| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 139/2026/DS-PT
Ngày 07-5-2026
V/v tranh chấp về hợp đồng thuê nhà

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Giang

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Xuân Trường

Ông Nguyễn Quang Kiên

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Hoàng Thị Hồng Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 202/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH S1; địa chỉ: Số I đường L, phường P, quận H (nay là phường C), thành phố Hà Nội;

*Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Công ty TNHH S1*: Bà Phạm Thị L - Giám đốc Công ty; Số CCCD: 040158000157; có mặt;

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1965; Số CCCD: 031165004300; địa chỉ: Số G đường L, phường L, quận N (nay là phường G), thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D*: Ông Trần Mỹ L1, sinh năm 1976; Số CCCD: 031076021303; địa chỉ: Số G đường L, phường G, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty TNHH S1; địa chỉ: Số I đường L,

phường P, quận H (nay là phường C), thành phố Hà Nội.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 11/4/2024, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Công ty TNHH S1 trình bày:*

Ngày 27/8/2022, tại số A B, Quận A, TP Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị Kim D và Công ty S1 có ký với nhau một Hợp đồng thuê tòa nhà khách sạn với nội dung Bà Nguyễn Thị Kim D cho Công ty S1 thuê và công ty S1 đồng ý thuê toàn bộ diện tích được sử dụng làm khách sạn cơ sở lưu trú của căn nhà tại địa chỉ 118c B, phường P, quận A, TP Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất tại địa chỉ này thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 602711, số vào sổ cấp GCN: CS00964 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 25/4/2019. Căn nhà thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 4; diện tích 91,85m², diện tích xây dựng 81,9m², tổng diện tích sử dụng 686,01m². Kết cấu nhà: tường gạch, sàn mái BTCT. Số tầng: 01 hầm + trệt + 8 lầu + sân thượng. Mục đích sử dụng: kinh doanh khách sạn và căn hộ/dịch vụ cơ sở lưu trú. Thời hạn thuê là 7 năm. Thời điểm giao nhà là 01/11/2022. Giá thuê: 12.000 USD/tháng, từ năm thứ 2 tăng 5%... Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo VNĐ. Đặt cọc 6 tháng tiền thuê nhà và thanh toán đầu kỳ 3 tháng/lần được phép cộng 5 ngày làm việc từ thời điểm thanh toán. Sau khi bà D nhận đủ số tiền đặt cọc sẽ tiến hành bàn giao cho Công ty S1 vào ngày 15/10/2022 toàn bộ căn nhà theo thỏa thuận: Bà D hoàn thiện toàn bộ nội thất cho 29 phòng, lát sàn gỗ, sơn tường sạch sẽ. Khu vực tầng trệt và tầng hầm Công ty S1 được quyền sử dụng với trọn vẹn diện tích căn nhà. Mọi phát sinh tranh chấp giữa bà D và bên thứ ba bà D có trách nhiệm giải quyết. Bà D hỗ trợ hoàn thành các thủ tục pháp lý để được cấp giấy phép PCCC theo quy định của pháp luật phù hợp với mục đích kinh doanh của Công ty S1, chi phí phát sinh về việc này Công ty S1 trả. Nhưng thực tế đến ngày 11/12/2022, bà D mới bàn giao tài sản. Ngày 14/12/2022 bàn giao chìa khóa và thống nhất tính tiền thuê nhà từ ngày 12/12/2022.

Quá trình thực hiện Hợp đồng: Trước và sau khi nhận bàn giao, Công ty S1 phải mua sắm rất nhiều trang thiết bị, nội thất cho căn nhà 118c Bùi Thị X. Tuy vậy, Công ty S1 vẫn hoàn thành nghĩa vụ của mình, cụ thể:

Ngày 27/08/2022 chuyển vào tài khoản bà D 1.685.880.000₫ tiền đặt cọc (tương đương số tiền thuê nhà trong 6 tháng)

Ngày 15/12/2022 chuyển 845.100.000 đồng: Thanh toán tiền thuê nhà kỳ 12/12/2022-12/03/2023

Ngày 13/03/2023 chuyển 847.980.000 đồng Thanh toán tiền thuê nhà kỳ 12/03/2023-12/06/2023

Ngày 13/06/2023 chuyển 845.100.000 đồng (trong đó tiền mặt 150.000.000 đồng và 30.000.000 đồng trừ vào tiền xử phạt): Thanh toán tiền thuê nhà kỳ 12/06/2023- 12/09/2023

Ngày 12/09/2023 chuyển 866.101.935 đồng: Thanh toán tiền thuê nhà kỳ 12/09/2023-12/12/2023

Ngày 12/12/2023 chuyển 916.461.000 đồng: Thanh toán tiền thuê nhà kỳ 12/12/2023-12/03/2024

Ngày 19/12/2022 chuyển 18.000.000 đồng: Thanh toán cho bà D tiền bộ hỗ trợ bình năng lượng mặt trời và cửa kính cường lực.

Tổng số tiền bà D đã nhận của công ty S1 là 6.024.622.935 đồng.

Do công trình thiếu hệ thống PCCC, ANTT nên thường xuyên bị kiểm tra nhắc nhở. Còn bà D mỗi lần có đoàn kiểm tra PCCC, ANTT, Công ty S1 gọi điện bà D không đến. Hỏi giấy tờ hồ sơ để xin cấp giấy phép PCCC thì bà D bảo người của bà đang làm phải kiên trì chờ đợi. Các đoàn kiểm tra đều nghiêm cấm chúng tôi hoạt động kinh doanh khi chưa có giấy chứng nhận đủ điều kiện PCCC của cơ quan có thẩm quyền cấp. Sau nhiều lần tranh cãi căng thẳng đến tháng 3/2023, bà D chấp nhận tiền xử phạt về an ninh trật tự (có biên lai) được trừ vào tiền thuê nhà. Ngày 23/03/2023, UBND phường B có quyết định số 116 xử phạt 30 triệu đồng, công ty S1 đã trừ vào tiền thuê nhà ngày 13/06/2023. Ngày 12/05/2023, trong biên bản kiểm tra đoàn kiểm tra đã khẳng định công ty S1 chưa hoạt động kinh doanh. Một vài ngày lại có kiểm tra cứ liên tục như thế chúng tôi không thể hoạt động kinh doanh được. Mà quy định không có giấy phép PCCC thì không làm được giấy ANTT vì thế Công ty S1 không nhận khách thuê phòng hợp pháp. Nếu lén nhận khách, khi có kiểm tra khách trả phòng và S phải bồi thường. Tin lời bà D kiên trì chờ đợi giấy phép PCCC đồng thời bà D giới thiệu một số người đến giúp cho việc cấp giấy PCCC. Sau một thời gian dài hứa hẹn cuối cùng họ trả lời là không làm được.

Công ty S1 đã trực tiếp đến công an P hỏi về vấn đề hồ sơ xin cấp giấy phép PCCC của bà Nguyễn Thị Kim D và được trả lời là bà D không có hồ sơ nộp tại công an PCCC. Lúc đấy chúng tôi mới biết bà D lừa dối để Công ty S1 kí hợp đồng thuê nhà của bà D. Công ty S1 đã có nhiều văn bản yêu cầu bà D thực hiện nghĩa vụ nhưng bà D không quan tâm chỉ một mực đòi tiền thuê nhà. Công ty S1 quyết định không chuyển thêm tiền thuê nhà nữa mà yêu cầu bà D phải cung cấp giấy tờ hợp lệ của căn nhà thuê để công ty S1 đi xin giấy phép PCCC. Bà D trả lời qua điện thoại: "Chỉ có thế thôi, không thuê thì trả". Ngày 12/04/2024 (tròn một tháng Công ty S1 chưa thanh toán tiền nhà) bà D thông báo chấm dứt hợp đồng đồng thời cho người đến quậy phá cắt nước, cắt điện điều hòa, cắt điện thang máy; uy hiếp nhân viên của công ty S1. Dù như vậy, Công ty vẫn cử người ở lại canh giữ nhà và tài sản chờ tòa án giải quyết. Riêng tầng hầm Công ty S1 đã cho người thứ ba mượn. Thấy tình hình không ổn, Công ty S1 đã đòi lại mặt bằng tầng hầm vào ngày 16/05/2024 có thanh lý hợp đồng mượn kèm theo. Công ty S1 đã đền bù cho người mượn 340.000.000đ

chi phí làm tăng giá trị mặt bằng. Trưa ngày 31/05/2024 S đã đến yêu cầu người mượn chuyển toàn bộ đồ đạc của họ ra khỏi tầng hầm và trả lại mặt bằng như thỏa thuận. Bà D cho người gây sự, chặn cửa khách sạn, không cho sazi và nhân viên vào căn nhà 118c Bùi Thị X đồng thời lấy chìa khóa tầng hầm ở người mượn. Ngày 03/06/2024 qua camera chúng tôi thấy nhóm người của bà D phá cửa vào lục lọi trong khách sạn...sau đó họ cắt camera chiếm giữ căn nhà và toàn bộ tài sản của chúng tôi.

