| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 1 - QUẢNG NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 08/2026/DS-ST<br>Ngày: 28 - 01 - 2026<br>V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê và quản lý tài sản". | |

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - QUẢNG NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Lê Thị Thu

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Bùi Đức Nhân

2. Bà Phạm Thu Hà

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Bùi Ngọc Mai - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1-Quảng Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh tham gia phiên toà****:* Bà Nguyễn Thị Thuỳ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 28 tháng 01 năm 2026, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 420/2024/TLST- DS ngày 23 tháng 12 năm 2024 (được nhập từ 09 vụ án) về "Tranh chấp hợp đồng thuê và quản lý tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 183/2025/QĐXXST- DS ngày 27 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 179/2025/QĐST- DS ngày 26 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

*- Các nguyên đơn:*

1. Bà Đặng Châu A, sinh năm 1972; nơi thường trú: số A ngõ E phố P, phường P, quận T (nay là phường P), thành phố Hà Nội; nơi ở hiện tại: căn hộ A tòa A chung cư E khu đô thị B, xã A, huyện H (nay là xã S), thành phố Hà Nội.

2. Ông Hà Hồng T, sinh năm 1966; nơi thường trú: số B ngõ A Đ, phường T, quận Đ (nay là phường K), thành phố Hà Nội; nơi ở hiện tại: A16-BT15 khu đô thị M, xã A, huyện H (nay là A16 – BT15 khu đô thị M - B, xã S), thành phố Hà Nội.

3. Chị Lê Trà M, sinh năm 1994; nơi thường trú: A N, phường T, quận H (nay là phường C), thành phố Hà Nội; Nơi ở hiện tại: căn hộ A tòa A chung cư E khu đô thị B, xã A, huyện H (nay là xã S), thành phố Hà Nội.

4. Chị Nguyễn Lê Quỳnh T1, sinh năm 1996; nơi cư trú: A N, phường T, quận H (nay là phường C), thành phố Hà Nội.

5. Bà Nguyễn Thị Minh N, sinh năm 1973; nơi thường trú: 366 phố K,

phường T, quận Đ (nay là phường V), thành phố Hà Nội; nơi ở hiện tại: Nhà hát L4, số A phố T, phường T, phường C, thành phố Hà Nội.

6. Bà Trịnh Hương L, sinh năm 1973; nơi thường trú: A N, phường T, quận H (nay là phường C), thành phố Hà Nội; nơi ở hiện tại: căn hộ A tòa A chung cư E khu đô thị B, xã A, huyện H (nay là xã S), thành phố Hà Nội.

7. Bà Trần Thị Minh P, sinh năm 1961; nơi thường trú: tổ A T, quận C (nay là phường Y), thành phố Hà Nội; nơi ở hiện tại: B1, khu đô thị A, xã A, huyện H (nay là BT5-A15 Khu đô thị M, xã S), thành phố Hà Nội.

8. Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1961; nơi cư trú: A N, phường T, quận H (nay là phường C), thành phố Hà Nội.

9. Bà Lê Hồng Y, sinh năm 1961; nơi cư trú: A N, phường T, quận H (nay là phường C), thành phố Hà Nội.

Các nguyên đơn đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1972; nơi cư trú: số B ngõ B T, phường N, quận H (nay là phường H), thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Đ2.

Địa chỉ: FLC H, số C ngõ A đường N, phường H, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Minh Đ (Theo Giấy uỷ quyền số 69/GUQ-CTCT ngày 15/10/2025); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*

1. Công ty cổ phần T13

Địa chỉ: tầng E, tòa nhà F, đường L, phường T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Anh T3 – Chức vụ Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Hoàng Phương T4, sinh năm 2002 (Theo Giấy uỷ quyền số 181/GUQ-CTHĐQT ngày 25/11/2025); có mặt.

2. Ông Đỗ Thanh H, sinh năm 1973; nơi thường trú: B T, phường Đ, quận B (nay là phường B), thành phố Hà Nội; vắng mặt; nơi ở hiện tại: Căn hộ A tòa A chung cư E khu đô thị B, xã A, huyện H (nay là xã S), thành phố Hà Nội.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1972; nơi thường trú: số B ngõ A Đ, phường T, quận Đ (nay là phường K), thành phố Hà Nội; nơi ở hiện tại: A16-BT15 khu đô thị M, xã A, huyện H (nay là A16 – BT15 khu đô thị M - B, xã S), thành phố Hà Nội; vắng mặt.

4. Anh Đỗ Hoàng H1, sinh năm 1991; nơi cư trú: số F, tổ E, phường D, quận C (nay là phường C), thành phố Hà Nội; vắng mặt.

5. Anh Nguyễn Như Q, sinh năm 1996; nơi thường trú: 7 tầng 2 TT Nguyễn Công T5, Phố H, H (nay là phường H), thành phố Hà Nội; nơi ở hiện tại: A N, phường T, quận H (nay là phường C), thành phố Hà Nội; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Anh T6, sinh năm 1969; nơi thường trú: 366 phố K, phường

T, quận Đ (nay là phường V), thành phố Hà Nội; nơi ở hiện tại: Nhà hát L4, số A phố T, phường T, phường C, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

7. Ông Lê Anh T7, sinh năm 1963; nơi thường trú: A N, phường T, quận H (nay là phường C), thành phố Hà Nội; nơi ở hiện tại: căn hộ A tòa A chung cư E khu đô thị B, xã A, huyện H (nay là xã S), thành phố Hà Nội; vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Thế C, sinh năm 1958; nơi thường trú: tổ A T, quận C (nay là phường Y), thành phố Hà Nội; nơi ở hiện tại: B1, khu đô thị A, xã A, huyện H (nay là BT5-A15 Khu đô thị M, xã S), thành phố Hà Nội; vắng mặt.

