

Bản án số 44/2024/DS-PT

Ngày 22 – 02 – 2024

V/v: “*Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng
thuê căn hộ và đòi tiền thuê*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán:

Bà Mai Vương Thảo

Bà Nguyễn Hữu Thị Hào Hào

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22-02-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 144/2023/TLST-DS ngày 20-10-2023 về việc “*Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê căn hộ và đòi tiền thuê*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 12-9-2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2023/QĐ-PT ngày 04-01-2024; giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Bà **Nguyễn Thị Lệ H**, sinh năm 1981; địa chỉ: xx D, quận C, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: xx P, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1994; địa chỉ: xx N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền lập ngày 07-7-2023 tại Văn phòng Công chứng Đặng Duy Hùng; có mặt.

* ***Bị đơn:*** **Công ty TNHH B**; địa chỉ: Số xx A, quận D, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đào Việt T, chức vụ: Trưởng ban quản lý dự án Hoà Bình Green Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền ngày 25-7-2023 của Tổng Giám đốc; vắng mặt.

* ***Người kháng cáo:*** Nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị Lệ H, Bị đơn - Công ty TNHH B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị Lệ H và người đại diện theo uỷ quyền trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng:*

Bà Nguyễn Thị Lệ H có sở hữu hợp pháp căn hộ số xxA tại toà nhà G thuộc đường L, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng mua bán số 63/HĐMB/HĐGĐN-xxA ký ngày 22-03-2017 giữa Bà Nguyễn Thị Lệ H và Công ty TNHH B.

Ngày 26-10-2017, bà H có ký Hợp đồng cho Công ty TNHH B thuê căn hộ nói trên. Tiền thuê căn hộ là thu nhập cam kết tính theo tỷ lệ % trên giá trị căn hộ 1.369.055.907 đồng như sau:

Năm thứ 1 là 8% (Giá trị trước thuế VAT và kinh phí bảo trì); Năm thứ 2 là 9% (Giá trị trước thuế VAT và kinh phí bảo trì); Năm thứ 3 là 10% (Giá trị trước thuế VAT và kinh phí bảo trì); Năm thứ 4 là 11% (Giá trị trước thuế VAT và kinh phí bảo trì); Năm thứ 5 là 12% (Giá trị trước thuế VAT và kinh phí bảo trì); Từ năm thứ 6 sẽ điều chỉnh tăng giảm không quá 10% so với lợi nhuận của năm thứ 5.

Căn cứ theo thoả thuận tại hợp đồng, Công ty TNHH B đã nhận bàn giao căn hộ và tiến hành thực hiện các hoạt động quản lý, khai thác, cho thuê căn hộ và trả tiền thuê căn hộ theo thu nhập cam kết với bên cho thuê.

Công ty TNHH B đã thanh toán đầy đủ thu nhập cam kết các năm 2017, 2018, 2019 và 03 tháng của năm 2020 là 352.113.482 đồng. Tuy nhiên, thu nhập cam kết từ ngày 01-04-2020 đến nay, Công ty TNHH B đã không thanh toán cho tôi bất kỳ khoản nào. Mặc dù tôi đã nhiều lần gửi yêu cầu đề nghị thanh toán.

Nhận thấy việc Công ty TNHH B không thanh toán thu nhập cam kết từ 01-04-2020 cho đến nay đã vi phạm Điều 2.3.2 của hợp đồng cho thuê căn hộ và Điểm b Khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà Án Nhân Dân quận Sơn Trà giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê căn hộ số xxA Hoa Binh Green Danang được ký ngày 26-10-2017 giữa tôi và Công ty TNHH B. Buộc Công ty TNHH B bàn giao căn hộ số xxA cho tôi theo hiện trạng ban đầu.

2. Buộc Công ty TNHH B thanh toán tiền thuê căn hộ cho tôi bằng khoản thu nhập cam kết sau: Căn cứ vào 2.3.2 của HĐ cho thuê căn hộ.