Ngay từ đầu đối tượng hợp đồng đã không thể thực hiện được (phạm vào điều cấm) mà bà D che giấu, lừa dối khiến cho Công ty S1 ký hợp đồng thì mới mua sắm trang thiết bị, sửa chữa, hoàn thiện khách sạn của bà D. Vì thế bà D phải chịu hậu quả mà bà D gây ra. Ngoài việc mua sắm trang thiết bị, Công ty S1 còn phải thuê người làm, chi phí ngoài biên lai, hao tổn sức khỏe tinh thần bởi sự uy hiếp từ nhóm người của bà D. Do đó Công ty S1 bị thiệt hại rất lớn.

Nay, nguyên đơn Công ty S1 khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng thuê toà nhà khách sạn ngày 27/8/2022 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 và bà Nguyễn Thị Kim D là vô hiệu.

+ Yêu cầu Toà án buộc bà Nguyễn Thị Kim D hoàn trả: Số tiền Công ty S1 đã đặt cọc là 1.685.880.000 đồng; Số tiền đã thanh toán tiền thuê nhà là 4.320.742.935 đồng; Số tiền bà D đã nhận bán bộ hỗ trợ bình năng lượng mặt trời và cửa kính là 18.000.000 đồng.

+ Yêu cầu Toà án buộc bà Nguyễn Thị Kim D trả số tiền mua trang thiết bị nội thất dùng cho khách sạn của bà D (tầng trệt + 8 lầu + sân thượng) gồm chuyển khoản 1.196.736.560 đồng, tiền mặt 19.983.000 đồng. Mua sàn thương mại điện tử 44.137.188 đồng.

+ Yêu cầu Toà án buộc bà Nguyễn Thị Kim D trả số tiền làm tăng giá trị tầng hầm (có cả 02 điều hoà âm trần) là 340.000.000 đồng.

+ Yêu cầu Toà án buộc bà Nguyễn Thị Kim D phải bồi thường thiệt hại cho Công ty S1 chi trả lương cho nhân viên trong thời gian không thể kinh doanh được: 336.000.000 đồng.

+ Phạt cọc do lỗi của bà D làm hợp đồng vô hiệu là 1.685.880.000 đồng.

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị Kim D phải trả cho Công ty S1 là 9.647.359.683 đồng. Ngoài ra yêu cầu bà D hoàn trả chiếc đàn piano và máy pha cà phê hiệu Delonghi.

*Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D trình bày:*

Ngày 27/08/2022, bà D và Công ty TNHH S1 (“Sazi”) ký Hợp đồng thuê tòa nhà khách sạn (“Hợp đồng thuê”). Hợp đồng thuê được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối và đáp ứng đầy đủ các điều kiện về đối tượng cho thuê, về chủ thể và hình thức giao dịch theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, quá trình thực

hiện Hợp đồng thuê, S không tuân thủ các cam kết và có nhiều vi phạm cơ bản, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của tôi. Cụ thể:

- S không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán: Trong khi Hợp đồng thuê chưa chấm dứt và còn hiệu lực, thì S không thanh toán tiền thuê từ 12/3/2024 đến 11/6/2024 mặc dù bà D đã nhiều lần gửi thông báo nhắc nhở, tổng tiền thuê là 963.106.000 đồng. Vi phạm nghĩa vụ tại Điều 3 và điểm a khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng thuê;

- Sazi không thanh toán đầy đủ tiền thuê cho bà D trong giai đoạn 12/6/2023 đến 11/9/2023. Theo thỏa thuận, tiền thuê nhà từ 12/06/2023 - 11/09/2023 là 845.100.000 đồng, tuy nhiên Sazi thực tế chỉ chuyển khoản cho bà D 665.100.000 đồng với lý do trừ 150.000.000 đồng tiền phòng cháy chữa cháy và 30.000.000 đồng tiền Sazi bị xử phạt vi phạm hành chính về an ninh trật tự mà chưa có sự đồng ý của bà D. Vi phạm nghĩa vụ tại Điều 3 và điểm a khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng thuê.

- Sazi không kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng, phí môn bài phát sinh từ hoạt động cho thuê của bà D như đã thỏa thuận. Tổng số tiền thuế mà S chưa đóng cho bà D tạm tính là 735.231.000 đồng, gồm: 367.615.500 đồng tiền thuế giá trị gia tăng và 367.615.500 đồng tiền thuế thu nhập cá nhân. Vì sự chậm trễ của S, bà D đã bị Chi Cục thuế Q xử phạt hành chính do chậm khai thuế và buộc phải nộp phạt 4.000.000 đồng và 1.000.000 đồng tiền lệ phí môn bài. Vi phạm điểm b khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng thuê.

- S1 không thanh toán tiền điện tháng 5 và tháng 6 năm 2024 trong thời gian sử dụng và chiếm giữ trái phép Tòa nhà, đây là khoảng thời gian sau khi bà D đã phát hành Thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê với S, buộc công ty S1 phải thanh toán số tiền 21.954.879 đồng cho Công ty Đ và tôi đã yêu cầu Văn phòng T1 lập vi bằng hiện trạng Tòa nhà để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vi phạm nghĩa vụ tại điểm c khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng thuê.

Sazi không tuân thủ quy định pháp luật khi sử dụng Tòa nhà cho thuê trong hoạt động kinh doanh. Trên phương diện thỏa thuận tại điểm d khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng thuê, Sazi cam kết "Tuân thủ quy định pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh, bao gồm nhưng không giới hạn như đăng ký hoạt động kinh doanh, phòng cháy chữa cháy, an toàn vệ sinh thực phẩm, an toàn vệ sinh môi trường, an toàn lao động, an ninh khu vực". Tuy nhiên, trái với các nghĩa vụ bắt buộc nêu trên, S đã không đăng ký địa điểm kinh doanh tại địa chỉ 118c B, phường B, Quận A, TP HCM và tự tiến hành hoạt động kinh doanh khi chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện về an ninh, trật tự, an toàn về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, an toàn thực phẩm. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến các Quyết định xử phạt, biên bản làm việc của cơ quan có thẩm quyền dành cho sazi/bên thứ ba mà sazi cho thuê.

Sazi vi phạm cam kết không cho bên thứ ba thuê lại khi cho Công ty TNHH T2 thuê lại tầng hầm Tòa nhà để cung cấp dịch vụ làm đẹp và nail, thời hạn cho thuê là từ 29/12/2022 đến 28/12/2026. Sazi cho Công Ty Cổ Phần S1 thuê lại để đặt chi

nhánh mã số thuế là 0317621285-001, chi nhánh này đã thành lập từ ngày 15/05/2023 với ngành nghề "Dịch vụ phục vụ đồ uống; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Đại lý du lịch". Xét về nguồn gốc, công ty này cũng có mối liên hệ với S. Sau khi biết sự việc, ngày 12/05/2024 bà D đã gửi đơn đến Sở Q để trình báo và yêu cầu xử lý việc tự ý sử dụng địa chỉ nhà tôi để đăng ký kinh doanh

- Sau khi ký Hợp đồng thuê, bà D đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ hỗ trợ bằng cách giới thiệu đơn vị tư vấn PCCC cho S. Quá trình thực hiện hồ sơ, S luôn đưa ra các yêu cầu vô lý và trái ngược với thỏa thuận ban đầu như: Buộc bà D chịu một phần tiền để thực hiện thủ tục PCCC, cụ thể là vào kỳ thanh toán tiền thuê nhà 12/6/2023 - 12/9/2023, S tự động trừ 150.000.000 đồng tiền thực hiện PCCC và 30.000.000 đồng tiền Sazi do bị xử phạt vi phạm hành chính về an ninh trật tự mà chưa có sự đồng ý của tôi; buộc bà D liên hệ làm việc với Công an; buộc tôi cung cấp các hồ sơ mà S đã biết rõ là bà D không sẵn. Nhìn vào thực tế, không phải đối tượng cho thuê không thể đáp ứng các điều kiện về phòng cháy chữa cháy mà là S đã không tích cực trong việc thực hiện công việc để Tòa nhà đáp ứng đầy đủ các điều kiện về phòng cháy chữa cháy trước khi chính thức hoạt động kinh doanh.