9. Bà Lê Hồng Y, sinh năm 1961; nơi cư trú: A N, phường T, quận H (nay là phường C), thành phố Hà Nội; vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1961; nơi cư trú: A N, phường T, quận H (nay là phường C), thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Đỗ Thanh H, bà Nguyễn Thị Ngọc B, anh Đỗ Hoàng H1, anh Nguyễn Như Q, ông Nguyễn Anh T6, ông Lê Anh T7, ông Nguyễn Thế C, bà Lê Hồng Y, ông Nguyễn Ngọc L1): Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1972; nơi cư trú: số B ngõ B T, phường N, quận H (nay là phường H), thành phố Hà Nội; có mặt.

11. Ngân hàng TMCP S

Địa chỉ: 2 N, phường X, Tp Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Công M1 – Chức vụ Chủ tịch HĐQT; vắng mặt.

12. Công ty cổ phần Đ3;

Địa chỉ trụ sở: Số F, H, phường L, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Duy L2, chức vụ: Giám đốc ; Vắng mặt.

- *Cụm từ viết tắt*: Công ty TNHH Đ2 là Đ2.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Công ty cổ phần T13 là chủ sở hữu công trình GRANDHOTEL HALONG đã thực hiện ký Hợp đồng mua bán căn hộ và xác nhận vào các Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho các nguyên đơn. Căn cứ những Hợp đồng mua bán trên, các nguyên đơn đã tự nguyện ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản với Công ty TNHH Đ2 là Bên thứ ba được Công ty cổ phần T13 chỉ định để được hưởng giá thuê theo thỏa thuận tại Hợp đồng. Các nguyên đơn đã bàn giao căn hộ cho Công ty TNHH Đ2 theo đúng thoả thuận và Đ2 đã đưa vào kinh doanh đúng mục đích của toà nhà. Quá trình nhận chuyển nhượng và cho thuê các căn hộ khách sạn của các nguyên đơn cụ thể như sau:

Đối với nguyên đơn – bà Đặng Châu A: ngày 08/7/2021, bà Châu A mua lại Căn hộ số 1222 từ ông Nguyễn Hồng H2 và bà Trần Thị Thu T8 (theo Xác nhận số 1222/XNCN/FLC lập ngày 09/7/2021; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ lập ngày 08/7/2021 và Hợp đồng mua bán căn hộ số 1222/2018/HĐMB-FLC GRANDHOTEL HALONG ngày 17/8/2018). Sau khi nhận chuyển nhượng và được nhận bàn giao căn hộ trên, ngày 09/7/2021, bà Đặng Châu A đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1222/2021/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG với Đ2 để cho thuê căn hộ số 1222 (mã quản lý khách sạn: 1224).

Đối với nguyên đơn - ông Hà Hồng T: ngày 23/03/2021, ông T mua lại Căn hộ số 1141 từ ông Nguyễn Duy T9 (theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 1141/2018/HĐMB-FLC GRANDHOTEL HALONG). Cùng ngày, ông T ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1141/2021/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG. Ngày 20/05/2021, ông Hà Hồng T mua lại Căn hộ số 912C từ bà Nguyễn Thị Ú và ông Đoàn Trung Đ1 (theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 912C/2018/HĐMB-FLC GRANDHOTEL HALONG); cùng ngày, ông T ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 912C/2021/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG. Ngày 15/12/2021, ông T mua lại Căn hộ số 804 từ ông Nguyễn Thanh N1 và bà Nguyễn Thu C1 (theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 804/2018/HĐMB-FLC GRANDHOTEL HALONG). Ngày 20/12/2021, ông T ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 804/2021/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG.

Đối với nguyên đơn - chị Lê Trà M: ngày 01/04/2021, chị M mua lại Căn hộ số 715 từ ông Nguyễn Văn V và bà Vương Thị Hồng H3 (theo Xác nhận số 715/XN/HALONG-FLC lập ngày 01/04/2021; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ lập ngày 01/04/2021 và Hợp đồng mua bán căn hộ số 715/2018/HĐMB-FLC GRANDHOTEL HALONG ký kết ngày 17/08/2018). Cùng ngày, chị M ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 715/2021/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG với Đ2.

Đối với nguyên đơn - chị Nguyễn Lê Quỳnh T1: ngày 22/07/2022, chị T1 mua lại Căn hộ số 802 từ ông Trần Hồng N2 và bà Nguyễn Thị Minh C2 (theo Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn ngày 22/07/2022 và Xác nhận số 802 XNCN/FLC lập ngày 01/08/2022). Ngày 01/8/2022, chị T1 ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 802/2022/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG với Đ2 và bàn giao Căn hộ số 802 cho Đ2 thuê.

Đối với nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Minh N: ngày 02/08/2023, bà N mua lại Căn hộ số 1046 từ ông Võ Bằng P1 và bà Trương Hương L3 (theo Xác nhận số 1046/XNCN/FLC lập ngày 10/08/2023; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ lập ngày 02/08/2023 và Hợp đồng mua bán căn hộ số 1046/2018/HĐMB-FLC GRANDHOTEL HALONG ngày 17/08/2018). Ngày 10/08/2023, bà N ký kết và bàn giao Căn hộ số 1046 theo Hợp đồng thuê và quản

lý tài sản 1046/2023/HĐTTS/FLC GRANDHOTEL HALONG với Đ2.

Đối với nguyên đơn - bà Trịnh Hương L: ngày 17/08/2018, bà L mua Căn hộ số 1116 từ Công ty cổ phần T13 (theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 1116/2018/HĐMB-FLC GRANDHOTEL HALONG ký kết ngày 17/08/2018). Cùng ngày, bà L và Công ty TNHH Đ2 ký H4 ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1116/2018/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG với Đ2.

Đối với nguyên đơn - bà Trần Thị Minh P: ngày 09/07/2021, bà P mua lại Căn hộ số 1220 từ ông Nguyễn Văn Q1 và bà Lê Thị H5 (theo Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 09/07/2021; Xác nhận số 1220/XNCN/FLC lập ngày 09/07/2021). Cùng ngày, bà P ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1220/2021/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG với Đ2.

