TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 14/2026/KDTM-PT

Ngày: 26 - 5 - 2026

V/v: "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng

Bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Ngọc Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 02/2026/TLPT – KDTM ngày 05 tháng 02 năm 2026, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bệnh viện Đ;

Địa chỉ: Số A T, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Hồng N - Chức vụ: Giám đốc. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Ngọc A; địa chỉ: Số B T, phường B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

- Bị đơn: Công ty Cổ phần D;

Địa chỉ: TDP Đ, phường V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Tú A1 – Chức vụ: Giám đốc. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Quang T; (có mặt)

Địa chỉ: Số B H, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Văn H – Công ty L – Đoàn Luật sư tỉnh Đ; (có mặt)

Địa chỉ: Căn hộ A.DV01 tầng 01, tòa nhà khu A, dự án phát triển nhà ở xã hội đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:**

Thực hiện theo chủ trương của Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của UBND tỉnh Đ về việc phê duyệt đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê của Bệnh Viện Đ (Bệnh viện), Bệnh viện đã thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để đấu giá quyền thuê tài sản là nhà ăn tại tầng 02-Khoa dinh dưỡng của Bệnh V.

Công ty cổ phần D (Công ty D) đã đăng ký tham gia đấu giá và là đơn vị trúng đấu giá quyền thuê tài sản nêu trên. Theo đó, ngày 06/11/2023 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng thuê nhà ăn tại tầng 02-Khoa dinh dưỡng số 03/2023/HĐCT-BVVTN, nội dung cụ thể như sau:

- Diện tích kinh doanh là 800m^2 tại tầng 2-Khoa dinh dưỡng.
- Mặt hàng kinh doanh: Bán đồ ăn, thức uống, cà phê, nước uống giải khát và các sản phẩm phụ trợ cho khách lựa chọn thêm hàng để bán mang đi (Khay, cốc, tô, đũa, thìa, dĩa… dùng một lần) khi khách hàng đã mua đồ ăn, thức uống.
- Giá thuê là 6.480.000.000đồng/2 năm; cụ thể: 270.000.000đồng/tháng, tiền ký quỹ là 270.000.000đồng. (số tiền đặt cọc được chuyển từ số tiền nộp đấu giá chuyển qua 360.000.000đồng), còn 90.000.000đồng để khấu trừ vào tiền thuê.
- Thời gian thực hiện hợp đồng là 24 tháng, kể từ ngày 08/11/2023 đến 07/11/2025.

Các bên cũng đã tiến hành bàn giao tài sản theo biên bản bàn giao mặt bằng, tài sản dịch vụ căn tin ngày 31/10/2023 và giao chìa khóa cho Công ty D nắm giữ và quản lý, sử dụng tài sản.

Tuy nhiên, đến ngày 29/11/2023, Công ty D đã tự ý dừng hoạt động kinh doanh nhà ăn nêu trên đồng thời gửi công văn số 187/ĐN-SH ngày 29/11/2023 cho Bệnh viện về việc dừng hoạt động Nhà ăn tại Bệnh viện.

Sau khi nhận công văn nêu trên, Bệnh viện đã nhiều lần mời Công ty D lên làm việc nhưng Công ty D không phối hợp làm việc. Sau đó, Bệnh viện cũng đã gửi nhiều công văn, thông báo đến Công ty D nhưng đều không nhận được phản hồi.

Mãi cho đến ngày 30/01/2024 mới có cuộc họp giữa đại diện Công ty D và Bệnh V. Mặc dù Bệnh viện đã đưa ra nhiều phương án nhằm tháo gỡ khó khăn, thiện chí giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê nhưng phía Công ty D vẫn luôn đặt ra nhiều "yêu sách", những điều kiện không có căn cứ, không có trong nội dung của Hợp đồng thuê đã được ký kết giữa hai bên.

Công ty D không thanh toán tiền thuê tài sản kể từ ngày hợp đồng thuê tài sản có hiệu lực (ngày 08/11/2023) cho đến nay.