2.1. Thu nhập cam kết 09 tháng còn thiếu của năm 2020 là:
 $1.369.055.907 * 11\% * (9/12) = 112.947.112$ đồng (năm thứ 4)

2.2. Thu nhập cam kết 12 tháng còn thiếu của năm 2021 là:
 $1.369.055.907 * 12\% = 164.286.709$ đồng (năm thứ 5).

2.3. Thu nhập cam kết 12 tháng còn thiếu của năm 2022 là:
 $1.369.055.907 \times 12\% = 164.286.709$ đồng (năm thứ 6) đã thanh toán vào ngày 19-7-2023 là 5.000.000 đồng = 159.286.709 đồng

2.4. Thu nhập cam kết 05 tháng còn thiếu của năm 2023, từ ngày 01-01-2023 đến 31-8-2023 là: $1.369.055.907 \times 12\% \times 8/12 = 109.524.473$ đồng

Tổng tiền thuê căn hộ dựa trên thu nhập cam kết được tạm tính đến ngày 31-8-2023 là 546.045.003 đồng và sẽ tiếp tục được tính cho đến khi Công ty TNHH B bàn giao căn hộ thực tế.

3. Về lãi: Do Công ty TNHH B vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty TNHH B thanh toán các khoản tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 31-8-2023, lãi suất chậm thanh toán là 10%/năm. Theo quy định tại Điều 468 BLDS, trong Hợp đồng thuê căn hộ không thể hiện.

- Lãi chậm thanh toán của năm 2020 là 31 tháng, tính từ ngày 01-02-2021 đến 31-8-2023: $112.947.112 \times (10\%/12) \times 31 = 29.178.004$ đồng

- Lãi chậm thanh toán kỳ I năm 2021 là 25 tháng, tính từ ngày 01-8-2021 đến 31-8-2023: $82.143.354 \times (10\%/12) \times 25 = 17.113.199$ đồng

- Lãi chậm thanh toán kỳ II năm 2021 là 19 tháng, tính từ ngày 01-02-2022 đến 31-8-2023: $82.143.354 \times (10\%/12) \times 19 = 13.006.031$ đồng

- Lãi chậm thanh toán kỳ I năm 2022 là 13 tháng, tính từ ngày 01-8-2022 đến 31-8-2023: $79.643.354 \times (10\%/12) \times 13 = 8.628.030$ đồng

- Lãi chậm thanh toán kỳ II năm 2022 là 07 tháng, tính từ ngày 01-02-2023 đến 31-8-2023: $79.643.354 \times (10\%/12) \times 7 = 4.645.862$ đồng

Lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 31-8-2023 là 72.571.126 đồng và sẽ tiếp tục được tính cho đến khi Công ty TNHH B thực hiện thanh toán thực tế.

4. Quy đổi đêm lưu trú: Căn cứ khoản 2 Điều 2.3.2, tôi được sử dụng 20 đêm/năm lưu trú miễn phí, nếu không sử dụng sẽ được quy đổi bằng tiền tương ứng 2.5% giá trị căn hộ. Căn cứ vào Phụ lục 8, bên cho thuê lựa chọn phương án quy đổi 2,5% giá trị căn hộ, Phụ lục 8 đại diện nguyên đơn cam kết sẽ cung cấp cho Tòa án ngay ngày hòa giải ngày 16-8-2023, Chứng cứ thể hiện là hai bên có trao đổi bằng địa chỉ mail của Công ty B, địa chỉ mail này không thể hiện trong phương thức liên lạc mọi thông tin trong Hợp đồng thuê căn hộ

Giá trị quy đổi 20 đêm lưu trú hàng năm thành tiền như sau:

- Giá trị quy đổi năm 2020 là: $2.5\% \times 1.369.055.907 = 34.226.398$ đồng

- Giá trị quy đổi năm 2021 là: $2.5\% \times 1.369.055.907 = 34.226.398$ đồng

- Năm 2022 nguyên đơn đã sử dụng hết

- Giá trị quy đổi 8 tháng năm 2023 tạm tính đến ngày 31-8-2023 là: $2.5\% \times 1.369.055.907 \times (5/12) = 22.817.598$ đồng

Giá trị quy đổi đêm lưu trú miễn phí được tính đến 31-8-2023 là 91.270.394 đồng và sẽ tiếp tục được tính cho đến khi Công ty TNHH B bàn giao căn hộ thực tế.

