ống 110 tình trạng vẫn đang sử dụng, 01 bể nước ngầm thể tích 50m, các thiết bị máy bơm và lọc nước vẫn hoạt động bình thường. Hệ thống điện, nước đã hoàn thiện và đang sử dụng tốt, 02 bình chứa inox 3000L, 02 bình chứa nước inox 5000L, 01 thang máy.

* Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 01, Tờ bản đồ số: 08-2018, diện tích: 1988,7m² địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, Chương Mỹ, Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CQ 570200 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 31/01/2019 cho bà Nguyễn Thị T.

Nhà ở trên đất: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 788,3m²; Diện tích sàn: 3941,5m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng. Nhà ở riêng lẻ: Khu nhà 05 tầng, diện tích sàn 4000m² đã hoàn thiện đầy đủ các thiết bị vệ sinh, quạt trần, quạt treo trần, quạt treo tường và điều hòa nhiệt độ cho từng phòng, 02 cầu thang máy. Hệ thống điện, nước đã hoàn thành và đang sử dụng tốt, 01 bể nước ngầm thể tích 100m³, 06 bình chứa nước inox 5000L, có 01 trạm điện đang sử dụng công suất 320KVA.

Thời gian thuê là 10 năm kể từ ngày 10/04/2022, giá cho thuê là 240.000.000 đồng/tháng (năm 1+2), 290.000.000 đồng/tháng (năm 3+4), từ năm thứ 5 theo giá thị trường (thay đổi không quá 10% của giá thuê năm kế tiếp). Thời hạn thanh toán 03 tháng/lần từ ngày 10 - 15 của tháng vào kỳ thanh toán. Đặt cọc Hợp đồng 500.000.000 đồng.

Ngày 18/04/2023, hai bên thống nhất hủy Hợp đồng ký ngày 06/04/2022 và ký lại hợp đồng thuê mới với tài sản là các quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở như trên. Thời hạn thuê là 09 năm tính từ ngày 10/04/2023, giá cho thuê là 240.000.000 đồng/tháng (năm 1+2), 290.000.000 đồng/tháng (năm 3+4), từ năm thứ 5 theo giá thị trường (thay đổi không quá 10% của giá thuê năm kế tiếp). Thời hạn thanh toán 03 tháng/lần từ ngày 10 - 15 của tháng vào kỳ thanh toán.

Hiện, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CQ 570200; Sổ vào sổ cấp GCN: CS-CM 06888 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 31/01/2019; Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CQ 570200, Sổ vào sổ cấp GCN: CS- CM 06888 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 31/01/2019 đang được bảo đảm cho khoản vay của bà Nguyễn Thị T tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Nam Hà Nội. Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Nội có văn bản đồng ý cho bà Nguyễn Thị T cho bên Công ty Cổ phần Tập đoàn Tuấn Minh Holding thuê các tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng.

3.2. Xét hiệu lực của 02 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà Thanh và Tuấn Minh Group:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, chủ thể ký kết Hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Điều 472 Bộ luật Dân sự 2015 (về Hợp đồng thuê tài sản); các Điều 10, 118, 119 Luật nhà ở năm 2014 (về Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở, Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch, Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở).

Về nội dung: Các điều khoản thỏa thuận trong Hợp đồng về thời hạn thuê, mục đích thuê, giá thuê và phương thức thanh toán; quyền và nghĩa vụ của các bên, các trường hợp chấm dứt Hợp đồng và phương thức giải quyết tranh chấp phù hợp quy định tại các Điều 473, 474, 476, 477, 479, 480, 481 và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 129, 131, 132 Luật nhà ở năm 2014 (về Thời hạn thuê và giá thuê nhà ở, các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở).

Hội đồng xét xử xác định 02 hợp đồng thuê quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà ở được ký kết giữa bà Thanh và Tuấn Minh Group là hợp pháp, các bên cùng có nghĩa vụ thực hiện.

3.3. Xét quá trình thực hiện Hợp đồng và yêu cầu thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà của nguyên đơn:

Sau khi ký kết Hợp đồng, bên cho thuê đã tiến hành bàn giao tài sản, bên thuê đã tiếp nhận toàn bộ tài sản đã được thỏa thuận tại Điều 1, Điều 5, Điều 6 về tài sản thuê, quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê tài sản của Hợp đồng thuê gồm: Toàn bộ khuôn viên diện tích đất 1552,4m² cùng Biệt thự 03 tầng; toàn bộ khuôn viên diện tích đất 1988,7m² cùng khu nhà 05 tầng; 01 trạm biến áp. Bên thuê Tuấn Minh Group đã tiếp nhận tài sản tiến hành sửa chữa lắp đặt trang thiết bị (thể hiện tại Biên bản thẩm định tài sản).