Như vậy, trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê Công ty D đã tự ý dừng hoạt động kinh doanh, kể từ ngày ký hợp đồng thuê cho đến nay vẫn không thanh toán tiền thuê nhà ăn nhưng cũng không chịu chấm dứt hợp đồng, không chịu bàn giao lại tài sản cho Bệnh viện M đã nhiều lần đề nghị, làm việc, thông báo. Đây được coi là hành vi vi phạm nghĩa vụ nghiêm trọng tại hợp đồng thuê, do đó, hợp đồng thuê nhà ăn này cần thiết phải hủy (Căn cứ Điều 7 hợp đồng và khoản 1 Điều 423 BLDS 2015).

+ Theo đơn khởi kiện Bệnh viện Đ yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng thuê nhà ăn tại tầng 02-Khoa dinh dưỡng số 03/2023/HĐCT-BVVTN ngày 06/11/2023 được ký kết giữa Bệnh viện Đ với Công ty Cổ phần D;

- Công nhận cho Bệnh viện Đ được sở hữu số tiền đặt cọc (ký quỹ) của hợp đồng thuê nhà ăn tại tầng 02-Khoa dinh dưỡng số 03/2023/HĐCT-BVVTN là: 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng).

- Buộc Công ty Cổ phần D phải thanh toán tiền thuê nhà cho Bệnh viện Đ, từ ngày 08/11/2023 đến ngày bàn giao tài sản, số tiền thuê tạm tính đến ngày khởi kiện (ngày 27/9/2024) là khoảng 2.916.000.000đồng *(*Hai tỷ chín trăm mười sáu triệu đồng);

- Buộc Công ty Cổ phần D phải bàn giao lại cho Bệnh viện Đ tài sản là mặt bằng nhà ăn tại tầng 02-Khoa dinh dưỡng và các tài sản khác căn cứ biên bản bàn giao mặt bằng, tài sản dịch vụ căn tin ngày 31/10/2023.

+ Sau khi Tòa án thụ lý thì ngày 13/12/2024 các bên đã bản giao tài sản cho nhau thể hiện tại biên bản thẩm định, biên bản làm việc nên yêu cầu hiện tại của nguyên đơn là:

- Hủy Hợp đồng thuê nhà ăn tại tầng 02-Khoa dinh dưỡng số 03/2023/HĐCT-BVVTN được ký kết giữa Bệnh viện Đ với Công ty Cổ phần D;

- Công ty cổ phần D có lỗi dẫn đến hủy hợp đồng số 03/2023/HĐCT-BVVTN nên mất tiền ký quỹ (cọc), đề nghị Tòa án tuyên số tiền 270.000.000đồng trên thuộc về bệnh viện.

- Thanh toán tiền thuê từ ngày 08/11/2023 đến ngày các bên bàn giao tài sản mỗi tháng 270.000.000đồng, tạm tính đến ngày 27/9/2024 là 2.916.000.000 đồng.

- Nguyên đơn rút đối với các nội dung còn lại.

- Về chi phí thẩm định đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Công ty Cổ phần D không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bệnh viện đa khoa vùng T như sau:

Thứ nhất: Việc công bố thông tin trong hồ sơ đấu giá, đầu thầu các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp tới giá của tài sản đấu giá không được Bệnh viện đưa vào thông báo và quy chế đấu giá, mặc dù trước đó đã xảy ra tình trạng nhà thầu hủy ngang hợp đồng với Bệnh viện vì các yếu tố gây ảnh hưởng *(đối với nội này là vì mỗi ngày bệnh việc có hơn 1.000 suất ăn do người từ thiện cung cấp, nhưng nội dung này không báo trước cho bị đơn trước khi đấu thầu dẫn đến giá đấu thầu cao không phù hợp với chi phí thực tế và thu nhập dựa trên vốn kinh doanh).*