Tổng cộng các khoản yêu cầu Công ty TNHH B phải thanh toán là:

$546.045.003 + 72.571.126 + 91.270.394 = 709.886.523$ đồng.

** Bị đơn - Công ty TNHH B có người đại diện theo uỷ quyền trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng:*

1. Trong giai đoạn từ đầu năm 2020 đến năm 2022, do ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19, hoạt động kinh doanh của Tòa nhà G đã bị ảnh hưởng rất nặng nề, doanh thu của Tòa nhà G trong suốt giai đoạn dịch bệnh đã không đủ để bù chi phí quản lý, vận hành. Việc không thể khai thác thương mại Tòa nhà G trong suốt thời gian diễn ra dịch bệnh là Sự kiện bất khả kháng và Công ty B đã gửi email rất nhiều văn bản để thông báo về sự kiện này cho các cá nhân đã ký kết Hợp đồng cho thuê căn hộ với Công ty B, trong đó bao gồm cả Nguyên đơn.

2. Theo báo cáo tài chính các năm 2020, 2021, 2022 thì Công ty B kinh doanh lỗ:

- Năm 2020 lỗ 144.771.750.708 đồng trong đó, kinh doanh cho thuê căn hộ lỗ trung bình 1 căn/năm: 51.457.545 đồng

- Năm 2021 lỗ 110.696.981.117 đồng trong đó, kinh doanh cho thuê căn hộ lỗ trung bình căn/năm: 60.676.502.000 đồng

- Năm 2022 lỗ 142.417.422.497 đồng trong đó, kinh doanh cho thuê căn hộ lỗ trung bình 1 căn/năm: 99.899.654.000 đồng.

Theo hợp đồng công ty áp dụng điều 9 “Sự kiện bất khả kháng”. “ Bên không thực hiện được nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng không bị coi là vi phạm hợp đồng và không chịu trách nhiệm về các mất mát, tổn thất hoặc chi phí đối với bên kia”. Chi trả thu nhập cam kết theo điều khoản bất khả kháng đã ký giữa Công ty và khách hàng.

3. Công ty B cũng đồng ý chấm dứt Hợp đồng cho thuê căn hộ trước thời hạn và trả lại căn hộ cho Nguyên đơn trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày Nguyên đơn đáp ứng đồng thời các điều kiện sau:

- Gửi Đơn đề nghị chấm dứt Hợp đồng cho thuê căn hộ đến Phòng Kinh Doanh của Công ty B;

- Liên hệ với Bộ phận kinh doanh của Công ty B để hoàn thành mọi nghĩa vụ liên quan + đến Hợp đồng cho thuê căn hộ, bao gồm nhưng không giới hạn việc ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng cho thuê căn hộ, xác nhận số tiền lợi nhuận còn tồn mà Công ty B phải thanh toán, thanh toán các khoản phí dịch vụ và phí quản lý vận hành còn tồn cho Công ty B (nếu có);

- Cam kết tuân thủ và tiếp tục thực hiện mọi nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ, bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh toán các khoản phí dịch vụ, phí quản lý vận hành, chấp hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ.

** Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 12-9-2023 như sau:*

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 40; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 351, 352, 375, 468, 482 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 131, 132 Luật Nhà ở năm 2014; 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Lệ H về việc “*chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ và đòi tiền thuê căn hộ*” đối với Công ty TNHH B.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc: Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê căn hộ số: xxA Hoa Bình Green Danang ký ngày 26-10-2017 giữa Bà Nguyễn Thị Lệ H với Công ty TNHH B.