Về Quá trình thực hiện Hợp đồng và nghĩa vụ thanh toán:

- Theo Hợp đồng ký kết ngày 06/04/2022, nguyên đơn xác định Tuấn Minh Group đã thanh toán 3 kỳ vào các ngày 10/04/2022, ngày 10/07/2022, ngày 10/10/2022 đến kỳ thứ 4 là ngày 10/01/2023, Tuấn Minh Group mới thanh toán được 50.000.000 đồng, còn nợ 670.000.000 đồng. Số tiền này được bảo lưu và được xác định bằng Biên bản làm việc ngày 06/02/2023, Văn bản số 10042023/TB-TMG ngày 10/04/2023 của Tuấn Minh Group với nội dung “*Căn cứ theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được ký giữa hai Bên vào ngày 06/04/2022. Chúng tôi đến kỳ thanh toán cho bà Thanh số tiền 3 tháng tiền thuê là: 720.000.000 đồng vào thời gian từ ngày 10/01 – 15/01/2023... Chúng tôi đã thanh toán được cho bà Thanh 50.000.000 đồng. Công ty còn công nợ lại hiện tại là 670.000.000 đồng và đề nghị gia hạn thanh toán vào ngày 30/04/2023*”.

- Ngày 18/04/2023, hai bên thống nhất ký lại Hợp đồng thuê mới với tài sản là các quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở như trên. Thời hạn thuê là 09 năm tính từ ngày 10/04/2023. Theo Hợp đồng thuê này, Tuấn Minh Group chưa thanh toán kỳ thứ nhất 10-15/04/2023 thể hiện ở nội dung Văn bản số 10042023/TB-TMG ngày 10/04/2023 “*Căn cứ theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được ký giữa hai Bên. Chúng tôi đến kỳ thanh toán cho bà Thanh số tiền 3 tháng tiền thuê là: 720.000.000 đồng vào thời gian từ ngày 10/04 – 15/04/2023... Hiện nay chúng tôi chưa thể sắp xếp ngay được nguồn tiền để thanh toán và đề nghị được gia hạn thanh toán trong vòng 02 tháng kể từ ngày 10/4/2023*”.

Tại Văn bản số 16052023/TB-TMG ngày 16/5/2023 của Tuấn Minh Group có nội dung “*Căn cứ theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được ký giữa hai Bên vào ngày 06/04/2022 và thông báo số 10042023/TB-TMG số tiền còn công nợ lại là 670.000.000 đồng chúng tôi sẽ thanh toán chậm*

nhất vào ngày 30/04/2023. Tuy nhiên việc thu hồi công nợ cũng như các khoản doanh thu về không được như kế hoạch dẫn đến việc chúng tôi bị khó khăn trong thanh toán công nợ. Chúng tôi đã cố gắng xử lý một phần công nợ tồn đọng và hiện nay, số công nợ còn lại là 400.000.000 đồng và đề nghị gia hạn thanh toán vào ngày 26/05/2023”. Việc xác định số nợ còn lại là 400.000.000 đồng do bị đơn đã thanh toán chuyển qua tài khoản ngân hàng của bà Nguyễn Thị T 270.000.000 đồng. Nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận việc thanh toán này.

Quá trình thực hiện Hợp đồng thứ hai, nguyên đơn, bị đơn xác nhận Tuấn Minh Group đã thanh toán qua tài khoản của bà Thanh là: 50.000.000 đồng vào ngày 5/6/2024. Tại Văn bản số 10062023/TB-TMG ngày 10/06/2023 của Công ty Tuấn Minh Holding có nội dung *“Căn cứ theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được ký giữa hai Bên và số tiền còn công nợ lại là 350.000.000 đồng chúng tôi sẽ thanh toán chậm nhất vào ngày 26/05/2023 và số tiền thuê của kỳ mới 720.000.000 chậm nhất vào ngày 10/06/2023... số công nợ còn lại là 1.070.000.000 đồng ... xin được gia hạn thời gian thanh toán công nợ tiền thuê còn lại chậm nhất vào ngày 30/06/2023”*.

Tuấn Minh Group tiếp tục thanh toán qua tài khoản của bà Thanh là: 50.000.000 đồng vào ngày 30/6/2024; 50.000.000 đồng vào ngày 01/7/2024. Như vậy, số tiền còn nợ tiền thuê nhà của Tuấn Minh Group cho đến trước kỳ thanh toán tiếp theo (kỳ 10 - 15/7/2023) theo Điều khoản thỏa thuận thanh toán trong Hợp đồng là 970.000.000 đồng.

Theo Điều khoản thỏa thuận thanh toán trong Hợp đồng các kỳ thanh toán ngày 10-15/7/2023; 10-15/10/2023, 10-15/01/2024 Tuấn Minh Group chưa thanh toán mỗi kỳ 720.000.000 đồng nên tổng số tiền còn nợ 03 kỳ là 2.160.000.000 đồng. Tổng số nợ cũ và nợ mới là: 3.130.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tuấn Minh Group xác nhận có vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn và Công ty không có ý định trốn tránh nghĩa vụ thanh toán này. Bị đơn cho rằng: Kỳ thanh toán từ 15/4/2023 đến 15/7/2023, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 720.000.000 đồng; trên thực tế, trong kỳ thanh toán này, bị đơn đã thanh toán số tiền là 370.000.000 đồng bằng phương thức chuyển khoản. Như vậy, số tiền thuê còn thiếu mà bị đơn chưa thanh toán trong kỳ này là 350.000.000 đồng. Đối với kỳ thanh toán từ 15/7/2023 đến 15/10/2023, bị đơn phải thanh toán số tiền là 720.000.000 đồng; trong kỳ thanh toán này, do điều kiện kinh doanh khó khăn nên bị đơn chưa thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn được. Như vậy, tổng số tiền thuê trong kỳ thanh toán từ 15/4/2023 đến 15/7/2023 và kỳ thanh toán từ 15/7/2023 đến 15/10/2023 mà bị đơn chưa thanh toán (trừ đi số tiền thuê 15 ngày đầu tháng 10/2023 do bị đơn không được quản lý, sử dụng nhà đất thuê) là 950.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn xác định nguyên đơn đã lấy lại tài sản từ 7/2023 vì vậy bị đơn không thanh toán các kỳ sau. Đối trừ số tiền đã thanh toán là 400.000.000 đồng và 500.000.000 đồng tiền đặt cọc bị đơn xác định không phải thanh toán tiền thuê tài sản cho nguyên đơn nữa.

Bị đơn đưa ra ý kiến về việc phía nguyên đơn đã tiếp quản tài sản cho thuê từ tháng 07/2023 bằng căn cứ *“bị đơn không có chứng cứ cụ thể mà nội dung này chỉ nhận thông tin trên từ những người dân xung quanh. Bên bị đơn bị cản trở không được vào để xác minh tài sản”*. Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét thẩm

định tại chỗ ngày 01/02/2024, nguyên đơn, bị đơn đã xác nhận hiện trạng nhà đất và các tài sản trên đất do Công ty Minh Holding đang quản lý sử dụng, không cho ai thuê mượn hay ở nhờ; Biên bản xác minh tại Công an xã Phú Nghĩa ngày 02/4/2024 xác định không có sự kiện trình báo hay thông tin về việc thay đổi người quản lý, sử dụng tài sản thuê. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn cũng không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho vấn đề phía bị đơn trình bày. Như vậy, việc bị đơn cho rằng nguyên đơn đã tiếp quản tài sản cho thuê từ tháng 7/2023 là không có căn cứ. Bị đơn đưa ra các số liệu về khoản nợ tiền thuê nhà không phù hợp, không khớp với các tài liệu chứng cứ là các Văn bản thông báo xác nhận nợ tiền thuê và xin gia hạn thời gian trả do chính bị đơn ban hành gửi đến nguyên đơn nên không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của bị đơn.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ xác định: Hai bên đã chốt số nợ cũ của Hợp đồng ngày 06/4/2022 còn lại là 670.000.000 đồng; xác định Tuấn Minh Group vi phạm nghĩa vụ thanh toán ngay trong kỳ thanh toán đầu tiên 10/4-15/4/2023 của Hợp đồng ký ngày 18/4/2023. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ (đã trừ số tiền đã thanh toán) từ kỳ thanh toán 10/01/2023 (theo Hợp đồng thuê ký kết ngày 06/4/2022 và 04 kỳ thanh toán 10/4/2003 đến 10/4/2024 (theo Hợp đồng thuê ký kết ngày 18/4/2023) với tổng số tiền là: 3.130.000.000 đồng, trừ số tiền đặt cọc 500.000.000 theo thỏa thuận tại khoản 05 Điều 4 của Hợp đồng thuê, số tiền còn lại là: 2.630.000.000 đồng.

3.4. Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền điện, tiền quản lý trạm biến áp:

Theo nội dung Hợp đồng đã ký kết với Công ty điện lực huyện Chương Mỹ; tại Khoản 01 Điều 06 của Hợp đồng quy định bên thuê có nghĩa vụ:

“...Chịu trách nhiệm thanh toán tất cả chi phí liên quan đến việc bảo trì, bảo dưỡng trạm điện, các thang máy và máy phát điện; Thanh toán các chi phí sinh hoạt phát sinh hàng tháng như tiền điện, tiền nước, tiền mạng,...theo nhu cầu sử dụng của Bên B...”

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn số tiền 27.121.070 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán thay cho bị đơn theo Văn bản số 2036/PCCHUONGMY-KD ngày 18/10/2023 của Công ty điện lực Chương Mỹ là có căn cứ.

3.5. Xét yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của nguyên đơn:

Tại khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng các bên đã thỏa thuận nội dung:

“...Thời hạn thanh toán: Bên B thanh toán cho Bên A theo định kỳ 03 tháng/lần từ ngày mùng 10 đến ngày 15 của tháng vào kỳ thanh toán”;

Tại Điều 8 Chấm dứt Hợp đồng thể hiện nội dung:

“...Hợp đồng này chấm dứt khi:..Bên B không thanh toán tiền thuê nhà cho bên A trong vòng 03 tháng tính từ ngày mùng 10 của kỳ thanh toán (Bên A đồng ý gia hạn thêm cho bên B thêm 10 ngày)...”.

Như đã phân tích về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong quá trình thực hiện Hợp đồng của bị đơn ở trên, căn cứ các điều khoản thỏa thuận của Hợp đồng

thuê các bên đã ký kết; căn cứ Điều 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 131 Luật nhà ở năm 2014; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà giữa Tuấn Minh Group ký với bà Nguyễn Thị T ngày 18/04/2023 là đúng quy định pháp luật. Tuấn Minh Group phải có trách nhiệm bàn giao nguyên trạng 02 khu nhà tại Khu Đầm Tiếu, thôn Đông Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cho bà Nguyễn Thị T cùng với toàn bộ tài sản, trang thiết bị gắn liền với 02 khu nhà như khi bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 1 trong Hợp đồng thuê ký kết ngày 18/4/2023 là có căn cứ.

Hội đồng xét xử xét thấy về việc xử lý đối với các tài sản Tuấn Minh Group đã đầu tư, lắp đặt trên nhà, đất thuê của bà Thanh mà chỉ ghi nhận ý kiến của bà Thanh về việc Tuấn Minh Group được phép thu hồi các tài sản trên khi chấm dứt hợp đồng, bàn giao tài sản và thanh toán xong hết nợ tiền thuê là chưa phù hợp. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa các bên không có điều khoản nào quy định về việc bà Thanh có quyền giữ lại các tài sản của Tuấn Minh Group nếu chưa thanh toán hết tiền thuê; các tài sản Tuấn Minh Group đã đầu tư, lắp đặt trên nhà, đất thuê của bà Thanh vẫn thuộc quyền sở hữu của Công ty Tuấn Minh nên cần sửa án sơ thẩm, bổ sung thêm quyết định của bản án với nội dung: *Công ty Tuấn Minh phải có trách nhiệm di dời các tài sản đã đầu tư, lắp đặt theo Biên bản thẩm định tài sản ngày 01/2/2024 ra khỏi nhà, đất thuê của bà Nguyễn Thị T.*

3.6. Xét yêu cầu bồi thường toàn bộ số tiền mà Công ty Tuấn Minh Holding đã đầu tư cơ sở vật chất tại nhà thuê trong trường hợp nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn:

Tại phiên tòa ngày hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giành quyền khởi kiện cho bị đơn ở một vụ án khác để yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Hội đồng xét xử xem xét ghi nhận ý kiến trình bày này của bị đơn. Trong trường hợp Tuấn Minh Group có đầy đủ tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu trên của mình thì Tuấn Minh Group có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Từ những phân tích trên đương sự kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để xem xét; Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án như nội dung đã nhận định ở trên.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

4.2. Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Các Điều 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;
- Các Điều 10, 118, 119, 129, 131, 132 Luật nhà ở năm 2014;
- Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai
- Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 7 và 10/6/2024 của Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà Nguyễn Thị T ký kết với Công ty cổ phần Tập đoàn T đại diện theo pháp luật là bà Đinh Thị Ngọc Minh, sinh năm 1989, Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc ngày 18/04/2023.

Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn T phải bàn giao nguyên trạng 02 (hai) khu nhà tại Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội lại cho bà Nguyễn Thị T cùng với toàn bộ tài sản, trang thiết bị gắn liền với 02 khu nhà như khi bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 18/4/2023 cụ thể:

1.1.1 Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CT 284873; Sổ vào sổ cấp GCN: CS- CM 28691(09036) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2019.

Thửa đất số 01, Tờ bản đồ số: 49-2019 Địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội; Diện tích: 1552,4m² (Một nghìn năm hai phẩy bốn mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận tặng cho đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Nhà ở: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 209,4m²; Diện tích sàn: 628,2m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

Nhà ở riêng lẻ: Biệt thự 03 tầng bao gồm bể bơi, phòng xông hơi, các trang thiết bị vệ sinh, điều hòa nhiệt độ cho từng phòng, 02 giếng khoan ống 110, 01 bể nước ngầm thể tích 50m³, các thiết bị máy bơm và lọc nước, hệ thống điện, nước, 02 bình chứa inox 3000L, 02 bình chứa nước inox 5000L, 01 thang máy.

1.2.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CQ 570200, Sổ vào sổ cấp GCN: CS- CM 06888 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 31/01/2019.

Thửa đất số: 01 Tờ bản đồ số: 08-2018; Địa chỉ: Khu Đàm Tiếu, thôn Đồng Trữ, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Diện tích:

1988,7m² (Một nghìn chín trăm tám mươi tám phẩy bảy mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng 586,7m² đất ở. Nhận tặng cho đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 1402,0m² đất ở.

Nhà ở: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 788,3m²; Diện tích sàn: 3941,5m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

Nhà ở riêng lẻ: Khu nhà 05 tầng, diện tích sàn 4000m² đã hoàn thiện đầy đủ các thiết bị vệ sinh, quạt trần, quạt treo trần, quạt treo tường và điều hòa nhiệt độ cho từng phòng, 02 cầu thang máy, hệ thống điện, nước, 01 bể nước ngầm thể tích 100m³, 06 bình chứa nước inox 5000L, 01 trạm điện công suất 320KVA.

Công ty Tuấn Minh phải có trách nhiệm di dời các tài sản đã đầu tư, lắp đặt theo Biên bản thẩm định tài sản ngày 01/2/2024 ra khỏi nhà, đất thuê của bà Nguyễn Thị T.

1.2. Chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Bị đơn Công ty cổ phần Tập đoàn T có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ là: 2.630.000.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960. Bị đơn Công ty cổ phần Tập đoàn T phải thanh toán trả nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960 số tiền 27.121.070 đồng (Hai mươi bảy triệu một trăm hai mươi một nghìn không trăm bảy mươi đồng) tiền điện và tiền thuê quản lý vận hành đường dây và trạm biến áp.

Tổng số tiền bị đơn Công ty cổ phần Tập đoàn T phải trả cho nguyên đơn là: 2.657.121.070 đồng (Hai tỷ sáu trăm năm mươi bảy triệu một trăm hai mươi một nghìn không trăm bảy mươi đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 các 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần Tập đoàn T phải chịu 85.142.421 đồng (Tám mươi năm triệu một trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm hai mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty cổ phần Tập đoàn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Công ty cổ phần Tập đoàn T đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002193 ngày 02/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Công ty cổ phần Tập đoàn T còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 85.139.421 đồng.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND h.Chương Mỹ;
- Chi cục THADS h.Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đinh Như Lâm