Thứ hai: Khi thương thảo hợp đồng Công ty D đã có ý kiến điều chỉnh các nội dung trong hợp đồng cho phù hợp với thực tế khách quan (được bệnh viện ghi nhận tại biên bản làm việc ngày 30/01/2024, nhưng nội dung không đồng ý với đề xuất của Công ty D). Tuy nhiên Bệnh viện đã bác bỏ toàn bộ các ý kiến đó của Công ty D. Bệnh viện lấy lý do: Hồ sơ đấu giá đã ghi rõ ràng thì phải thực hiện theo để tránh các cá nhân, đơn vị khác khiếu kiện, Bệnh viện cũng trao đổi thêm: Sau này khi gặp vướng mắc hai bên sẽ ký thêm phụ lục hợp đồng cho phù hợp với hồ sơ đấu giá đã ban hành. Công ty D trên tinh thần hợp tác cộng với việc hiểu rõ trách nhiệm cần phải nhanh chóng đưa Nhà ăn vào phục vụ nhân dân, nên đã đồng ý và ký hợp đồng. Bệnh viện không ép buộc Công ty D ký hợp đồng, nhưng chúng tôi cho rằng Bệnh viện đã lừa dối đối tác trong quá trình thương thảo và ký hợp đồng số 03/2023/HĐCT - BVVTN ngày 06 tháng 11 năm 2023.

Thứ ba: Bệnh viện nêu quan điểm nhà ăn bệnh viện không phải độc quyền cung cấp dịch vụ ăn uống cho người dân là đúng. Người dân vẫn có thể lựa chọn sử dụng dịch vụ khác được cung cấp từ bên ngoài bệnh viện. Tuy nhiên trong khuân khổ khuân viên bệnh viện, Bệnh viện không được cho các các nhân, đơn vị khác vào thực hiện bừa bãi các dịch vụ tại nhiều vị trí khác nhau (công ty D đã có công văn 232/ĐN-SH ngày 15/01/2024 gửi Bệnh viện, nhưng vẫn không được phía Bệnh viện chấp nhận), do các khu vực dịch vụ đã được quy hoạch sử dụng theo từng mục đích và nhiệm vụ riêng, trên cơ sở đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc Bệnh viện nêu nội dung trên trong đơn khởi kiện cho thấy Bệnh viện rất thiếu trách nhiệm trong việc giám sát, đồng thời buông lỏng quản lý dẫn tới các tranh chấp kéo dài liên miên, qua đó thể hiện sự quản lý yếu kém của cả bộ máy ban lãnh đạo Bệnh viện. Nhà tạm bán hàng tạp hóa thì cung cấp cả dịch vụ ăn uống, nhân viên K dinh dưỡng lại lạm dụng việc từ thiện nấu nướng cấp phát và bán suất ăn cho người bệnh, người dân. Cho tới khi Công ty D có ý kiến bằng văn bản thì Bệnh viện mới thực hiện nhắc nhở, đôn đốc, như vậy thiệt hại thì Công ty D đã phải chịu, mà Bệnh viện thì chỉ dựa vào hợp đồng để yêu cầu nhà thầu nộp tiền, trong khi Bệnh viện chưa thực hiện đúng việc phân chia hạng mục hàng hóa dịch vụ cho các nhà thầu đối tác. Việc này cho thấy ngay từ đầu Bệnh viện đã làm việc không quyết liệt, thiếu trách nhiệm trong việc quản lý, giám sát các đơn vị thuê ngoài, và các cá nhân, khoa phòng thuộc bệnh viện.

Thứ tư: Tiền thuê mặt bằng Công ty D chưa nộp do các yếu tố bất lợi cũng như sai quy định đang diễn ra, và Công ty D đã có ý kiến ngay với Bệnh viện để thương lượng tháo gỡ, Công ty D không hề yêu sách, hạch sách, hay đòi hỏi gì vô cớ với phía Bệnh viện, những từ ngữ bệnh viện nói về Công ty D hồng nêu trong Đơn khởi kiện cho thấy: Bệnh viện làm việc và xử lý công việc không hề trên tinh thần thiện trí hợp tác, mà rất chủ quan, duy ý chí, áp đặt gây khó khăn, thậm chí bất chấp Luật pháp và Đạo lý nhằm chiếm đoạt tiền và tài sản của các tổ chức, cá nhân trong đó có Công ty D.