Thời gian bàn giao: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH B có trách nhiệm giao lại căn hộ số xx Hoa Bình Green Danang (Golden Bay Đà Nẵng) tại số xx đường L, phường N, quận S, TP Đà Nẵng cho Bà Nguyễn Thị Lệ H theo Hợp đồng mua bán số 63/HĐMB/HĐGĐN-xxA ký ngày 22-03-2017 và các phụ lục kèm theo.

3. Buộc Công ty TNHH B phải trả cho Bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền tính đến ngày 31-8-2023 là: 260.612.870 đồng (*hai trăm sáu mươi triệu, sáu trăm mười hai ngàn, tám trăm bảy mươi đồng*). Trong đó: tiền lợi nhuận thu nhập cam kết của 9 tháng năm 2022 và 8 tháng năm 2023 là 228.989.504 đồng, giá trị quy đổi là 22.817.598 đồng, lãi chậm thanh toán là 8.805.768 đồng.

Kể từ quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại điều 357, điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Chi phí xem xét thẩm định: Công ty TNHH B phải trả lại cho Bà Nguyễn Thị Lệ H chi phí xem xét thẩm định là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*)

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê căn hộ là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) và lợi nhuận cam kết là 13.030.644 đồng (*mười ba triệu, không trăm ba mươi ngàn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng*).

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 21.970.946 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.466.326 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0003852 ngày 26-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà. Như vậy nguyên đơn còn phải nộp 6.504.620 đồng (*sáu triệu, năm trăm lẻ bốn ngàn, sáu trăm hai mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

** Đơn kháng cáo:*

Ngày 25-9-2023, Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Lệ H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nói trên và yêu cầu Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể:

1. Buộc Công ty TNHH B thanh toán tiền thuê căn hộ cho tôi bằng khoản thu nhập cam kết tính đến ngày 31-8-2023 là 546.045.003 đồng và sẽ tiếp tục được tính cho đến khi Công ty TNHH B bàn giao căn hộ thực tế.

2. Buộc Công ty TNHH B thanh toán các khoản tiền lãi chậm thanh toán thu nhập cam kết tính đến ngày 31-8-2023 với mức lãi suất chậm thanh toán là 10%/năm. Tổng số tiền lãi chậm thanh toán là 72.571.126 đồng và sẽ tiếp tục được tính cho đến khi Công ty TNHH B thực hiện thanh toán thực tế.

3. Buộc Công ty TNHH B thanh toán giá trị quy đổi 20 đêm lưu trú hàng năm với giá trị tương đương là 91.270.394đ.

Tổng các khoản buộc Công ty TNHH B phải thanh toán cho tôi là:
 $546.045.003 + 72.571.126 + 91.270.394 = 709.886.523$ đồng.

Ngày 27-9-2023, Bị đơn Công ty TNHH B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xem xét, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc Công ty TNHH B phải thanh toán cho Nguyên đơn 100% số tiền thu nhập cam kết từ tháng 4-2022 đến tháng 12-2022 mà áp dụng điều khoản bất khả kháng tại khoản 9.1 của Điều 9 của Hợp đồng mua bán: sự thay đổi về chính sách, pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Cho phép Công ty TNHH B có thể chi trả lợi nhuận dựa theo tỷ lệ cấp phép chuyển bay của Cảng hàng không Quốc Tế Đà Nẵng từ tháng 4-2022 và năm 2023 so với thời điểm xảy ra trước đại dịch Covid-19 là năm 2019.

2. Đối với phần lãi chậm thanh toán: Cần áp dụng tình tiết “Bất khả kháng” đối với phần chậm thanh toán cam kết, nên đối với phần lãi phải trả đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

3. Đối với giá trị quy đổi đêm lưu trú: Tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và các bên ký phụ lục số 08 bà H đã lựa chọn phương thức 1 “Được sử dụng 20 đêm miễn phí trong 01 năm dương lịch. Nếu bên mua hoặc khách mời của bên mua không sử dụng trong một năm dương lịch sẽ được quy đổi bằng tiền tương ứng 2,5% trên giá trị đầu tư (Giá trị trước thuế VAT và kinh phí bảo trì). Hiện nay chưa hết thời hạn 01 năm dương lịch năm 2023, tức là chưa đến hạn nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Bị đơn Công ty TNHH B do người kháng cáo này triệu tập hai lần không đến.

- Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Lệ H do không có căn cứ và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 12-9-2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Vụ án sau khi được Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 12-9-2023 thì Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Lệ H và Bị đơn Công ty TNHH B đều kháng cáo một phần bản án về các khoản tiền Công ty TNHH B phải thanh toán cho Bà Nguyễn Thị Lệ H.

Phần quyết định của bản án sơ thẩm về Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc: Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê căn hộ số: xxA Hoa Bình Green Danang ký ngày 26-10-2017 giữa Bà Nguyễn Thị Lệ H với Công ty TNHH B; Thời gian bàn giao: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH B có trách nhiệm giao lại căn hộ số xxA Hoa Bình Green Danang (Golden Bay Đà Nẵng) tại số xx đường L, phường N, quận S, TP Đà Nẵng cho bà H theo Hợp đồng mua bán số 63/HĐMB/HĐGDN-xxA ký ngày 22-03-2017 và các phụ lục kèm theo; phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Người kháng cáo - Công ty TNHH B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà không tham gia phiên tòa nên được xem là từ bỏ kháng cáo và Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty TNHH B theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 và Khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Xét kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Lệ H đối với một phần bản án sơ thẩm nói trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc Công ty TNHH B phải thanh toán cho bà H tổng số tiền 709.886.523 đồng, bao gồm thanh toán khoản tiền thu nhập cam kết tính đến ngày 31-8-2023 là 546.045.003 đồng; tiền lãi chậm thanh toán thu nhập cam kết tương ứng là 72.571.126 đồng; giá trị quy đổi 20 đêm lưu trú hàng năm với giá trị tương đương là 91.270.394 đồng. bà H cho rằng dịch bệnh Covid-19 không

phải là sự kiện bất khả kháng để được trừ ra khoảng thời gian không phải thanh toán cho bà H.

[3.1] Việc Bà Nguyễn Thị Lệ H khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH B phải thanh toán cho bà các khoản tiền thu nhập cam kết, tiền lãi chậm thanh toán thu nhập cam kết, giá trị quy đổi thời gian lưu trú hàng năm cho khoảng thời gian từ tháng 4-2020 đến tháng 8-2023 là phù hợp với các điều khoản mà hai bên đã ký kết tại Hợp đồng thuê căn hộ số xxA Hoa Bình Green Danang ngày 26-10-2017 và Điều 351, Điều 352 Bộ luật dân sự.

[3.2] Công ty TNHH B trình bày giai đoạn từ đầu năm 2020 đến năm 2022, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nên hoạt động kinh doanh của Tòa nhà G đã bị ảnh hưởng rất nặng nề, không thể khai thác thương mại trong suốt thời gian diễn ra dịch bệnh là Sự kiện bất khả kháng. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy cần xem xét điều khoản về “Sự kiện bất khả kháng” mà các bên đã thoả thuận tại Điều 9 của Hợp đồng thuê căn hộ số xxA Hoa Bình Green Danang ngày 26-10-2017:

“9.1 Sự kiện bất khả kháng là bất kỳ sự kiện nào xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện như: thiên tai, lở đất, chiến tranh, hỏa hoạn, biểu tình, đình công, sự thay đổi chính sách, pháp luật, khủng hoảng kinh tế (“Sự Kiện Bất Khả Kháng”)

9.2. Bên không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình do Sự Kiện Bất Khả Kháng (“Bên Bị Ảnh Hưởng”) không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không chịu trách nhiệm về các mất mát, tổn thất hoặc chi phí đối với Bên Kia với điều kiện Bên Bị Ảnh Hưởng đã:

a, Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra và/ hoặc tìm giải pháp thay thế để thực hiện trách nhiệm liên quan;

b, Thông báo cho Bên kia về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng; và

c, Tiếp tục thực hiện trách nhiệm liên quan ngay khi chấm dứt Sự Kiện Bất Khả Kháng.”