Đối với nguyên đơn - ông Nguyễn Ngọc L1: ngày 26/02/2022, ông L1 mua lại Căn hộ số 1527 từ ông Nguyễn Ngọc D và bà Đặng Thị T10 (theo Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 26/02/2022 và Xác nhận số 1527XNCN/FLC lập ngày 10/03/2022). Ngày 10/03/2022, Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1527/2022/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG được ký giữa Bên Cho T11 là ông Nguyễn Ngọc L1 và Bên Thuê là Công ty TNHH Đ2.

Đối với nguyên đơn - bà Lê Hồng Y: ngày 11/03/2022, bà Y mua lại Căn hộ số 926 từ ông Nguyễn Phi N3 và bà Nguyễn Mai A1 (theo Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ lập ngày 11/03/2022 và Hợp đồng mua bán căn hộ số 926/2018/HĐMB-FLC GRANDHOTEL HALONG). Ngày 14/03/2022, bà Y ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 926 và giao Căn hộ số 926 cho Đ2 thuê.

Tiếp đến, ngày 29/03/2022, bà Lê Hồng Y mua lại Căn hộ số 932 từ ông Tạ Đức A2 và bà Tiễn Thị Linh C3 (theo Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ lập ngày 29/03/2022 và Hợp đồng mua bán căn hộ số 932/2018/HĐMB-FLC GRANDHOTEL HALONG ngày 17/08/2018). Ngày 02/04/2022, bà Y ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 932 và giao Căn hộ số 932 với Đ2.

* Sau khi mua các căn hộ khách sạn nêu trên theo các hợp đồng mua bán căn hộ trực tiếp với Công ty cổ phần T13 hoặc nhận chuyển nhượng lại từ người khác được Công ty cổ phần T13 xác nhận, các nguyên đơn đã thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng mua bán, đã ký và bàn giao lại các căn hộ cho Công ty TNHH Đ2 (là bên thứ 3) do Công ty cổ phần T13 chỉ định thuê và quản lý tài sản. Tại các Hợp đồng thuê và quản lý tài sản giữa nguyên đơn và Công ty TNHH Đ2 nêu trên đều thể hiện nội dung về: đặc điểm căn hộ, giá thuê, phương thức thời hạn thanh toán, thời hạn thuê, bàn giao căn hộ, quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng...các nguyên đơn cũng đã thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên, kể từ thời điểm các nguyên đơn ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản với Công ty TNHH Đ2 đến ngày 02/12/2025, Đ2 đã không thanh toán bất cứ khoản tiền thuê nào cho các nguyên đơn. Mặc dù, các nguyên đơn đã nhiều lần

thông báo, yêu cầu Đ2 phải thanh toán tiền thuê theo hợp đồng đã thoả thuận nhưng bị đơn không thực hiện.

Nhận thấy, Công ty TNHH Đ2 đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận tại Hợp đồng, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên bà Đặng Châu A, chị Lê Trà M, chị Nguyễn Lê Quỳnh T1, ông Hà Hồng T, bà Lê Hồng Y, bà Nguyễn Thị Minh N, bà Trịnh Hương L, bà Trần Thị Minh P, ông Nguyễn Ngọc L1 cùng khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tại các Đơn khởi kiện có các nội dung: buộc Công ty TNHH Đ2 phải trả tiền thuê các căn hộ cho nguyên đơn; đề nghị Toà án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản; buộc Công ty TNHH Đ2 trả lại căn hộ cho nguyên đơn tự quản lý và sử dụng và huỷ bỏ các điều khoản quy định về độc quyền thuê căn hộ trong Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các nguyên đơn với Công ty cổ phần T13.

Quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản, yêu cầu đòi lại căn hộ và yêu cầu huỷ bỏ các điều khoản quy định về độc quyền thuê căn hộ trong Hợp đồng mua bán căn hộ. Đối với toàn bộ số tiền lãi quá hạn và phạt theo hợp đồng thuê và quản lý tài sản, các nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn trình bày: nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn Công ty TNHH Đ2 thanh toán tiền tạm ứng, tiền thuê các căn hộ của các kỳ năm 2024 và năm 2025 (hết ngày 31/12/2025) và có nghĩa vụ trả lãi suất chậm trả theo mức lãi suất thoả thuận tại các hợp đồng thuê đã ký cụ thể như sau:

- Bà Đặng Châu A yêu cầu Đ2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền thuê năm 2024, 2025 đối với căn khách sạn A3 (mã quản lý khách sạn A4) là 422.024.764 đồng**.**

- Ông Hà Hồng T yêu cầu Đ2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền thuê năm 2024, 2025 đối với căn khách sạn H6, 1141, 912C (mã quản lý khách sạn L5 là 833, 1105, 928) là 1.277.391.773 đồng.

- Bà Lê Trà M yêu cầu Đ2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền thuê năm 2024, 2025 đối với căn khách sạn G (mã quản lý khách sạn là 742) là 294.450.345 đồng.

- Chị Nguyễn Lê Quỳnh T1 yêu cầu Đ2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền thuê năm 2024, 2025 đối với căn khách sạn H7 (mã quản lý khách sạn là 834) là 420.921.456 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Minh N yêu cầu Đ2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền thuê năm 2024, 2025 đối với căn khách sạn A5 (mã quản lý khách sạn là 1012) là 263.186.362 đồng.

- Bà Trịnh Hương L yêu cầu Đ2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số

tiền thuê năm 2024, 2025 đối với căn khách sạn A6 (mã quản lý khách sạn là 1127) là 383.623.632 đồng.

- Bà Trần Thị Minh P yêu cầu Đ2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền thuê năm 2024, 2025 đối với căn khách sạn A7 (mã quản lý khách sạn là 1225) là 422.024.764 đồng.

- Ông Nguyễn Ngọc L1 yêu cầu Đ2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền thuê năm 2024, 2025 đối với căn khách sạn A8 (mã quản lý khách sạn là 1632) là 354.494.304 đồng.