Việc người bệnh, người dân không có nơi ăn uống xuất phát từ việc không nghiên cứu thực tế khi phát hành hồ sơ đấu giá, không rút kinh nghiệm từ thực tế và các sai lầm trước đó của Bệnh viện mà dẫn tới. Bệnh viện lại đổ thừa cho Công ty D gây ra, thể hiện sự thiếu tôn trọng với doanh nghiệp đối tác. Đồng thời cho thấy Bệnh viện rất thiếu trách nhiệm với người dân với Đảng và Nhà nước.

Đề nghị Tòa án xem xét tuyên các nội dung sau:

1. Sen Hồng chấm dứt Hợp đồng số 03/2023/HĐCT - BVVTN ngày 06 tháng 11 năm 2023 là không trái pháp luật, do Bệnh viện không kiểm soát được các yếu tố, các hoạt động gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp trúng đấu giá tài sản.

2. Yêu cầu Bệnh viện trả lại cho Sen H1 số tiền nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá là 360.000.000 VND. Số tiền này Sen H1 nộp cho Trung tâm dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh Đ, sau đó Trung tâm đã chuyển sang cho Bệnh viện để làm tiền ký quỹ thực hiện hợp đồng. (chứng từ ủy nhiệm chi ngày 11/10/2023 nội dung số tiền đặt trước tham gia đấu giá)

3. Yêu cầu Bệnh viện bồi thường cho Công ty D các chi phí phát sinh khi triển khai (vận chuyển máy móc hàng hóa phụ vụ kinh doanh) thực hiện Hợp đồng số 03/2023/HĐCT - BVVTN ngày 06 tháng 11 năm 2023, cũng như các chi phí phát sinh trong vụ kiện do phía Bệnh viện kiện Công ty D mà Công ty D phải đi lại tham gia tố tụng, tổng số tiền yêu cầu bồi thường là 200.000.000đồng.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận:**

Việc các bên ký hợp đồng thuê số 03 là tự nguyện dựa trên nguyên tắc tôn trọng và đảm bảo quyền lợi cho các bên, tuy nhiên nguyên đơn không thực hiện và che dấu thông tin như bị đơn trình bày đề nghị Tòa án xem xét dựa trên chứng cứ các bên cung cấp.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng của nguyên đơn đã chứng minh hợp đồng bị vi phạm ngay từ khi giao kết nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 360.000.000đồng đặt cọc và ký quỹ.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk đã quyết định:

1. Về điều luật áp dụng:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 481, Điều 482 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ Điều 312, 314 Luật Kinh doanh thương mại 2005, sửa đổi bổ sung 2019.

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Về nội dung:

2.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bệnh viện đa khoa vùng T và một phần đơn yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty cổ phần D.

+ Hủy Hợp đồng thuê số 03/2023/HĐCT-BVVTN ngày 06/11/2023 giữa Bệnh viện Đ và Công ty Cổ phần D.

+ Buộc Công ty Cổ phần D Hồng trả cho Bệnh viện Đ 1.431.000.000đồng tiền thuê mặt bằng, khấu trừ 90.000.000đồng ký quỹ. Công ty Cổ phần D còn phải trả số tiền 1.341.000.000đồng (một tỷ ba trăm buốn mươi mốt triệu đồng).

+ Công ty Cổ phần D mất số tiền đặt cọc 270.000.000đồng, Bệnh viện Đ được quyền quản lý sử dụng số tiền 270.000.000đồng đặt cọc của Công ty Cổ phần D.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần D đối với yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường 200.000.000đồng chi phí phát sinh thực hiện hợp đồng và đi lại tham gia tố tụng.

Kể từ ngày có đơn thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về viêc: Buộc Công ty Cổ phần D phải bàn giao lại cho Bệnh viện Đ tài sản là Mặt bằng Nhà ăn tại tầng 02-Khoa dinh dưỡng và các tài sản khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/9/2025, bị đơn Công ty Cổ phần D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:**

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần D, giữ nguyên quyết định của bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk về nội dung. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm chưa buộc bị đơn chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện liên quan đến số tiền đặt cọc 270.000.000 đồng mà bị đơn phải chịu nên cần sửa án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với nội dung trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê tài sản của nguyên đơn và bị đơn:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê tài sản, bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê tài sản. Xét thấy, hợp đồng được ký kết dựa trên sự tự nguyện của các bên, không vi phạm điều cấm nên có hiệu lực pháp luật. Việc đề nghị hủy bỏ hợp đồng hay chấm dứt hợp đồng thì đều dẫn đến chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 422 Bộ luật Dân sự. Tại Điều 7 của Hợp đồng thuê tài sản, hai bên thỏa thuận nếu vi phạm hợp đồng thì một bên có quyền đề nghị chấm dứt hợp đồng nêu trên. Và thực tế việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản là do lỗi của bị đơn khi không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản nêu trên.

[2.2]. Đối với yêu cầu buộc Công ty Cổ phần D phải bàn giao lại cho Bệnh viện Đ tài sản là mặt bằng Nhà ăn tại tầng 02 - Khoa dinh dưỡng và các tài sản khác:

Xét thấy, nguyên đơn là Bệnh viện Đ đã rút yêu cầu khởi kiện đối với nội dung này, bị đơn Công ty Cổ phần D không có ý kiến về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bàn giao lại mặt bằng của nguyên đơn là phù hợp.

[2.3]. Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng, yêu cầu bồi thường thiệt hại và tranh chấp về tiền cọc, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Ngày 06/11/2023, các bên ký hợp đồng thuê nhà ăn tại tầng 02 - Khoa dinh dưỡng của Bệnh Viện Đ dựa trên kết quả trúng thầu, ngày 31/10/2023 nguyên đơn bàn giao tài sản mặt bằng cho bị đơn. Tuy nhiên, đến ngày 29/11/2023 bị đơn đóng cửa không kinh doanh. Sau đó hai bên đã có các thông báo, giấy mời cùng nhau làm việc dựa trên nguyên tắc thỏa thuận cùng hợp tác nhưng không thống nhất được nên ngày 17/4/2024 nguyên đơn đã mời thừa phát lại lập vi bằng xác định các tài sản của bị đơn còn để lại trong tầng 2 nhà ăn (mặt bằng thuê) để cất vào 02 phòng theo biên bản thẩm định tại chỗ và bàn giao tài sản ngày 13/12/2024.

Nguyên đơn cho bị đơn thuê nhà ăn tại tầng 02 - Khoa dinh dưỡng của Bệnh Viện Đ thông qua hình thức đấu thầu. Thông tin về việc đấu thầu và các nội dung liên quan đã được công bố rõ ràng, bị đơn cũng đã khảo sát toàn bộ mặt bằng cho thuê. Do đó, việc bị đơn cho rằng nguyên đơn không cung cấp đầy đủ thông tin cho nhà thầu là không có căn cứ. Như vậy, việc bị đơn không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn là vi phạm quy định tại Điều 4, Điều 7 Hợp đồng thuê mặt bằng số 03/2023/HĐCT - BVVTN ngày 06 tháng 11 năm 2023, cụ thể: Điều 4: …*"hàng tháng bên B phải thanh toán cho bên A 270.000.000đồng… chia thành hai đợt.. đợt 1 từ ngày 10-15 hàng tháng nộp 135.000.000đồng, đợt 2 nộp 135.000.000đồng từ ngày 25-30 hàng tháng."…;* Điều 7: *"… nhà thầu vi phạm chậm nộp tiền theo thời gian quy định….nếu chậm đến 5 ngày thì bệnh viện có quyền chấm dứt hợp đồng và tịch thu tiền đặt cọc sung công quỹ…".* Như vậy, việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán và không tiếp tục thực hiện hợp đồng là nguyên nhân dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản nêu trên nên theo thỏa thuận của hai bên, bị đơn phải chịu phạt số tiền đã đặt cọc là 270.000.000 đồng và phải thanh toán số tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán.

Đối với số tiền thuê mặt bằng chưa được thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê từ ngày bắt đầu thực hiện hợp đồng là ngày 08/11/2023 đến ngày bàn giao tài sản, số tiền thuê tạm tính đến ngày khởi kiện là khoảng 2.916.000.000 đồng. Tuy nhiên, vào ngày 17/4/2024, nguyên đơn đã tiến hành lập vi bằng để di dời toàn bộ tài sản của bị đơn vào 02 phòng cất giữ và lấy lại mặt bằng đã cho thuê. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền thuê từ ngày bắt đầu thực hiện hợp đồng là ngày 08/11/2023 đến ngày nguyên đơn lấy lại mặt bằng ngày 17/4/2024 là phù hợp.

[2.4]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường chi phí phát sinh khi triển khai thực hiện Hợp đồng số 03/2023/HĐCT - BVVTN ngày 06 tháng 11 năm 2023 và chi phí đi lại tham gia tố tụng do nguyên đơn khởi kiện thì thấy: Nguyên nhân chấm dứt hợp đồng thuê tài sản là do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tài sản còn lại của bị đơn tại mặt bằng thuê đã được nguyên đơn bàn giao lại cho bị đơn, các bên không có tranh chấp về tài sản (căn cứ Biên bản xem xét thẩm định ngày 13/12/2024). Việc chấm dứt hợp đồng do lỗi của bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bồi thường chi phí phát sinh khi triển khai thực hiện Hợp đồng và chi phí đi lại tham gia tố tụng là có căn cứ.

[3]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn mất số tiền đặt cọc là 270.000.000đồng nhưng không buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn được chấp nhận là thiếu sót. Vì vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí đối với nội dung trên.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty D.

[4]. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Bị đơn Công ty Cổ phần D phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần D; giữ nguyên bản án sơ thẩm 04/2025/KDTM-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk về nội dung.

Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk về án phí.

- Căn cứ Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 481, Điều 482 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 312, 314 Luật Kinh doanh thương mại 2005, sửa đổi bổ sung 2019;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Bệnh viện đa khoa vùng T và một phần đơn yêu cầu phản tố của bị đơn là Công ty cổ phần D.

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê số 03/2023/HĐCT-BVVTN ngày 06/11/2023 giữa Bệnh viện Đ và Công ty Cổ phần D.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần D trả cho Bệnh viện Đ 1.431.000.000đồng tiền thuê mặt bằng, được khấu trừ 90.000.000đồng ký quỹ. Công ty Cổ phần D còn phải trả số tiền 1.341.000.000đồng (Một tỷ ba tram bốn mươi mốt triệu đồng).

1.3. Công ty Cổ phần D mất số tiền đặt cọc 270.000.000đồng, Bệnh viện Đ được quyền quản lý sử dụng số tiền 270.000.000đồng đặt cọc của Công ty Cổ phần D.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền thuê mặt bằng từ sau ngày 17/4/2024 đến ngày bàn giao tài sản.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần D đối với yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường 200.000.000đồng chi phí phát sinh thực hiện hợp đồng và đi lại tham gia tố tụng.

Kể từ ngày có đơn thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về viêc: Buộc Công ty Cổ phần D phải bàn giao lại cho Bệnh viện Đ tài sản là Mặt bằng Nhà ăn tại tầng 02-Khoa dinh dưỡng các tài sản khác.

4. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn Công ty Cổ phần D có nghĩa vụ nộp 3.000.000đồng chi phí thẩm định tại chỗ (đã chi phí xong), nguyên đơn Bệnh viện Đ được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp nêu trên sau khi thu được của bị đơn Công ty Cổ phần D.

5. Về án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm:

+ Nguyên đơn Bệnh viện Đ phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 59.250.000đồng. Được khấu trừ vào khoản tiền 48.160.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0013884 ngày 21/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khấu trừ Bệnh viện Đ được nhận lại số tiền 11.090.000đồng.

+ Bị đơn Công ty Cổ phần D phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm 63.030.000đồng. Được khấu trừ vào khoản tiền 13.200.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001402 ngày 08/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khấu trừ Cổ phần dịch vụ Sen Hồng còn phải tiếp tục nộp số tiền 49.830.000đồng.

5.2. Án phí phúc thẩm:

Bị đơn Công ty Cổ phần D phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001146 ngày 29/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa PT TANDTC tại ĐN;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Y Phi Kbuôr