Theo thoả thuận giữa Bà Nguyễn Thị Lệ H và Công ty TNHH B như trên thì dịch bệnh Covid-19 chính là “Sự kiện bất khả kháng” do đây là sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Đồng thời, chính quyền nhà nước đã ban hành các Chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31-3-2020, Chỉ thị 19/CT-TTg ngày 24-4-2020; Chỉ thị 05/CT-TTg ngày 03-7-2021 với nội dung phải thực hiện giãn cách toàn xã hội và tạm ngừng các ngành nghề kinh doanh mang tính chất phục vụ như nhà hàng, khách sạn, du lịch hàng không.... Trong đó có hoạt động kinh doanh khách sạn là lĩnh vực kinh doanh của Công ty TNHH B. Thời gian tạm ngừng hoạt động theo các Chỉ thị trên là từ ngày 01-4-2020 đến 31-12-2021. Do Công ty TNHH B không được phép hoạt động kinh

doanh khách sạn nên không cho thuê được các căn hộ mà Công ty đã ký kết Hợp đồng thuê căn hộ với khách hàng, trong đó có Bà Nguyễn Thị Lệ H. Với nội dung các bên đã ký kết tại Điều 9 như viện dẫn ở trên thì Công ty TNHH B không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình do “Sự kiện bất khả kháng”, không bị coi là vi phạm Hợp đồng và không chịu trách nhiệm về các mất mát, tổn thất hoặc chi phí đối với Bên Kia - Bà Nguyễn Thị Lệ H. Do vậy, Công ty TNHH B không phải thực hiện các nghĩa vụ thanh toán cho bà H trong khoảng thời gian “Sự kiện bất khả kháng” là từ ngày 01-4-2020 đến 31-12-2021.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của Bà Nguyễn Thị Lệ H trình bày dịch bệnh là có xảy ra nhưng không phải là toàn thời gian như Toà án cấp sơ thẩm đã xác định. Tuy nhiên, người uỷ quyền cũng không nêu được cụ thể thời gian thực hiện giãn cách và tạm ngừng các ngành nghề kinh doanh mang tính chất phục vụ là bao nhiêu ngày để Hội đồng xét xử xem xét.

[3.3] Theo Công văn số 8044/VPCP-KGVX ngày 02-11-2021 của Văn phòng Chính Phủ về việc hướng dẫn thí điểm đón khách du lịch thì Đà Nẵng được thí điểm đón khách từ tháng 01-2022. Tuy nhiên, trong thời gian thực hiện giãn cách xã hội, cách ly F1, Công ty TNHH B đã dùng Toà nhà có các căn hộ theo hợp đồng thuê nói trên làm địa điểm cách ly, điều trị Covid-19 nên cần trừ thêm thời gian từ tháng 01 đến tháng 3-2022 là khoảng thời gian hợp lý để Công ty TNHH B sửa chữa lại các căn hộ phục vụ cho hoạt động kinh doanh khách sạn.

Như vậy, tổng thời gian Công ty TNHH B không phải thực hiện các nghĩa vụ thanh toán cho bà H là từ ngày 01-4-2020 đến 31-3-2022. Điều này cũng phù hợp với Báo cáo tài chính của Công ty TNHH B kinh doanh thua lỗ vào các năm 2020, 2021, 2022.

[3.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở để xem xét và chấp nhận yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty TNHH B phải trả tiền lợi nhuận cam kết nhưng có trừ ra khoảng thời gian từ ngày 01-4-2020 đến ngày 31-3-2022.

[3.5] Toà án cấp sơ thẩm đã xử Buộc Công ty TNHH B phải trả cho Bà Nguyễn Thị Lệ H tiền lợi nhuận thu nhập cam kết 09 tháng của năm 2022 và 08 tháng của năm 2023 là 228.989.504 đồng là phù hợp. Do Công ty TNHH B chậm thanh toán số tiền thu nhập cam kết nói trên nên phải trả thêm cho bà H khoản tiền lãi chậm thanh toán 8.805.768 đồng là có căn cứ.