Trước các hành vi vi phạm thỏa thuận của S, ngày 13/4/2024 bà D đã gửi đến S thông báo chính thức về việc chấm dứt Hợp đồng thuê. Ngay sau đó, bà D đã nhiều lần yêu cầu S trả lại Tòa nhà và di dời tất cả tài sản, tuy nhiên S không thực hiện. Để đảm bảo quyền sử dụng Tòa nhà sau khi Hợp đồng thuê chấm dứt, bà D buộc phải ký Hợp đồng với ông Đỗ Lâm Quốc T để thuê kho lưu trữ các tài sản mà S không chịu di dời. Địa chỉ kho ở số F đường số A thuộc khu dân cư P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. Tiền thuê kho là 4.000.000 đồng/tháng.

Để bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà D cũng buộc yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại lập các vi bằng ghi nhận danh sách tài sản của S đặt tại Tòa nhà trong thời gian thuê trước khi di dời đến kho của ông Đỗ Lâm Quốc T. Ngoài ra, bà D cũng tốn các chi phí thuê đơn vị vận chuyển, thuê nhân lực để di dời tài sản từ Tòa nhà cho thuê sang kho đã thuê ở huyện B. Trong đó có chiếc đàn Piano và máy pha cà phê hiệu Delonghi mà nguyên đơn đã yêu cầu hoàn trả tại Đơn khởi kiện. Tổng chi phí tôi đã phải chi trả là 17.452.000 đồng.

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 3, điểm b khoản 8.1 Điều 8 Hợp đồng thuê, bà D có quyền giữ lại số tiền đặt cọc 1.685.880.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của S. Đến nay, S chưa hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng thuê, chưa nhận bàn giao tài sản đặt tại Tòa nhà cho thuê, chưa thanh toán các thiệt hại bà D phải gánh chịu do hành vi vi phạm của S. Do vậy, việc hoàn trả tiền cọc sẽ được thực hiện sau khi có Bản án của Toà án giải quyết dứt điểm vụ việc hoặc sau khi bà D và S có thỏa thuận khác.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố đề nghị:

+ Buộc Công ty TNHH S1 thanh toán cho bà D tiền thuê nhà từ ngày 12/3/2024 đến ngày 11/6/2024, tổng tiền thuê tạm tính là 963.106.000 đồng và tiền lãi chậm trả tạm tính đến ngày 05/12/2024 là 126.648.465 đồng.

+ Buộc Công ty TNHH S1 thanh toán cho bà D tiền sử dụng tòa nhà từ ngày 12/6/2024 đến ngày 16/9/2024 do vẫn giữ và không di dời tài sản ra khỏi nhà theo quy định tại điểm g khoản 8.1 Điều 8 Hợp đồng cho thuê, tạm tính là 1.016.612.000 đồng và tiền lãi chậm trả tạm tính đến ngày 05/12/2024 là 85.903.722 đồng.

+ Buộc Công ty TNHH S1 hoàn trả cho bà D số tiền thuê nhà đã tự ý cắt giảm mà không được sự đồng ý của bà D trong kỳ thuê từ ngày 12/6/2023 đến ngày 11/9/2023 là 30.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 05/12/2024 là 8.055.000 đồng.

+ Buộc Công ty TNHH S1 kê khai và đóng tiền thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng phát sinh từ hoạt động cho thuê của bà D với S, số tiền tạm tính 735.231.000 đồng.

+ Buộc Công ty TNHH S1 hoàn trả cho bà D số tiền mà bà D đã nộp theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền do phát sinh từ hoạt động cho thuê của bà D với S, bao gồm tiền lệ phí môn bài 1.000.000 đồng và 4.000.000 đồng mà bà D bị xử phạt vi phạm hành chính do hành vi khai và đóng thuế chậm trễ của S.

+ Buộc Công ty TNHH S1 hoàn trả cho bà D tiền điện trong tháng 5 và tháng 6 năm 2024 là 21.954.879 đồng.

+ Buộc Công ty TNHH S1 hoàn trả cho bà D tiền thuê kho tạm tính là 33.500.000 đồng, tiền vận chuyển và tiền thuê nhân lực bốc xếp là 39.452.000 đồng để di dời tài sản của S ra khỏi Tòa nhà cho thuê.

+ Buộc Công ty TNHH S1 bồi thường thiệt hại cho bà D số tiền là 58.380.000 đồng tiền lập vi bằng ghi nhận hiện trạng tài sản di dời ra khỏi Tòa nhà 118C Bùi Thị X và tiền lập vi bằng ghi nhận hiện trạng tài sản tại Tòa nhà cho thuê.

+ Trả cho bà D số tiền 50.000.000 đồng là tiền cọc thuê nhà còn thiếu.

Tổng tiền Công ty S1 phải trả cho bà D tạm tính là 3.173.843.066 đồng.

*Theo Công văn trả lời của Phòng C1, Công an thành phố P:*

Từ ngày 27/8/2022 đến ngày 30/3/2024, Công trình tại địa chỉ số A B, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Cũ) nay là Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh được đưa vào hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Chi nhánh - Công ty Cổ phần S1 với mã số 0317621285-001 đăng ký lần đầu ngày 05/05/2023, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 31/05/2023 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp, hoạt động với tính chất là khách sạn, do Bà Lê Thị Bích L2 là người đứng đầu.

Cũng trong thời gian từ ngày 27/8/2022 đến ngày 30/3/2024, Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH không tiếp nhận hồ sơ của tổ chức hoặc cá nhân nào gửi hồ sơ đề nghị làm thủ tục liên quan đến cấp giấy chứng nhận phòng cháy chữa cháy đối với

tòa nhà khách sạn địa chỉ số A B, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Cũ) nay là Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm cả hồ sơ đề nghị thẩm duyệt thiết kế, nghiệm thu về PCCC).

Chi nhánh - Công ty Cổ phần S1 hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn. Công trình nêu trên thuộc danh mục phải được thẩm duyệt, thiết kế về phòng cháy, chữa cháy theo quy định tại mục 7 phụ lục V Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ trước khi đưa vào sử dụng, nhưng người đứng đầu Công ty Cổ phần S1 chưa thực hiện theo quy định. Vì vậy, Công an Q1 - Công an Thành phố P (cũ) đã ban hành Công văn số 5889/CAQ1-PCCC&CNCH ngày 07/12/2023 về việc đề nghị thực hiện các giải pháp an toàn phòng cháy, chữa cháy và ban hành Quyết định đình chỉ hoạt động số 661/QĐĐC-CAQI-PCCC&CNCH ngày 26/6/2024 vì không đảm bảo an toàn PCCC. Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1974/QĐ-XPVP ngày 05/6/2024 với hành vi "Đưa công trình vào sử dụng, hoạt động khi chưa có giấy chứng nhận hoặc văn bản thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy" quy định tại khoản 5, Điều 38 Nghị định số 144/2021/NĐ-CP với số tiền 90.000.000 đồng.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1: Bà Nguyễn Thị Kim D phải trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 1.685.880.000 (một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm tám mươi nghìn) đồng tiền cọc.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện sau của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1:

+ Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng cho thuê tòa nhà khách sạn ngày 27/08/2022 là vô hiệu.

+ Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 về việc buộc bà Nguyễn Thị Kim D trả tiền thuê nhà là 4.320.742.935 (bốn tỷ, ba trăm hai mươi triệu, bảy trăm bốn mươi hai nghìn, chín trăm ba mươi lăm) đồng; tiền nhận bán bộ hỗ trợ bình năng lượng mặt trời và cửa kính là 18.000.000 (mười tám triệu) đồng và số tiền mua trang thiết bị nội thất (tầng trệt + 8 lầu + sân thượng) gồm chuyển khoản 1.196.736.560 (một tỷ, một trăm chín mươi sáu triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, năm trăm sáu mươi) đồng, tiền mặt 19.983.000 (mươi chín triệu, chín trăm tám mươi ba nghìn) đồng, mua sàn thương mại điện tử 44.137.188 (bốn mươi bốn triệu, một trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm tám mươi tám) đồng; số tiền phạt cọc do lỗi của bà D làm hợp đồng vô hiệu là 1.685.880.000 (một tỷ, sáu trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm tám mươi nghìn) đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 về việc buộc bà Nguyễn Thị Kim D bồi thường thiệt hại số tiền 336.000.000 (ba trăm ba

mươi sáu triệu) đồng về việc chi trả lương cho nhân viên và 340.000.000 (ba trăm bốn mươi triệu) đồng tiền làm tăng giá trị tầng hầm.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D:

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim D tiền nhà từ ngày 12/3/2024 đến ngày 03/6/2024 là 806.412.600 (tám trăm lẻ sáu triệu, bốn trăm mười hai nghìn, sáu trăm) đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử 05/12/2025 là 255.229.588 (hai trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi tám) đồng.

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim D tiền lệ phí môn bài 1.000.000 (một triệu) đồng và 4.000.000 (bốn triệu) đồng mà bà D bị xử phạt vi phạm hành chính do hành vi khai và đóng thuế chậm trễ.

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim D tiền điện tháng 5 và 03 ngày của tháng 6 năm 20 24 là 20.848.052 (hai mươi triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm năm mươi hai) đồng.

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim D tiền thuê kho là 33.500.000 (ba mươi ba triệu, năm trăm nghìn) đồng, tiền vận chuyển và tiền thuê nhân lực bốc xếp là 39.452.000 (ba mươi chín triệu, bốn trăm năm mươi hai nghìn) đồng.

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim D 1/2 số tiền lập vi bằng là 29.190.000 (hai mươi chín triệu, một trăm chín mươi nghìn) đồng.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim D đối với yêu cầu buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 hoàn trả cho bà D số tiền thuê nhà đã cắt giảm trong kỳ thuê từ ngày 12/6/2023 đến ngày 11/9/2023 là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 05/12/2024 là 8.055.000 (tám triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn) đồng.

Tổng số tiền Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim D là 1.189.632.240 (một tỷ, một trăm tám mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi) đồng.

Đối trừ các khoản tiền Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 và bà Nguyễn Thị Kim D phải thanh toán cho nhau, bà Nguyễn Thị Kim D còn phải trả cho Công ty S1 số tiền là 446.247.760 (bốn trăm bốn mươi sáu triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn, bảy trăm sáu mươi) đồng.

- Bà Nguyễn Thị Kim D phải bàn giao lại toàn bộ tài sản (đều là các tài sản đã qua sử dụng) của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 hiện đang lưu giữ tại số H, đường số A, ấp G Khu dân cư L, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

| STT | Tài sản | Số lượng |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Bàn kính nhỏ 4 chân mạ màu vàng | 04 cái |
| 2 | Bàn thờ thần tài | 01 cái |
| 3 | Biển hiệu "CHI NHÁNH CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN SAZI" | 01 cái |
| 4 | Biển hiệu "SAZI HOTEL" | 01 cái |
| 5 | Bình cứu hỏa | 39 bình (có 02 bình lớn) |
| 6 | Bình đun nước siêu tốc | 02 cái trắng, 02 cái đen |
| 7 | Bình lọc nước | 01 cái |
| 8 | Bộ bàn phím và chuột máy tính | 01 bộ |
| 9 | Công tơ điện 3 pha | 01 cái |
| 10 | Cục phát Wifi | 32 cục |
| 11 | 01 Đàn piano + 01 ghế đàn | 01 bộ |
| 12 | Đèn ngủ | 35 cái |
| 13 | Điện thoại để bàn | 01 cái |
| 14 | Ghế sofa sảnh gỗ màu nâu | 01 ghế ngắn, 01 ghế dài |
| 15 | Ghế 4 chân bọc nỉ | 07 cái |
| 16 | Ghế gỗ 4 chân | 23 cái |
| 17 | Ghế gỗ bọc da 4 chân | 14 cái |
| 18 | Ghế sofa đơn bọc nỉ | 02 cái |
| 19 | Ghế thư giãn | 05 bộ |
| 20 | Ghế văn phòng | 02 cái |
| 21 | Giá treo quần áo | 01 cái |
| 22 | Gương toàn thân viền mạ vàng 600x1600 | 09 cái |
| 23 | Gương tròn viền mạ vàng | 05 cái |
| 24 | Kệ bếp bằng gỗ | 01 bộ |
| 25 | Két sắt | 13 két nhỏ, 01 két lớn |
| 26 | Laptop HP và củ sạc | 01 cái |

| | | |
|---|---|---|
| 27 | Lò vi sóng hiệu Sharp | 01 cái |
| 28 | Loa vi tính nhỏ | 02 cái |
| 29 | Mắt camera | 13 cái |
| 30 | Máy bơm tăng áp Awashi ASM 15000 | 01 cái |
| 31 | Máy in hiệu HP | 01 cái |
| 32 | Máy mài hiệu Polisher | 01 máy |
| 33 | Máy pha cà phê hiệu Delonghi | 01 cái |
| 34 | Máy sấy tóc (GMDQ) gắn tường | 28 cái |
| 35 | Móc treo quần áo | 01 cái |
| 36 | Nệm 1.8m | 01 cái |
| 37 | Nêm 1.2mx2m | 02 cái |
| 38 | Ổ khóa Homekit | 01 cái |
| 39 | Quạt cây Senko | 02 cái |
| 40 | Quạt điện | 01 cái |
| 41 | Tivi TCL + điều khiển | 28 cái |
| 42 | Tranh trang trí | 23 bộ |
| 43 | Tủ lạnh 186L | 01 cái |
| 44 | Tủ lạnh Alaska 50L | 28 cái |
| 45 | Tủ lạnh Aqua 90L | 01 cái |
| 46 | Vỏ bình đựng nước | 01 cái |
| 47 | Xe đẩy đựng đồ dọn phòng | 01 cái |
| 48 | Ghế 04 chân màu đen bằng gỗ có tựa lưng | 09 cái |
| 49 | Kệ tủ 05 tầng màu đen | 02 cái |
| 50 | Sofa dài màu da bò | 01 cái |
| 51 | Quầy lễ tân màu xanh lá | 01 bộ |
| 52 | Ghế chờ bọc da | 01 cái |
| 53 | Tủ trang trí màu đen cổ điển | 01 cái |
| 54 | Tủ đựng đồ màu xanh xám | 01 cái |
| 55 | Bàn tròn cà phê 3 chân | 02 cái |

| | | |
|---|---|---|
| 56 | Giường bọc nỉ màu tím | 01 cái |
| 57 | Extrabed (khung giường và nệm) | 03 bộ |
| 58 | Gương tròn viền mày | 02 cái |
| 59 | Máy lọc nước Kangaroo | 01 cái |
| 60 | Chậu rửa bát inox | 01 bộ |
| 61 | Đèn exit | 08 bộ |
| 62 | Cục Switch chuyển tiếp | 03 bộ |

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Công ty TNHH S1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng cho thuê và thuê tòa khách sạn 118c Bùi Thị X giữa bà Nguyễn Thị Kim D và Công ty TNHH S1 ngày 27/8/2022 là vô hiệu;

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim D phải hoàn trả cho Công ty TNHH S1 số tiền 6.204.622.935đ đã nhận; bồi thường thiệt hại bằng khoản tiền đặt cọc 1.685.880.000đ (phạt cọc); bồi thường ngoài hợp đồng giá trị tài sản trang thiết bị công ty S1 đã đầu tư vào khách sạn 118c Bùi Thị X của bà D là 1.260.856.748đ do lỗi của bà D làm hợp đồng thuê khách sạn không thể thực hiện được. Tổng số tiền bà D phải trả là 9.151.359.683đ.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim D phải hoàn trả cho Công ty TNHH S1 01 đàn piano, 01 máy xay cà phê đang cất giữ ở kho B, 02 điều hòa âm trần, 01 cửa cầu thang thông tầng hầm, toàn bộ rèm trang trí ở tầng hầm nhà 118c Bùi Thị X.

Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn Công ty TNHH S1 cung cấp thêm các tài liệu, chứng cứ mới là: Văn bản nêu ý kiến của nguyên đơn về kháng cáo ngày 27/2/2026; Bản tự khai ngày 26/9/2025 của đại diện theo pháp luật của nguyên đơn bà Phạm Thị L; Đơn đề nghị ngày 06/4/2026 và Vi bằng ghi nhận về nội dung tin nhắn của bà Lê Thị Bích L2.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Mỹ Long cung C bản trình bày ý kiến ngày 29/3/2026.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm đối với kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH S1:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa:

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng cho thuê tòa nhà khách sạn là vô hiệu: Công ty S1 cho rằng bà Nguyễn Thị Kim D cho thuê khách sạn khi chưa lắp đặt hệ thống PCCC, chưa có bản vẽ thiết kế về PCCC được thẩm duyệt, chưa có văn bản nghiệm thu về PCCC của khách sạn. Trước ngày 27/08/22 đến 11/04/2024 bà D cố tình lừa dối để công ty giao kết hợp đồng. Tuy nhiên theo điểm g khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng thuê, bên thuê có nghĩa vụ "Tuân thủ quy định pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh, bao gồm nhưng không giới hạn như đăng ký hoạt động kinh doanh, phòng cháy chữa cháy, an toàn vệ sinh thực phẩm, an toàn vệ sinh môi trường, an toàn lao động, an ninh khu vực". Mặt khác, theo điểm e khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng thuê, bên cho thuê có nghĩa vụ hỗ trợ bên thuê trong việc hoàn thành các thủ tục pháp lý để được cấp giấy phép PCCC. Trong hợp đồng không nêu bên cho thuê phải lắp đặt hệ thống PCCC, có bản vẽ thiết kế về PCCC được thẩm duyệt, có văn bản nghiệm thu về PCCC của khách sạn. Bên cạnh đó, công ty S1 cho rằng bà D không nộp hồ sơ xin cấp giấy phép PCCC, không cung cấp giấy tờ cho S xin cấp phép là hành vi che giấu, lừa dối để S ký hợp đồng thuê là không có căn cứ. Theo công văn trả lời của Phòng C1, Công an thành phố P, nghĩa vụ làm thủ tục cấp phép PCCC là của Công ty S1. Do đó, trường hợp này không thuộc quy định tại Điều 127 BLDS năm 2015, yêu cầu của công ty S1 về tuyên hợp đồng thuê khách sạn là không có căn cứ để chấp nhận.

- Đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim D trả số tiền 6.024.622.935 đồng: Trong quá trình thuê tòa nhà và hoạt động kinh doanh, Công ty S1 có cho cá nhân, tổ chức khác sử dụng một phần tòa nhà để kinh doanh và có thu tiền, việc này chính nguyên đơn thừa nhận nên không phải chứng minh, đã vi phạm điểm j khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng cho thuê. Ngoài ra, theo tài liệu và lời khai của các bên đương sự, ngày 12/3/2024 đến kỳ thanh toán tiền nhà nhưng Công ty S1 đã không đóng tiền thuê nhà cho bà D; đến ngày 12/4/2024, Công ty S1 vi phạm nghĩa vụ về việc chậm thanh toán tiền thuê nhà quá 30 ngày, bà D ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê là có căn cứ theo điểm c khoản 10.1 Điều 10 Hợp đồng cho thuê và phù hợp quy định pháp luật. Do đó, theo nội dung của Hợp đồng bà D phải trả lại số tiền đặt cọc 1.685.880.000 đồng cho Công ty S1. Còn lại số tiền: Tiền thuê nhà 4.320.742.935 đồng; tiền nhận bán bộ hỗ trợ bình năng lượng mặt trời và cửa kính 18.000.000 đồng không có căn cứ để chấp nhận.

- Đối với yêu cầu buộc bà D phải bồi thường thiệt hạn bằng khoản tiền đặt cọc 1.685.880.000 đồng: Vì yêu cầu của Công ty S1 tuyên bố hợp đồng vô hiệu do bà D lừa dối công ty không được chấp nhân nên yêu cầu bồi thường bằng khoản tiền đặt cọc cũng không được chấp nhận.

- Đối với yêu cầu bồi thường ngoài hợp đồng là giá trị tài sản trang thiết bị S đã đầu từ vào khách sạn của bà D là 1.260.856.748 đồng: Theo điểm e khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng cho thuê, bên cho thuê không chịu trách nhiệm thanh toán lại các chi phí bên thuê đã đầu tư để sửa chữa, trang trí, chi phí mua trang thiết bị cho căn

nhà trong thời gian thuê, bên cạnh đó, yêu cầu tuyên hợp đồng cho thuê vô hiệu là không có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận yên cầu này.

- Đối với yêu cầu bà D hoàn trả chiếc đàn piano, máy pha cà phê hiệu Delonghi: Trong quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên trả nên không chấp nhận yêu cầu này.

- Đối với 02 điều hòa âm trần, 01 cửa cầu thang thông tầng hầm và toàn bộ rèm trang trí ở tầng hầm nhà 118c Bùi Thị X: Theo biên bản xác minh, thẩm định có các vật này, đây là tài sản của Công ty S1 để phục vụ kinh doanh nhưng Bản án sơ thẩm không tuyên trả nên có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH S1; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng: Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty TNHH S1 02 điều hòa âm trần, 01 cửa cầu thang thông tầng hầm và toàn bộ rèm trang trí ở tầng hầm toà nhà 118c Bùi Thị X.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH S1 được chấp nhận một phần, sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D vắng mặt tại phiên toà tuy nhiên đã có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Mỹ L1 tham mặt tham gia tố tụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vụ án vắng mặt bà Nguyễn Thị Kim D.

- Về Hợp đồng cho thuê tòa nhà khách sạn ngày 27/8/2022:

[3] Trong quá trình thuê tòa nhà và hoạt động kinh doanh, Công ty S1 có cho cá nhân, tổ chức khác sử dụng một phần tòa nhà để kinh doanh và có thu tiền, việc này chính nguyên đơn thừa nhận nên không phải chứng minh, đã vi phạm điểm j khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng cho thuê.

[4] Ngoài ra, theo tài liệu và lời khai của các bên đương sự, ngày 12/3/2024 đến kỳ thanh toán tiền nhà nhưng Công ty S1 đã không đóng tiền thuê nhà cho bà

D; đến ngày 12/4/2024, Công ty S1 vi phạm nghĩa vụ về việc chậm thanh toán tiền thuê nhà quá 30 ngày, bà D ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê là có căn cứ theo điểm c khoản 10.1 Điều 10 Hợp đồng cho thuê và phù hợp quy định pháp luật.

- Về số tiền cọc: Theo thỏa thuận, Công ty S1 phải đóng số tiền cọc là 1.685.880.000 đồng cho bà D. Căn cứ sao kê tài khoản của bà D ngày 27/8/2022 và hình ảnh tin nhắn trao đổi giữa bà L2 (đại diện của Công ty S1) và bà D, ngày 27/8/2022, Công ty S1 đã chuyển cho bà D 1.635.880.000 đồng tiền cọc nhà. Công ty S1 cung cấp tài liệu thể hiện ngày 20/8/2022 đã chuyển khoản tiền cọc 50.000.000 đồng cho bà D. Như vậy, Công ty S1 đã chuyển đủ tiền cọc theo thỏa thuận cho bà D.

- Về các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn:

[6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng cho thuê tòa nhà khách sạn là vô hiệu: Điểm g khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng thuê, bên thuê có nghĩa vụ "Tuân thủ quy định pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh, bao gồm nhưng không giới hạn như đăng ký hoạt động kinh doanh, phòng cháy chữa cháy, an toàn vệ sinh thực phẩm, an toàn vệ sinh môi trường, an toàn lao động, an ninh khu vực". Điểm e khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng thuê, bên cho thuê có nghĩa vụ hỗ trợ bên thuê trong việc hoàn thành các thủ tục pháp lý để được cấp giấy phép PCCC.

[7] Theo Hợp đồng, bà D chỉ có nghĩa vụ hỗ trợ cho S trong việc làm thủ tục cấp phép PCCC; S cho rằng bà D không nộp hồ sơ xin cấp giấy phép PCCC, không cung cấp giấy tờ cho S xin cấp phép là hành vi che giấu, lừa dối để S ký hợp đồng thuê là không có căn cứ. Theo công văn trả lời của Phòng C1, Công an thành phố P, nghĩa vụ làm thủ tục cấp phép PCCC là của Công ty S1.

[8] Tại phiên toà, nguyên đơn rút yêu cầu về việc buộc bà D bồi thường thiệt hại cho Công ty S1 số tiền 336.000.000 đồng về việc chi trả lương cho nhân viên và 340.000.000 đồng tiền làm tăng giá trị tầng hầm (có cả 02 điều hoà âm trần). Xét đề nghị rút đơn của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên cần chấp nhận.

[9] Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc: Bà Nguyễn Thị Kim D đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, theo nội dung của Hợp đồng bà D phải trả lại số tiền đặt cọc cho Công ty S1.

[10] Đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim D trả tiền thuê nhà là 4.320.742.935 đồng; tiền nhận bán bộ hỗ trợ bình năng lượng mặt trời và cửa kính là 18.000.000 đồng và số tiền mua trang thiết bị nội thất dùng cho khách sạn của bà D (tầng trệt + 8 lầu + sân thượng) gồm chuyển khoản 1.196.736.560 đồng, tiền mặt 19.983.000 đồng. Mua sàn thương mại điện tử 44.137.188 đồng; số tiền phạt cọc do lỗi của bà D làm hợp đồng vô hiệu là 1.685.880.000 đồng. Theo điểm e khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng cho thuê, bên cho thuê không chịu trách nhiệm thanh toán lại các chi phí bên thuê đã đầu tư để sửa chữa, trang trí, chi phí mua trang thiết bị cho căn nhà trong

thời gian thuê. Ngoài ra, yêu cầu tuyên hợp đồng cho thuê vô hiệu là không có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu này của nguyên đơn.

[11] Đối với yêu cầu bà D hoàn trả chiếc đàn piano và máy pha cà phê hiệu Delonghi: Đây là tài sản của Công ty S1 để phục vụ kinh doanh, có căn cứ chấp nhận.

- Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[12] Đối với yêu cầu buộc S thanh toán cho bị đơn tiền thuê nhà từ ngày 12/3/2024 đến ngày 11/6/2024 và tiền lãi chậm trả; tiền sử dụng tòa nhà và tiền lãi chậm trả từ ngày 12/4/2024 đến ngày 16/9/2024 do vẫn giữ và không di dời tài sản: Ngày 12/4/2024, bà D ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Nguyên đơn trình bày: "ngày 03/06/2024 qua camera chúng tôi thấy nhóm người của bà D phá cửa vào lục lọi trong khách sạn...sau đó họ cắt camera chiếm giữ căn nhà và toàn bộ tài sản của chúng tôi". Như vậy, ngày 03/6/2024, bà D quản lý lại tài sản. Có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu này của bị đơn, buộc Công ty S1 phải thanh toán cho bà D tiền nhà từ 12/3/2024 đến ngày 03/6/2024 và tiền lãi chậm trả theo mức lãi thỏa thuận trong hợp đồng.

[13] Đối với số tiền phạt vi phạt ANTT 30.000.000 đồng Sazi đã cắt giảm trong kỳ thuê từ ngày 12/6/2023 đến ngày 11/9/2023 và 150.000.000 đồng để làm thủ tục PCCC: Công ty S1 đã thông báo cho bà D nhưng bà D không có ý kiến gì trong thời gian dài nên xác định bà D đã đồng ý với việc Sazi cắt giảm số tiền trên nên yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ.

[14] Đối với yêu cầu buộc Công ty S1 kê khai và đóng tiền thuế phát sinh từ hoạt động cho thuê của bà D với S: Theo thỏa thuận tại điểm b khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng cho thuê, Công ty S1 có nghĩa vụ kê khai, đóng thuế, nộp các khoản thuế phát sinh từ hoạt động thuê, cho thuê nhà; bồi hoàn các khoản truy thu thuế, phí, phạt vi phạm từ việc chậm trễ hoàn thành nghĩa vụ thuế. Tuy nhiên đối với tiền thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng phát sinh từ hoạt động cho thuê của bà D với S. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giải quyết bằng vụ án khác là không có căn cứ. Vì mọi hoạt động phát sinh trong quá trình xuất hóa đơn VAT và hạch toán trong hoạt động kinh doanh bà D cũng như công ty S1 đều phải thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước nếu thực hiện chậm nghĩa vụ nộp thuế thì phải chịu chế tài của nhà nước vì việc nộp chậm. Vì vậy, buộc phải giải quyết về nghĩa vụ nộp thuế trong vụ án mới triệt để. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy theo thỏa thuận tại điểm b khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng cho thuê; Công ty S1 có nghĩa vụ kê khai, đóng thuế, nộp các khoản thuế phát sinh từ hoạt động thuê, cho thuê nhà nên Công ty S1 phải thực hiện nghĩa vụ kê khai đóng thuế phát sinh từ hoạt động thuê.

[15] Đối với yêu cầu buộc Công ty S1 trả tiền lệ phí môn bài 1.000.000 đồng và 4.000.000 đồng mà bà D bị xử phạt vi phạm hành chính do hành vi khai và đóng thuế chậm trễ của Công ty S1 là có căn cứ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng cho thuê.

[16] Đối với yêu cầu buộc S hoàn trả cho bà D tiền điện trong tháng 5 và tháng 6 năm 2024 là 21.954.879 đồng: Theo điểm c khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng thuê, Công ty S1 phải thanh toán tiền điện hàng tháng. Xét tháng 5/2024 Công ty S1 vẫn đang trực tiếp sử dụng tòa nhà; ngày 03/6/2024, bà D mới quản lý lại tài sản nên Công ty S1 phải chịu tiền điện đến ngày 03/6/2024.

[17] Đối với yêu cầu buộc S hoàn trả cho bà D tiền thuê kho tạm tính là 33.500.000 đồng, tiền vận chuyển và tiền thuê nhân lực bốc xếp là 39.452.000 đồng để di dời tài sản của S ra khỏi Tòa nhà cho thuê có căn cứ theo điểm g Khoản 8.1 Điều 8 Hợp đồng thuê.

[18] Đối với yêu cầu buộc S bồi thường thiệt hại cho bà D số tiền là 58.380.000 đồng tiền lập vi bằng ghi nhận hiện trạng tài sản di dời ra khỏi Tòa nhà 118C Bùi Thị X và tiền lập vi bằng ghi nhận hiện trạng tài sản tại Tòa nhà cho thuê không được quy định trong hợp đồng cho thuê nhưng xét thấy việc lập vi bằng xác định số lượng tài sản đúng hiện trạng để đảm bảo cho quá trình di dời tài sản đảm bảo quyền lợi cho các đương sự do đó cần chấp nhận một phần yêu cầu này của bị đơn. Nguyên đơn phải chịu 1/2 số tiền lập vi bằng.

[19] Đối với số tiền đặt cọc hiện bà D đang giữ của Công ty S1 cần giữ lại để đối trừ với số tiền Công ty S1 phải trả cho bà D.

[20] Bà D phải bàn giao lại toàn bộ tài sản đã qua sử dụng của Công ty S1 hiện đang lưu giữ tại số H, đường số A, ấp G Khu dân cư L, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 cho Công ty S1.

- Căn cứ từ mục [3] đến mục [20], Hội đồng xét xử xét thấy:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[21] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà D phải hoàn trả chiếc đàn piano và máy pha cà phê hiệu Delonghi cho Công ty S1 và trả lại tiền cọc 1.685.880.000 đồng cho Công ty S1, tuy nhiên cần đối trừ với các khoản tiền mà Công ty S1 phải trả cho bà D.

[22] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng cho thuê tòa nhà khách sạn là vô hiệu.

[23] Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Kim D trả tiền thuê nhà là 4.320.742.935 đồng; tiền nhận bán bộ hỗ trợ bình năng lượng mặt trời và cửa kính là 18.000.000 đồng và số tiền mua trang thiết bị nội thất (tầng trệt + 8 lầu + sân thượng) gồm chuyển khoản 1.196.736.560 đồng, tiền mặt 19.983.000 đồng, mua sàn thương mại điện tử 44.137.188 đồng; số tiền phạt cọc do lỗi của bà D làm hợp đồng vô hiệu là 1.685.880.000 đồng. Tổng số tiền là 7.285.479.683 đồng.

[24] Đình chỉ yêu cầu về việc buộc bà D bồi thường thiệt hại cho Công ty S1 số tiền 336.000.000 đồng về việc chi trả lương cho nhân viên và 340.000.000 đồng tiền làm tăng giá trị tầng hầm (có cả 02 điều hoà âm trần).

[25] Như vậy, tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu được chấp nhận là 1.685.880.000 đồng; tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu không được chấp nhận là 7.286.709.510 đồng.

+ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn

[26] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Công ty S1 phải thanh toán cho bà D tiền nhà từ 12/3/2024 đến 03/6/2024 (02 tháng 22 ngày) là 806.412.600 đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử 05/12/2025 (633 ngày) là 806.412.600 đồng x 0.05% x 633 = 255.229.588 đồng.

[27] Công ty S1 phải hoàn trả cho bà D tiền lệ phí môn bài 1.000.000 đồng và 4.000.000 đồng mà bà D bị xử phạt vi phạm hành chính do hành vi khai và đóng thuế chậm trễ.

[28] Công ty S1 phải hoàn trả cho bà D tiền điện trong tháng 5 là 20.725.052 đồng và và tiền điện tháng 6 tính đến ngày 03/6/2024 là 1.229.827 đồng/30x2=123.000 đồng. Tổng số tiền điện Công ty S1 phải trả là 20.848.052 đồng.

[29] Công ty S1 phải trả cho bà D tiền thuê kho là 33.500.000 đồng, tiền vận chuyển và tiền thuê nhân lực bốc xếp là 39.452.000 đồng.

[30] Công ty S1 phải trả cho bà D 1/2 số tiền lập vi bằng là 29.190.000 đồng.

[31] Không chấp nhận đối với yêu cầu buộc S hoàn trả cho bà D số tiền thuê nhà đã cắt giảm trong kỳ thuê từ ngày 12/6/2023 đến ngày 11/9/2023 là 30.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 05/12/2024 là 8.055.000 đồng.

[32] Như vậy, tổng số tiền bị đơn yêu cầu được chấp nhận là 1.189.632.240 đồng; tổng số tiền bị đơn yêu cầu không được chấp nhận là 1.248.979.826 đồng.

[33] Tổng số tiền Công ty S1 phải thanh toán cho bà D là 1.189.632.240 đồng. Đối trừ với số tiền đặt cọc mà S đã đóng cho bà D là 1.635.880.000 đồng. Bà D còn phải trả cho Công ty S1 số tiền là 446.247.760 đồng.

[34] Bà D phải bàn giao lại toàn bộ tài sản (đều là các tài sản đã qua sử dụng) của Công ty S1 hiện đang lưu giữ tại số H, đường số A, ấp G Khu dân cư L, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty S1.

[35] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Công ty TNHH S1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng cho thuê và thuê tòa khách sạn 118c Bùi Thị X giữa bà Nguyễn Thị Kim D và Công ty TNHH S1 ngày 27/8/2022 là vô hiệu;

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim D phải hoàn trả cho Công ty TNHH S1 số tiền 6.204.622.935đ đã nhận; bồi thường thiệt hại bằng khoản tiền đặt cọc 1.685.880.000đ (phạt cọc); bồi thường ngoài hợp đồng giá trị tài sản trang thiết bị công ty S1 đã đầu tư vào khách sạn 118c Bùi Thị X của bà D là 1.260.856.748đ do lỗi của bà D làm hợp đồng thuê khách sạn không thể thực hiện được. Tổng số tiền bà D phải trả là 9.151.359.683đ.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim D phải hoàn trả cho Công ty TNHH S1 01 đàn piano, 01 máy xay cà phê đang cất giữ ở kho B, 02 điều hòa âm trần, 01 cửa cầu thang thông tầng hầm, toàn bộ rèm trang trí ở tầng hầm nhà 118c Bùi Thị X.

Xét thấy, Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng trên cơ sở giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, việc Tòa án sơ thẩm đánh giá chứng cứ và xem xét một số tài sản vẫn còn thiếu theo yêu cầu khởi kiện của Công ty S1 đã đầu tư như trả 02 điều hòa âm trần, 01 cửa cầu thang thông tầng hầm, toàn bộ rèm trang trí ở tầng hầm nhà 118c Bùi Thị X và nghĩa vụ nộp thuế phát sinh từ các quy định có trong hợp đồng thuê nhà là chưa triệt để. Vì vậy, cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH S1 buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D phải trả cho Công ty S1 02 điều hòa âm trần, 01 cửa cầu thang thông tầng hầm và toàn bộ rèm trang trí ở tầng hầm toà nhà 118c Bùi Thị X; buộc Công ty S1 phải có nghĩa vụ đóng tiền thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng phát sinh từ hoạt động cho thuê của bà D với Công ty S1 theo thỏa thuận tại điểm b khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng cho thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các phần khác của Quyết định có trong Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng cần được giữ nguyên.

[36] Về án phí:

[36.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

* Nguyên đơn Công ty TNHH S1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể:

- Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng cho thuê tòa nhà khách sạn là vô hiệu không được chấp nhận.

- Án phí dân sự sơ thẩm đối với tổng số tiền 7.286.709.510 đồng là yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận là 112.000.000 đồng + 0,1% × (7.286.709.510 đồng - 4.000.000.000 đồng) = 115.286.710 (Một trăm mười lăm triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn bảy trăm mười) đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm đối với tổng số tiền 1.189.632.240 đồng là yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 36.000.000 đồng + 3% × (1.189.632.240 đồng - 800.000.000 đồng) = 47.688.967 (Bốn mươi bẩy triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi bẩy) đồng.

Tổng số tiền án phí sơ thẩm Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải chịu là 163.275.677 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 58.823.680 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003177 ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Hải Phòng). Công ty TNHH S1 còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 104.451.997 (Một trăm linh tư triệu bốn trăm năm mươi mốt nghìn chín trăm chín mươi bẩy) đồng.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể:

- Án phí dân sự sơ thẩm đối với tổng số tiền 1.248.979.826 đồng là yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 36.000.000 đồng + 3% × (1.248.979.826 đồng - 800.000.000 đồng) = 49.469.395 (Bốn mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm chín mươi lăm) đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm đối với tổng số tiền 1.685.880.000 đồng là yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 36.000.000 đồng + 3% × (1.685.880.000 đồng - 800.000.000 đồng) = 62.576.400 (Sáu mươi hai triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn bốn trăm) đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với việc bàn giao toàn bộ tài sản đã qua sử dụng của Công ty S1 hiện đang lưu giữ tại số H, đường số A, ấp G Khu dân cư L, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty S1.

Tổng số tiền án phí sơ thẩm bà Nguyễn Thị Kim D phải chịu là 112.345.795 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 46.699.830 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011705 ngày 06 tháng 01 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Hải Phòng). Bà Nguyễn Thị Kim D còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 65.645.965 (Sáu mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn chín trăm sáu mươi lăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[36.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên nguyên đơn Công ty TNHH S1 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ với số tiền án phí dân sự phúc thẩm Công ty S1 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0008500 ngày 23 tháng 12 năm 2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Hải Phòng thì Công ty TNHH S1 còn phải nộp án phí số tiền là 104.151.997 (Một trăm linh tư triệu một trăm năm mươi mốt nghìn chín trăm chín mươi bẩy) đồng.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 244, Điều 273, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 468, 472, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

**1**. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH S1; sửa một phần bản án sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng.

1.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D phải hoàn trả cho Công ty S1 02 chiếc điều hòa âm trần mắc tại tầng 1, 01 cửa cầu thang thông tầng hầm và toàn bộ rèm trang trí ở tầng hầm toà nhà 118c B;

1.2. Buộc Công ty S1 phải có nghĩa vụ đóng tiền thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng phát sinh từ hoạt động cho thuê của bà Nguyễn Thị Kim D với Công ty S1 theo thỏa thuận tại điểm b khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng cho thuê 2.

1.3. Giữ nguyên những phần lại của phần Quyết định có trong Bản án sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng, cụ thể:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1: Bà Nguyễn Thị Kim D phải trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 1.685.880.000 (một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm tám mươi nghìn) đồng tiền cọc.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện sau của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1:

+ Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng cho thuê tòa nhà khách sạn ngày 27/08/2022 là vô hiệu.

+ Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 về việc buộc bà Nguyễn Thị Kim D trả tiền thuê nhà là 4.320.742.935 (bốn tỷ, ba trăm hai mươi triệu, bảy trăm bốn mươi hai nghìn, chín trăm ba mươi lăm) đồng; tiền nhận bán bộ hỗ trợ bình năng lượng mặt trời và cửa kính là 18.000.000 (mười tám triệu) đồng và số tiền mua trang thiết bị nội thất (tầng trệt + 8 lầu + sân thượng) gồm chuyển khoản 1.196.736.560 (một tỷ, một trăm chín mươi sáu triệu, bảy trăm

ba mươi sáu nghìn, năm trăm sáu mươi) đồng, tiền mặt 19.983.000 (mươi chín triệu, chín trăm tám mươi ba nghìn) đồng, mua sàn thương mại điện tử 44.137.188 (bốn mươi bốn triệu, một trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm tám mươi tám) đồng; số tiền phạt cọc do lỗi của bà D làm hợp đồng vô hiệu là 1.685.880.000 (một tỷ, sáu trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm tám mươi nghìn) đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 về việc buộc bà Nguyễn Thị Kim D bồi thường thiệt hại số tiền 336.000.000 (ba trăm ba mươi sáu triệu) đồng về việc chi trả lương cho nhân viên và 340.000.000 (ba trăm bốn mươi triệu) đồng tiền làm tăng giá trị tầng hầm.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D:

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim D tiền nhà từ ngày 12/3/2024 đến ngày 03/6/2024 là 806.412.600 (tám trăm lẻ sáu triệu, bốn trăm mười hai nghìn, sáu trăm) đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử 05/12/2025 là 255.229.588 (hai trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi tám) đồng.

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim D tiền lệ phí môn bài 1.000.000 (một triệu) đồng và 4.000.000 (bốn triệu) đồng mà bà D bị xử phạt vi phạm hành chính do hành vi khai và đóng thuế chậm trễ.

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim D tiền điện tháng 5 và 03 ngày của tháng 6 năm 2024 là 20.848.052 (hai mươi triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm năm mươi hai) đồng.

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim D tiền thuê kho là 33.500.000 (ba mươi ba triệu, năm trăm nghìn) đồng, tiền vận chuyển và tiền thuê nhân lực bốc xếp là 39.452.000 (ba mươi chín triệu, bốn trăm năm mươi hai nghìn) đồng.

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim D 1/2 số tiền lập vi bằng là 29.190.000 (hai mươi chín triệu, một trăm chín mươi nghìn) đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim D đối với yêu cầu buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 hoàn trả cho bà D số tiền thuê nhà đã cắt giảm trong kỳ thuê từ ngày 12/6/2023 đến ngày 11/9/2023 là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 05/12/2024 là 8.055.000 (tám triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn) đồng.

Tổng số tiền Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim D là 1.189.632.240 (một tỷ, một trăm tám mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi) đồng.

Đối trừ các khoản tiền Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 và bà Nguyễn Thị Kim D phải thanh toán cho nhau, bà Nguyễn Thị Kim D còn phải trả cho Công ty S1 số tiền là 446.247.760 (bốn trăm bốn mươi sáu triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn, bảy trăm sáu mươi) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền phải nộp thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất của khoản tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 466, 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành xong toàn bộ khoản nợ.

- Bà Nguyễn Thị Kim D phải bàn giao lại toàn bộ tài sản (đều là các tài sản đã qua sử dụng) của Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 hiện đang lưu giữ tại số H, đường số A, ấp G Khu dân cư L, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

| STT | Tài sản | Số lượng |
|---|---|---|
| 1 | Bàn kính nhỏ 4 chân mạ màu vàng | 04 cái |
| 2 | Bàn thờ thần tài | 01 cái |
| 3 | Biển hiệu "CHI NHÁNH CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN SAZI" | 01 cái |
| 4 | Biển hiệu "SAZI HOTEL" | 01 cái |
| 5 | Bình cứu hỏa | 39 bình (có 02 bình lớn) |
| 6 | Bình đun nước siêu tốc | 02 cái trắng, 02 cái đen |
| 7 | Bình lọc nước | 01 cái |
| 8 | Bộ bàn phím và chuột máy tính | 01 bộ |
| 9 | Công tơ điện 3 pha | 01 cái |
| 10 | Cục phát Wifi | 32 cục |
| 11 | 01 Đàn piano + 01 ghế đàn | 01 bộ |
| 12 | Đèn ngủ | 35 cái |
| 13 | Điện thoại để bàn | 01 cái |
| 14 | Ghế sofa sảnh gỗ màu nâu | 01 ghế ngắn, 01 ghế dài |
| 15 | Ghế 4 chân bọc nỉ | 07 cái |
| 16 | Ghế gỗ 4 chân | 23 cái |
| 17 | Ghế gỗ bọc da 4 chân | 14 cái |
| 18 | Ghế sofa đơn bọc nỉ | 02 cái |
| 19 | Ghế thư giãn | 05 bộ |
| 20 | Ghế văn phòng | 02 cái |
| 21 | Giá treo quần áo | 01 cái |

| | | |
|---|---|---|
| 22 | Gương toàn thân viền mạ vàng 600x1600 | 09 cái |
| 23 | Gương tròn viền mạ vàng | 05 cái |
| 24 | Kệ bếp bằng gỗ | 01 bộ |
| 25 | Két sắt | 13 két nhỏ, 01 két lớn |
| 26 | Laptop HP và củ sạc | 01 cái |
| 27 | Lò vi sóng hiệu Sharp | 01 cái |
| 28 | Loa vi tính nhỏ | 02 cái |
| 29 | Mắt camera | 13 cái |
| 30 | Máy bơm tăng áp Awashi ASM 15000 | 01 cái |
| 31 | Máy in hiệu HP | 01 cái |
| 32 | Máy mài hiệu Polisher | 01 máy |
| 33 | Máy pha cà phê hiệu Delonghi | 01 cái |
| 34 | Máy sấy tóc (GMDQ) gắn tường | 28 cái |
| 35 | Móc treo quần áo | 01 cái |
| 36 | Nệm 1.8m | 01 cái |
| 37 | Nêm 1.2mx2m | 02 cái |
| 38 | Ổ khóa Homekit | 01 cái |
| 39 | Quạt cây Senko | 02 cái |
| 40 | Quạt điện | 01 cái |
| 41 | Tivi TCL + điều khiển | 28 cái |
| 42 | Tranh trang trí | 23 bộ |
| 43 | Tủ lạnh 186L | 01 cái |
| 44 | Tủ lạnh Alaska 50L | 28 cái |
| 45 | Tủ lạnh Aqua 90L | 01 cái |
| 46 | Vỏ bình đựng nước | 01 cái |
| 47 | Xe đẩy đựng đồ dọn phòng | 01 cái |
| 48 | Ghế 04 chân màu đen bằng gỗ có tựa lưng | 09 cái |
| 49 | Kệ tủ 05 tầng màu đen | 02 cái |
| 50 | Sofa dài màu da bò | 01 cái |

| | | |
|---|---|---|
| 51 | Quầy lễ tân màu xanh lá | 01 bộ |
| 52 | Ghế chờ bọc da | 01 cái |
| 53 | Tủ trang trí màu đen cổ điển | 01 cái |
| 54 | Tủ đựng đồ màu xanh xám | 01 cái |
| 55 | Bàn tròn cà phê 3 chân | 02 cái |
| 56 | Giường bọc nỉ màu tím | 01 cái |
| 57 | Extrabed (khung giường và nệm) | 03 bộ |
| 58 | Gương tròn viền mày | 02 cái |
| 59 | Máy lọc nước Kangaroo | 01 cái |
| 60 | Chậu rửa bát inox | 01 bộ |
| 61 | Đèn exit | 08 bộ |
| 62 | Cục Switch chuyển tiếp | 03 bộ |

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 tiếp tục phải trả tiền thuê kho là 4.000.000 đồng/tháng theo Hợp đồng cho thuê kho số 16/2024/HĐTK ngày 16/9/2024 cho đến khi hoàn thành việc mang hàng ra khỏi kho.

**2**. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 163.275.677 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 58.823.680 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003177 ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Hải Phòng). Công ty TNHH S1 còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 104.451.997 (Một trăm linh tư triệu bốn trăm năm mươi mốt nghìn chín trăm chín mươi bẩy) đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 112.345.795 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 46.699.830 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011705 ngày 06 tháng 01 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Hải Phòng). Bà D còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 65.645.965 (Sáu mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn chín trăm sáu mươi lăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn Công ty TNHH S1 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ với số tiền án phí dân sự phúc thẩm Công ty S1 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0008500 ngày 23 tháng 12 năm 2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Hải Phòng thì Công ty TNHH

S1 còn phải nộp án phí số tiền là 104.151.997 (Một trăm linh tư triệu một trăm năm mươi mốt nghìn chín trăm chín mươi bẩy) đồng.

**3**. 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, 7a 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.

***Nơi nhận:***
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 3 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 3 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Nguyễn Hồng Giang**