- Bà Lê Hồng Y yêu cầu Đ2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền thuê năm 2024, 2025 đối với căn khách sạn I (mã quản lý khách sạn là 922) và căn khách sạn I1 (mã quản lý khách sạn là 919) là 784.460.260 đồng.

Ngoài ra, bà Đặng Châu A, chị Lê Trà M, chị Nguyễn Lê Quỳnh T1, ông Hà Hồng T, bà Lê Hồng Y, bà Nguyễn Thị Minh N, bà Trịnh Hương L, bà Trần Thị Minh P, ông Nguyễn Ngọc L1 còn trình bày, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ và hợp đồng cho thuê và quản lý tài sản nêu trên đều là tài sản chung phát sinh trong thời kỳ hôn nhân.

*2. Người đại diện hợp pháp của bị đơn - Công ty TNHH Đ2 trình bày:*

Đ2 đồng ý với toàn bộ phần trình bày của nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn về quá trình các nguyên đơn ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thuộc dự án Grand Hotel H với Công ty Cổ phần T13, các nguyên đơn trên đều là chủ sở hữu của các căn hộ theo Hợp đồng mua bán và nhận chuyển nhượng lại hợp pháp. Đồng thời, Đ2 xác nhận đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản với các nguyên đơn để thuê lại các căn hộ nêu trên. Thời hạn thuê, giá thuê, phương thức thanh toán và các vấn đề khác được nêu cụ thể trong Hợp đồng thuê và quản lý tài sản.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, các bên thỏa thuận việc thanh toán Giá thuê bằng tiền Việt Nam, với mức giá không thấp hơn 12% Giá Tính Tiền Thuê/năm đối với những năm đầu tiên. Mức giá này được xây dựng trên cơ sở bối cảnh du lịch nở rộ của Việt nam tại thời điểm năm 2018, cũng như xuất phát từ đánh giá của các chuyên gia, tổ chức trong nước và quốc tế (T14, Tổ chức du lịch thế giới –UNWTO, Ngân hàng T15…) về tiềm năng phát triển du lịch nhảy vọt trong năm 2020 và các năm tiếp theo. Tuy nhiên, thực tế, sự bùng phát của đại dịch Covid-19 trong suốt từ đầu năm 2020 đến nay đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến khả năng thực hiện Hợp đồng của Đ2. Hoạt động kinh doanh của Đ2 tại khu căn hộ khách sạn bị ảnh hưởng trực tiếp, cụ thể giảm doanh thu, tăng chi phí, mất lợi nhuận, chất lượng phòng ốc, cảnh quan bị xuống cấp. Doanh thu bị giảm sút nhanh trong khi các chi phí như trả lương nhân viên, chi chí duy tu, bảo trì, bảo dưỡng cảnh quan và các trang thiết bị vẫn phải được đảm bảo. Tình trạng trên kéo dài đã khiến hoạt động kinh doanh của Đ2 bị thua lỗ. Đặc biệt hơn nữa, việc mất doanh thu cũng đồng nghĩa với việc thực

hiện các cam kết thanh toán lợi nhuận căn hộ của Đ2 cũng không thể thực hiện. Chính vì những khó khăn nêu trên nên Đ2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và các nghĩa vụ khác đối với các chủ sở hữu căn hộ theo Hợp đồng mua bán trong đó có các nguyên đơn nêu trên.

Đ2 không có yêu cầu phản tố, đồng ý với việc các nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về nội dung: tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản đối với các căn hộ nguyên đơn đã cho Đ2 thuê; Buộc Công ty TNHH Đ2 trả lại căn hộ cho nguyên đơn tự quản lý và sử dụng; Hủy bỏ các điều khoản quy định về độc quyền thuê căn hộ trong Hợp đồng mua bán căn hộ.

Tại phiên hoà giải ngày 21/11/2025, Đ2 mong muốn các nguyên đơn có thể tự nguyện rút đơn khởi kiện để tránh ảnh hưởng đến hình ảnh và tình hình kinh doanh của Đ2. Đối với việc bổ sung Ngân hàng TMCP S và Công ty Cổ phần Đ3 vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đ2 khẳng định chỉ thế chấp khoản lợi nhuận sau khi đã cấn trừ các khoản tiền phải trả cho các chủ sở hữu. Việc thế chấp của Đ2 không liên quan đến khoản tiền Đ2 nợ các chủ sở hữu trong vụ án.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của Đ2 trình bày: đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: buộc Công ty TNHH Đ2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc là tiền thuê căn hộ theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản năm 2024 và năm 2025, không yêu cầu tính lãi. Số tiền yêu cầu cụ thể như người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã trình bày tại phiên toà.

Đồng thời bổ sung ý kiến: tại các Biên bản thoả thuận được lập giữa nguyên đơn và Công ty TNHH Đ2 vào ngày 02/12/2025, theo đó, số tiền thuê gốc mà bị đơn còn phải thanh toán cho các nguyên đơn của các kỳ năm 2024 và năm 2025 đúng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã trình bày tại phiên toà. Tuy nhiên, lộ trình thanh toán khoản tiền thuê này đã được hai bên ký cam kết thực hiện: theo đó Đ2 sẽ thanh toán số tiền thuê trong hai năm này bằng tiền mặt trong thời hạn bắt đầu từ quý 2/2026 (tức ngày 01/7/2026) cho đến kết thúc quý 4 năm 2026 (31/12/2026) vì vậy bị đơn mong muốn nguyên đơn giữ đúng cam kết, tạo điều kiện cho Đ2 được thực hiện việc trả tiền thuê năm 2024 và năm 2025 theo đúng lộ trình hai bên đã thoả thuận trong Biên bản, chậm nhất đến ngày 31/12/2026, Đ2 cam kết sẽ thanh toán toàn bộ tiền thuê năm 2024 và năm 2025 cho các nguyên đơn.

*3. Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Tại bản tự khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Đỗ Thanh H, bà Nguyễn Thị Ngọc B, anh Đỗ Hoàng H1, anh Nguyễn Như Q, ông Nguyễn Anh T6, ông Lê Anh T7, ông Nguyễn Thế C, bà Lê Hồng Y, ông Nguyễn Ngọc L1) đều nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ và Hợp đồng thuê và quản lý tài sản giữa nguyên đơn và Công ty cổ phần T13, Đ2 là tài sản chung trong thời kỳ hôn

nhân của các ông bà và nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên đều nhất trí với toàn bộ quan điểm khởi kiện của các nguyên đơn. Đề nghị Đ2 phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn như các nguyên đơn đã yêu cầu và đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

*4. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần T13 trình bày:*

Các nguyên đơn và Công ty cổ phần T13 ký kết Hợp đồng mua bán các căn hộ nêu trên tại Dự án quần thể trung tâm hội nghị khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC H. Sau khi ký hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án quần thể trung tâm hội nghị khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng Đ2, Công ty cổ phần T13 và các nguyên đơn đã lập biên bản bàn giao căn hộ trên. Sau đó, các nguyên đơn đã ký Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ với Công ty TNHH Đ2.

Do chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch bệnh Covid-19, Tập đoàn T13 phải duy trì các chi phí lãi vay và vận hành hệ thống trên cả nước nên Tập đoàn T13 đã không thể trợ giúp Công ty TNHH Đ2 trong hoạt động kinh doanh nhằm đảm bảo lợi nhuận cho các khách hàng đầu tư trong khoảng thời gian trên. Tập đoàn T13 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện Công ty TNHH Đ2 thanh toán số tiền thuê căn hộ năm 2024, năm 2025 và lãi chậm trả trên của nguyên đơn.

* Quá trình giải quyết, Toà án đã triệu tập và tống đạt các văn bản tố tụng yêu cầu người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ3, Ngân hàng TMCP S cung cấp lời khai, trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn, yêu cầu độc lập (nếu có) và tham gia tố tụng tại Toà án, Công ty cổ phần Đ3, Ngân hàng TMCP S đã nhận và được biết các văn bản tố tụng của Toà án nhưng người đại diện hợp pháp đều vắng mặt.

* Trên cơ sở đề nghị của nguyên đơn, quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với các căn hộ là đối tượng của Hợp đồng mua bán căn hộ và Hợp đồng thuê và quản lý tài sản của Khách sạn F thuộc Dự án Quần thể trung tâm tổ chức hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC H thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (*Chi tiết được thể hiện tại các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ được lưu trong hồ sơ vụ án*).

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm và Thư ký phiên toà đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự, người đại diện theo uỷ quyền đã cơ bản thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ tố tụng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ3, Ngân hàng TMCP S chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo các Điều 70, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, có cơ sở xác định bị đơn là Công ty TNHH Đ2 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê căn hộ tòa nhà khách sạn G1 cho các nguyên đơn theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản mà các bên đã ký kết. Việc nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản, buộc Đ2 phải trả lại các căn hộ để tự quản lý, sử dụng; huỷ bỏ các điều khoản độc quyền trong Hợp đồng mua bán căn hộ là tự nguyện nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu khởi kiện buộc Công ty TNHH Đ2 thanh toán tiền thuê các căn hộ của năm 2024 và năm 2025 chưa thanh toán và tiền lãi chậm thanh toán theo thoả thuận của các bên trong hợp đồng. Ghi nhận sự thoả thuận của nguyên đơn, bị đơn về thời hạn trả nợ số tiền thuê.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật có tranh chấp: tại các đơn khởi kiện, các khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả tiền thuê theo hợp đồng thuê và quản lý tài sản và huỷ bỏ các điều khoản trong hợp đồng mua bán căn hộ, Toà án đã xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp mua bán căn hộ, tranh chấp hợp đồng thuê và quản lý tài sản"; quá trình giải quyết và tại phiên toà, các nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ đề nghị Toà án giải quyết yêu cầu đòi tiền cho thuê các căn hộ, vì vậy xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng thuê và quản lý tài sản" là tranh chấp dân sự phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: bị đơn – Công ty TNHH Đ2 có địa chỉ trụ sở và hợp đồng thuê, quản lý tài sản được thực hiện tại thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (trước khi sắp xếp lại địa giới hành chính) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh kế thừa quyền, nghĩa vụ trách nhiệm) theo quy định tại Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự... Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định thành lập Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực.

- Về việc xét xử vắng mặt đương sự: đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Đ3, Ngân hàng TMCP S đã được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không có lý do; các nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên toà nhưng có mặt người đại diện theo uỷ quyền. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự là có căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng thuê và quản lý tài sản.

Theo Quyết định số 2652/QĐ-UBND ngày 18/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Q chấp thuận nhà đầu tư dự án quần thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng Đ2 tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8 thành phố H là Công ty cổ phần T13; Giấy phép đầu tư của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Q ngày 19/8/2016; Quyết định số 3746/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của UBND tỉnh Q về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho Công ty cổ phần T13 thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng dự án; Quyết định 393/QĐ-UBND ngày 27/3/2018 của UBND tỉnh Q điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Xây dựng quần thể khu nghỉ dưỡng, bao gồm Trung tâm hội nghị quy mô 1.500 chỗ ngồi, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng biệt thự nghỉ dưỡng, khu khách sạn, *trung tâm thương mại. và căn hộ kinh doanh để bán kết hợp cho thuê*, nhà ở thấp tầng, đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật; Giấy phép xây dựng số 335/GPXD-SXD ngày 01/8/2018 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty cổ phần T13 được phép xây dựng công trình Toà nhà khách sạn, trung tâm thương mại V1 (theo mô hình C5) thuộc dự án trên và các chứng cứ về việc Công ty cổ phần T13 đầu tư, xây dựng toà nhà GRANDHOTEL HALONG đủ cơ sở xác định xác lập quyền sở hữu toà nhà GRANDHOTEL HALONG thuộc sở hữu của Công ty cổ phần T13 theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Trên cơ sở xác định chủ sở hữu công trình toà nhà GRANDHOTEL HALONG, Công ty cổ phần T13 đã thực hiện ký các hợp đồng bán căn hộ khách sạn (GRANDHOTEL HALONG) cho nhiều khách hàng trong đó có các nguyên đơn bao gồm: bà Đặng Châu A, chị Lê Trà M, chị Nguyễn Lê Quỳnh T1, ông Hà Hồng T, bà Lê Hồng Y, bà Nguyễn Thị Minh N, bà Trịnh Hương L, bà Trần Thị Minh P, ông Nguyễn Ngọc L1. Thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ, hai bên đã thỏa thuận về giá bán, thời hạn bàn giao căn hộ…, trong đó có thoả thuận: kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao căn hộ và các bên đã ký kết Biên bản bàn giao theo quy định, bên mua được toàn quyền sử dụng, quản lý căn hộ theo quy định của pháp luật, Hợp đồng thuê và Quản lý tài sản và chịu trách nhiệm có liên quan đến căn hộ; ... bên mua chỉ được cho bên bán và/hoặc bên thứ ba do bên bán chỉ định

thuê lại căn hộ hoặc đưa căn hộ vào kinh doanh... Bên mua đã được bàn giao căn hộ. Đây là hợp đồng các bên tự nguyện ký kết có nội dung không trái pháp luật và đã được các bên thực hiện nên có giá trị pháp lý và phù hợp với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 3 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; Điều 2 Luật kinh doanh bất động sản 2024.

Sau khi ký kết hợp đồng mua bán, các nguyên đơn đã được bàn giao căn hộ và theo thoả thuận trong hợp đồng, Công ty cổ phần T13 đã chỉ định Công ty TNHH Đ2 là người thuê căn hộ của các nguyên đơn. Theo đó, ngày 09/7/2021, bà Đặng Châu A đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1222/2021/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG với Đ2 để cho thuê căn hộ số 1222 (mã quản lý khách sạn: 1224); chị Lê Trà M ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 715/2021/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG và bàn giao Căn hộ số 715 cho Đ2 thuê; chị Nguyễn Lê Quỳnh T1 ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 802/2022/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG với Đ2 ngày 01/8/2022 và bàn giao Căn hộ số 802 cho Đ2 thuê; ông Hà Hồng T ký 03 Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1141, 912C, 804/2021/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG năm 2021 và bàn giao 03 căn hộ số 1411, 912C và 804 cho Đ2 thuê; ngày 14/3/2022 và ngày 29/3/2022, bà Lê Hồng Y ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản và giao Căn hộ số 926, 932 cho Đ2 thuê; Ngày 10/08/2023, bà Nguyễn Thị Minh N ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1046/2023/HĐTTS/FLC GRANDHOTEL HALONG và bàn giao Căn hộ số 1046 cho Đ2 thuê; ngày 17/08/2018, bà Trịnh Hương L ký H4 ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1116/2018/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG và đã bàn giao căn hộ số 1116 cho Đ2 thuê; ngày 09/07/2021, bà Trần Thị Minh P ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1220/2021/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG với Đ2 và bàn giao Căn hộ số 1220 cho Đ2 thuê; ngày 10/3/2022, ông Nguyễn Ngọc L1 ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1527/2022/HĐTTS-FLC GRANDHOTEL HALONG và đã giao Căn hộ số 1527 cho Đ2 thuê.

Việc ký các Hợp đồng thuê và quản lý tài sản giữa các bên có sự thống nhất giữa bên chủ đầu tư là chủ sở hữu công trình với bên mua căn hộ và bên thuê và quản lý căn hộ, mục đích thuê căn hộ để sử dụng vào mục đích kinh doanh lưu trú theo đúng mục đích sử dụng của toà nhà. Việc ký kết hợp đồng hoàn toàn phù hợp với ý chí các bên, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu thanh toán tiền thuê: khi thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Đ2 đã đưa vào khai thác căn hộ mục đích kinh doanh lưu trú cho đến nay. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của các nguyên đơn và sự xác nhận của người đại diện hợp pháp của bị đơn trong quá trình giải quyết và tại phiên toà có đủ cơ sở để xác định: Đ2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả tiền thuê cho các nguyên đơn. Kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản cho đến trước thời điểm lập Biên bản thoả thuận ngày 02/12/2025, bị đơn không thanh toán bất cứ số tiền thuê nào

cho nguyên đơn, vì vậy việc các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn Công ty TNHH Đ2 phải thanh toán tiền thuê là có căn cứ theo quy định tại Điều 14 của Hợp đồng và Điều 351, Điều 472, 481 của Bộ luật Dân sự.

* Tại phiên toà, đại diện hợp pháp của các nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất:

- Về tiền thuê từ năm 2021 đến hết năm 2023: các nguyên đơn đã được Công ty TNHH Đ2 thanh toán bằng việc quy đổi Cuppon (Thẻ tiền mặt). Việc quy đổi C4 thay cho đơn vị tính VNĐ theo Hợp đồng cho thuê và quản lý tài sản giữa các bên đã ký kết là hoàn toàn tự nguyện. Người đại diện của nguyên đơn xác nhận, bị đơn thanh toán cho các nguyên đơn số tiền thuê của năm 2021 đến hết ngày 31/12/2023, số tiền cụ thể như sau:

+ Thanh toán cho bà Đặng Châu A số tiền 473.000.000 đồng

+ Thanh toán cho chị Lê Trà M số tiền 340.000.000 đồng.

+ Thanh toán cho chị Nguyễn Lê Quỳnh T1 số tiền 298.000.000 đồng.

+ Thanh toán cho ông Hà Hồng T số tiền 1.355.000.000 đồng.

+ Thanh toán cho bà Nguyễn Thị Minh N số tiền: 54.000.000 đồng.

+ Thanh toán cho bà Lê Hồng Y số tiền 701.000.000 đồng.

+ Thanh toán cho bà Trịnh Hương L số tiền 382.000.000 đồng.

+ Thanh toán cho bà Trần Thị Minh P số tiền 473.000.000 đồng.

+ Thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc L1 số tiền 324.000.000 đồng.

- Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê căn hộ năm 2024 và năm 2025 (tính đến hết ngày 31/12/2025) như sau:

+ Bà Đặng Châu A số tiền 422.024.764 đồng.

+ Chị Lê Trà M số tiền 294.450.345 đồng.

+ Chị Nguyễn Lê Quỳnh T1 số tiền 420.921.456 đồng.

+ Ông Hà Hồng T số tiền 1.277.391.773 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Minh N số tiền: 263.186.362 đồng.

+ Bà Lê Hồng Y số tiền 784.460.260 đồng.

+ Bà Trịnh Hương L số tiền 383.623.632 đồng.

+ Bà Trần Thị Minh P số tiền 422.024.764 đồng.

+ Ông Nguyễn Ngọc L1 số tiền 354.494.304 đồng.

- Các nguyên đơn và bị đơn thống nhất không tính lãi, lãi quá hạn và phạt về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ năm 2021 đến phiên toà sơ thẩm.

Xét thấy, đương sự thống nhất về số tiền các kỳ thuê chưa thanh toán, thời hạn thanh toán, không tính lãi là tự nguyện và có căn cứ theo các hợp đồng và quyền định đoạt của các đương sự nên được chấp nhận.

* Xét đề nghị của bị đơn: tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện cho Đ2 được thực hiện việc trả tiền thuê năm

2024 và năm 2025 chậm nhất đến ngày 31/12/2026 sẽ thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền thuê còn nợ .

Đại diện hợp pháp của các nguyên đơn có quan điểm: việc các nguyên đơn ký Biên bản thoả thuận ngày 02/12/2025 là mang tính thiện chí, tạo điều kiện để FLC trả tiền thuê thông qua T12 tiền mặt (C) và cho thời hạn để bị đơn trả nợ, theo đó Đ2 sẽ thanh toán số tiền thuê trong hai năm này bằng tiền mặt trong thời hạn bắt đầu từ quý 2/2026 (tức ngày 01/7/2026) cho đến kết thúc quý 4 năm 2026 (31/12/2026). Đối với đề nghị của người đại diện hợp pháp của bị đơn tại phiên toà về thời hạn trả nợ, nguyên đơn có quan điểm: do hai bên có thoả thuận về lộ trình để trả nợ tiền thuê năm 2024 và năm 2025 như trên, nên thực tế đề nghị bị đơn phải thực hiện đúng cam kết. Nguyên đơn đồng ý để bị đơn thanh toán toàn bộ khoản nợ chậm nhất đến ngày 31/12/2026, đây cũng là sự tạo điều kiện của các nguyên đơn cho bị đơn để bị đơn được thuận lợi trong việc kinh doanh các căn hộ khách sạn của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: tại mục 4.2.1 Điều 4 (phương thức và thời hạn thanh toán) của các Hợp đồng thuê và quản lý tài sản thể hiện: "…tạm ứng và thanh toán giá thuê trong thời hạn đảm bảo thu nhập (từ khi ký kết đến tháng 8 năm 2026): giá Thuê được Bên B tạm ứng cho Bên A (theo năm dương lịch) 02 (hai) kỳ trong 01 (một) năm vào tháng 06 (sáu) và tháng 12 (mười hai) của năm dương lịch (kỳ tạm ứng vào tháng 06 được tạm ứng cho các tháng đã thuê từ tháng 01 đến hết tháng 06 của năm dương lịch đó; kỳ tạm ứng vào tháng 12 được tạm ứng cho các tháng đã thuê từ tháng 07 đến hết tháng 12 của năm dương lịch đó). Chậm nhất vào ngày cuối cùng của tháng 06 (sáu) và tháng 12 (mười hai) bên B phải hoàn thành việc tạm ứng Giá Thuê nêu tại Điều này…". Như vậy, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, xác định được Đ2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê của năm 2024 và năm 2025 theo thoả thuận trong các hợp đồng đã ký kết với các nguyên đơn nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của các nguyên đơn buộc Đ2 phải thanh toán tiền thuê như đã nêu trên cho các nguyên đơn năm 2024 và năm 2025 là có căn cứ. Việc nguyên đơn và bị đơn thoả thuận được thời hạn thanh toán khoản tiền nợ trên là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi chậm thanh toán kể từ khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thời hạn do hai bên thoả thuận nêu trên (chậm nhất đến ngày 31/12/2026) theo mức lãi suất quá hạn (thoả thuận) tại các Hợp đồng thuê và quản lý tài sản của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về hợp đồng thế chấp: giữa Ngân hàng và bên thuê đã thế chấp quyền phát sinh đối với hợp đồng thuê và quản lý tài sản; Ngân hàng đã bán lại quyền tài sản này cho Công ty cổ phần Đ3. Do hợp đồng thuê và quản lý tài sản vẫn được các bên tiếp tục thực hiện nên không ảnh hưởng quyền lợi của bên cho thuê do vậy không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án.

[4] Về việc các nguyên đơn không yêu cầu tính lãi và phạt vi phạm đối với việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, vi phạm hợp đồng thuê và quản lý tài sản cho đến thời điểm bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thời hạn thoả thuận là ý chí tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết. Đối với các yêu cầu: chấm dứt hợp đồng, trả lại căn hộ theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản đối với Đ2; huỷ bỏ các điều khoản về độc quyền thuê căn hộ trong các Hợp đồng mua bán căn hộ, văn bản xác nhận chuyển nhượng giữa các nguyên đơn và Công ty cổ phần T13, các nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện về các nội dung này nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ các nguyên đơn đã nộp tạm ứng và tự nguyện chịu toàn bộ nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH Đ2 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với toàn bộ số tiền thuê (4.584.316.900 đồng) mà bị đơn phải trả cho các nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 6 và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Trả lại cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án;

Điều 351, 472, 473, 474, 481 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản với bị đơn Công ty TNHH Đ2 ký H4 và trả lại các căn hộ cho các nguyên đơn tự quản lý và sử dụng cụ thể: căn hộ 1222 của

bà Đặng Châu A; 03 căn hộ số H, 912C và 1141 của ông Hà Hồng T; căn hộ 715 của chị Lê Trà M; căn hộ 802 của chị Nguyễn Lê Quỳnh T1; căn hộ số 926 và 932 của bà Lê Hồng Y; căn hộ 1406 của bà Nguyễn Thị Minh N; căn hộ 1116 của bà Trịnh Hương L; căn hộ 1220 của bà Trần Thị Minh P; căn hộ 1527 của ông Nguyễn Ngọc L1.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện về việc đơn phương huỷ bỏ các điều khoản quy định về độc quyền thuê căn hộ trong các Hợp đồng mua bán căn hộ, văn bản xác nhận chuyển nhượng giữa các nguyên đơn và Công ty cổ phần T13.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các bà Đặng Châu A, chị Lê Trà M, chị Nguyễn Lê Quỳnh T1, ông Hà Hồng T, bà Lê Hồng Y, bà Nguyễn Thị Minh N, bà Trịnh Hương L, bà Trần Thị Minh P, ông Nguyễn Ngọc L1 đối với Công ty TNHH Đ2 về việc yêu cầu thanh toán tiền tạm ứng, tiền thuê quản lý tài sản và tiền lãi chậm thanh toán.

2.1. Về nghĩa vụ trả nợ: Công ty TNHH Đ2 có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê năm 2024 và 2025 (hết ngày 31/12/2025) cho các nguyên đơn, cụ thể:

Bà Đặng Châu A số tiền 422.024.764 đồng (Bốn trăm hai mươi hai triệu không trăm hai mươi bốn nghìn bảy trăm sáu mươi tư đồng).

Ông Hà Hồng T số tiền 1.239.131.013 đồng (Một tỷ hai trăm ba mươi chín triệu một trăm ba mươi mốt nghìn không trăm mười ba đồng).

Chị Lê Trà M số tiền 294.450.345 đồng (Hai trăm chín mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi nghìn ba trăm bốn mươi lăm đồng).

Bà Lê Hồng Y số tiền 784.460.260 đồng (Bảy trăm tám mươi bốn triệu bốn trăm sáu mươi nghìn hai trăm sáu mươi đồng).

Chị Nguyễn Lê Quỳnh T1 số tiền 420.921.456 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu chín trăm hai mươi mốt nghìn bốn trăm năm mươi sáu đồng).

Ông Nguyễn Ngọc L1 số tiền 354.494.304 đồng (Ba trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi tư nghìn ba trăm linh bốn đồng).

Bà Trần Thị Minh P số tiền 422.024.764 đồng (Bốn trăm hai mươi hai triệu không trăm hai mươi bốn nghìn bảy trăm sáu mươi tư đồng).

Bà Trịnh Hương L số tiền 383.623.632 đồng (Ba trăm tám mươi ba triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm ba mươi hai đồng).

Bà Nguyễn Thị Minh N số tiền 263.186.362 đồng (Hai trăm sáu mươi ba triệu một trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm sáu mươi hai đồng).

2.2. Về thời hạn trả nợ. chậm nhất đến ngày 31/12/2026, bị đơn - Công ty TNHH Đ2 phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê năm 2024, 2025 cho các nguyên đơn - bà Đặng Châu A, chị Lê Trà M, chị Nguyễn Lê Quỳnh T1, ông Hà Hồng T, bà Lê Hồng Y, bà Nguyễn Thị Minh N, bà Trịnh Hương L, bà Trần Thị Minh P, ông Nguyễn Ngọc L1. Nếu vi phạm thời hạn trả nợ nêu trên, các nguyên đơn có

quyền yêu cầu thi hành án, Công ty TNHH Đ2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên đã thoả thuận trong các hợp đồng thuê và quản lý tài sản đã ký.

[2] Về chi phí tố tụng: các nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, cụ thể: bà Đặng Châu A, bà Lê Trà M, chị Nguyễn Lê Quỳnh T1, bà Nguyễn Thị Minh N, bà Trịnh Hương L, bà Trần Thị Minh P, ông Nguyễn Ngọc L1 mỗi người số tiền 4.300.000 đồng (Bốn triệu ba trăm nghìn đồng); bà Lê Hồng Y số tiền 8.600.000 đồng (Tám triệu sáu trăm nghìn đồng); ông Hà Hồng T số tiền 12.900.000 đồng (Mười hai triệu chín trăm nghìn đồng). Các nguyên đơn đã nộp đủ.

[3] Về án phí: Công ty TNHH Đ2 phải chịu 112.584.317 đồng (Một trăm mười hai triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn ba trăm mười bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Trả lại cho bà Đặng Châu A số tiền tạm ứng án phí 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001521 ngày 16/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 – Quảng Ninh).

Trả lại cho chị Lê Trà M số tiền tạm ứng án phí 7.070.000 đồng (bằng chữ: Bảy triệu bảy mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001520 ngày 16/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 – Quảng Ninh).

Trả lại cho ông Hà Hồng T số tiền tạm ứng án phí 22.100.000 đồng (Hai mươi hai triệu một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001526 ngày 16/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 – Quảng Ninh).

Trả lại cho chị Nguyễn Lê Quỳnh T1 số tiền tạm ứng án phí 12.700.000 đồng (Mười hai triệu bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001523 ngày 16/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 – Quảng Ninh).

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh N số tiền tạm ứng án phí 3.350.000 đồng (Ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001525 ngày 16/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 – Quảng Ninh).

Trả lại cho bà Trịnh Hương L số tiền tạm ứng án phí 7.450.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001522 ngày 16/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 – Quảng Ninh).

4. Về quyền kháng cáo: đương sự, người đại diện hợp pháp đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm;

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện hợp pháp vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận***:
- Đương sự; người đại diện
- VKSND khu vực 1 – Quảng Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Thu**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Thu Hà – Bùi Đức Nhân** **Lê Thị Thu**