[3.6] Ngoài ra, Bà Nguyễn Thị Lệ H còn yêu cầu Công ty TNHH B thanh toán giá trị quy đổi 20 đêm lưu trú hàng năm gồm: Năm 2020, năm 2021 mỗi năm là 34.226.398 đồng; Năm 2022 không yêu cầu; 08 tháng của năm 2023 là 22.817.598 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của bà H là có căn cứ theo khoản 2 Điều 2.3.2 của Hợp đồng thuê căn hộ số xxA Hoa Bình Green Danang ngày 26-10-2017. Tuy nhiên, năm 2020, năm 2021 xảy ra dịch bệnh Covid-19 như đã phân tích ở trên nên Công ty TNHH B không phải thanh toán cho bà H giá trị quy đổi đêm lưu trú của 02 năm này. Toà án cấp sơ thẩm chỉ

Buộc Công ty TNHH B phải trả cho Bà Nguyễn Thị Lệ H giá trị quy đổi 08 tháng của năm 2023 là 22.817.598 đồng là phù hợp.

Tổng cộng các khoản tiền Công ty TNHH B phải thanh toán cho Bà Nguyễn Thị Lệ H tính đến ngày 31-8-2023 là: 260.612.870 đồng.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá và xét xử vụ án với kết quả như trên là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Bà Nguyễn Thị Lệ H không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà H.

[5] Bà Nguyễn Thị Lệ H không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Công ty TNHH B từ bỏ kháng cáo nên cũng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 289, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 351, 352, 375, 468, 482 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 131, 132 Luật Nhà ở năm 2014;
- Nghị quyết 326/2016 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:

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH B;

II. Không chấp nhận Đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Lệ H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 12-9-2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Lệ H về việc “*chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ và đòi tiền thuê căn hộ*” đối với Công ty TNHH B.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc: Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê căn hộ số: xxA Hoa Bình Green Danang ký ngày 26-10-2017 giữa Bà Nguyễn Thị Lệ H với Công ty TNHH B.

Thời gian bàn giao: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH B có trách nhiệm giao lại căn hộ số xxA Hoa Bình Green Danang (Golden Bay Đà Nẵng) tại số xx đường L, phường N, quận S, TP Đà Nẵng cho Bà Nguyễn Thị Lệ H theo Hợp đồng mua bán số 63/HĐMB/HĐGĐN-xxA ký ngày 22-03-2017 và các phụ lục kèm theo.

3. Buộc Công ty TNHH B phải trả cho Bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền tính đến ngày 31-8-2023 là: 260.612.870 đồng (*hai trăm sáu mươi triệu, sáu trăm mười hai ngàn, tám trăm bảy mươi đồng*). Trong đó: tiền lợi nhuận thu nhập cam kết của 9 tháng năm 2022 và 8 tháng năm 2023 là 228.989.504 đồng, giá trị quy đổi là 22.817.598 đồng, lãi chậm thanh toán là 8.805.768 đồng.

Kể từ quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại điều 357, điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Chi phí xem xét thẩm định: Công ty TNHH B phải trả lại cho Bà Nguyễn Thị Lệ H chi phí xem xét thẩm định là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*)

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê căn hộ là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) và lợi nhuận cam kết là 13.030.644 đồng (*mười ba triệu, không trăm ba mươi ngàn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng*).

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 21.970.946 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.466.326 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0003852 ngày 26-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà. Như vậy nguyên đơn còn phải nộp 6.504.620 đồng (*sáu triệu, năm trăm lẻ bốn ngàn, sáu trăm hai mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

1. Bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0006735 ngày 27-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

2. Công ty TNHH B phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0002008 ngày 04-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q.Sơn Trà, TPĐN;
- Chi cục THADS Q.Sơn Trà, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai