TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. QUY NHƠN - T. BÌNH ĐỊNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số :250/2023/DS-ST
Ngày: 29- 9- 2023
V/v "Ttranh chấp hợp đồng thuê tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN TỈNH BÌNH ĐỊNH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*** **:**
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Trần Đông Thiên
- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Bà Nguyễn Thị Vân
  2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Thuý

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quy Nhơn:
Bà Tô Thị Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 155/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 về việc " tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 275/2023/QĐXXST-DS ngày 22.8.2022 giữa:

* *Nguyên đơn*: Bà Vũ Thị T - SN: 1955
Ông Vũ Hữu B - SN: 1955

Địa chỉ: A 1506 - Chung cư Mulberry L, Mỗ L, Hà Đ, thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh T, sinh năm: 1978

Địa chỉ: 118/1A đường số 8, phường 11, Quận G. Tp H.

(Theo giấy ủy quyền ngày 22.02.2023)

* *Bị đơn*: Công ty cổ phần FLC Quy N

Địa chỉ: Khu số 4, Khu du lịch biển N - Cát T, xã N, TP. Q, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim Qui - giám đốc.

(Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn vắng mặt lần 2)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17.3.2023 đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Hoàng Minh T trình bày:

Ngày 29/06/2017, ông B, bà T có ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản 350/2017/HĐTCH - FLCQN - BĐ với Cty Cổ phần FLC Quy N.

Theo Điều 2 của hợp đồng thuê và quản lý tài sản, ông bà đồng ý cho Cty Cổ phần FLC Quy N (Gọi tắt là Cty FLC Q) thuê căn hộ Luxury của ông, bà tại căn số 50 tầng 3, có diện tích 82,4m^2, thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái FLC Q tọa lạc tại Khu kinh tế N, xã N, Thành phố Q, Tỉnh B; về giá thuê thì các bên thỏa thuận căn cứ trên giá tính tiền thuê được qui định tại khoản 1.1.11 của Điều 1 Hợp đồng là: 2.839.443.636 đồng; theo Điều 3 của hợp đồng thuê thì trong vòng 10 năm đầu tiên *(Thời hạn đảm bảo thu nhập)*, bên thuê - Cty FLC Q phải trả tiền thuê theo Giá thuê bằng 85% lợi nhuận/năm, nhưng trong mọi trường hợp là không thấp hơn 10%/năm giá tính tiền thuê (Giá thuê định mức) nêu trên, sau khi trừ đi các khoản thuế (nếu có) mà bên A phải nộp cho nhà nước; về phương thức thanh toán là chuyển khoản. Thời hạn tính tiền thuê theo quy định tại Điều 4.2 hợp đồng; thời hạn thuê theo thỏa thuận tại Điều 5 hợp đồng là kể từ ngày ký hợp đồng thuê cho đến ngày 23/4/2065 là ngày cuối cùng của thời hạn 50 năm hoạt động của dự án theo giấy Chứng nhận đầu tư số 4370744030 do UBND Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 24/04/2015.

Thực tế, tiền thuê ông B, bà T thực nhận chỉ là những tháng còn lại của năm 2017 sau khi ký hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư và của năm 2018, 2019 và kỳ 1 của 2020. Tiền thuê thay vì đủ 10%/năm thì bị trừ đi khoản thuế thu nhập cá nhân.

Cùng khoản tiền thuê kỳ 2 còn lại của năm 2020, thì các khoản tiền thuê của năm 2021 và 2022 thì Công ty FLC Q cũng không thanh toán tiền thuê cho ông B, bà T như đã cam kết thời hạn đảm bảo thu nhập 10 năm đầu tiên.

+ Tổng tiền thuê của kỳ 2/2020, năm 2021 tính mức 10%/năm; năm 2022 tính mức 8%/năm áp dụng từ ngày 01.01.2022; tiền thuê kỳ 1/2023 nguyên đơn đã nhận. Cụ thể cách tính như sau:

= 3 x ½ x 10% x 2.839.443.636 đồng + 2 x ½ x 8% x 2.839.443.636 đồng
= 653.072.000 đồng

Ngoài ra, theo thỏa thuận về phạt lãi chậm thanh toán tiền thuê được hai bên thỏa thuận theo Điều 10.1 Hợp đồng thuê và quản lý tài sản.

Theo đó, lãi chậm thanh toán tiền thuê của kỳ 2/2020, năm 2021, năm 2022 tính đến 29.9.2023 là: 158.453.000đ

Nay ông B, bà T yêu cầu Công ty Cổ phần FLC Q thanh toán các khoản tiền thuê 653.072.000đ và tiền phạt 158.453.000đ nêu trên tính đến ngày 29.9.2023

** Bị đơn Công ty cổ phần FLC Q không đến Tòa làm việc, Tòa đã tiến hành lấy lời khai không được, xác minh tại địa phương, tống đạt hợp lệ theo đúng quy định của pháp luật.*

Ý kiến đại diện VKSND thành phố Quy Nhơn tham dự phiên Tòa phát biểu:

Ý kiến về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX, thư ký phiên Tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án: đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự quy định.

Ý kiến về nội dung vụ án: chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của bà T, ông B yêu cầu Công ty cổ phần FLC Q về trả số tiền thuê 653.072.000đ và lãi chậm trả theo quy định 152820401đ . Án phí Công ty cổ phần FLC Q chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật:

Căn cứ vào đơn khởi kiện, lời trình bày của đương sự, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; tại thời điểm thụ lý căn cứ Điều 26 BLTTDS-2015, mục 5, chương XVI - BLDS, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn:

Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã tống đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, nhiều lần gửi giấy báo triệu tập, lấy lời khai không được của Công ty cổ phần FLC Q, xác minh tại địa phương và thông báo về phiên hòa giải, phiên xét xử cho Công ty cổ phần FLC Q nhưng Công ty cổ phần FLC Q đều không đến Tòa làm việc. Đây là trường hợp bị đơn cố tình lẩn tránh gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án. Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; theo quy định tại khoản 2 Điều 227 BLTTDS Tòa án vẫn đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

- Về nội dung:

[3] Đối yêu cầu của nguyên đơn:

Ông Bình, bà Tiện có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 350/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ ngày 14.6.2017 và trên cơ sở đó ông bà có ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản 350/2017/HĐTCH - FLCQN - BĐ (HĐ thuê số 350) với Cty Cổ phần FLC Q ngày 29/06/2017. Ông bà đã nhận bàn giao căn hộ theo biên bản bàn giao số 350/2017/ FLC- GOLF&RESORT- QN - BĐ ngày 02.6.2017; nên việc ông bà cho Cty Cổ phần FLC Q thuê là hoàn toàn phù hợp theo quy định pháp luật tại Điều 472 BLDS.

HĐ thuê số 350 hai bên thoả thuận giá tính tiền thuê được qui định tại khoản 1.1.11 của Điều 1 Hợp đồng là: 2.839.443.636 đồng phù hợp Điều 473 BLDS; thời hạn thuê theo thỏa thuận tại Điều 5 hợp đồng là kể từ ngày ký hợp đồng thuê cho đến ngày 23/4/2065 là ngày cuối cùng của thời hạn 50 năm hoạt động của dự án theo giấy Chứng nhận đầu tư số 4370744030 do UBND Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 24/04/2015 phù hợp Điều 474 BLDS.

HĐ thuê số 350 hai bên thoả thuận phương thức và thời hạn thanh toán: phương thức thanh toán là chuyển khoản - qui định tại khoản 4.1.1 của Điều 4 Hợp đồng; thời hạn thanh toán 2 kỳ vào ngày 01 tháng 1 và ngày 01 tháng 7 hàng năm - qui định tại khoản 4.2.1.ii của Điều 4 Hợp đồng; Công thức tính thanh toán - qui định tại khoản 4.2.1. iv của Điều 4 Hợp đồng: [10% x giá tính tiền thuê x số tháng trong kỳ tính tiền thuê]/12 tháng.

HĐ thuê số 350 hai bên còn thoả thuận trách nhiệm do vi phạm HĐ, cụ thể trong vụ án trả tiền thuê chậm quá 30 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn thanh toán từng kỳ bị tính lãi quá hạn 150% theo mức lãi vay cá nhân kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán - qui định tại khoản 10.1 của Điều 10 Hợp đồng.

Cty Cổ phần FLC Q chỉ trả tiền thuê đến kỳ 1 năm 2020 và sau đó không thanh toán nữa mặc dù ông B bà T đã nhiều lần làm việc với Cty Cổ phần FLC Q vào các ngày 18.6.2019, 30.6.2020, 09.02.2023 nhưng không giải quyết được; do vậy, Cty Cổ phần FLC Q đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê quy định tại Điều 481 BLDS cho nên ông B, bà T yêu cầu tiền thuê tính từ kỳ 2/2020 đến hết kỳ 2/2022, riêng kỳ 1/2023 đã nhận không yêu cầu và lãi chậm thanh toán từ kỳ 2/2020 đến hết ngày 29.9.202là có cơ sở, phù hợp thoả thuận trong hợp đồng và đúng theo quy định BLDS nên HĐXX chấp nhận.

Tại bản khai bổ sung của người đại diện theo uỷ quyền ngày 28.9.2023: nguyên đơn và bị đơn thống nhất giá thuê từ 10% chuyển sang còn 8% tính từ ngày 01.01.2022 trở về sau; nguyên đơn đã nhận tiền thuê kỳ I năm 2023 của bị đơn. Do đó cách tính như sau:

+ Tiền thuê tính từ kỳ 2/2020 đến kỳ 2/2022:

theo công thức:

[10% x giá tính tiền thuê x số tháng trong kỳ]/12 tháng

= 3 x ½ x 10% x 2.839.443.636 đồng + 2 x ½ x 8% x 2.839.443.636 đồng
= 653.072.000 đồng

+ lãi chậm thanh toán từ kỳ 2/2020 đến ngày 29.9.2023, theo biên bản xác minh ngày 22.9.2023 lãi suất cho vay 12 tháng của ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam là 9,5%/năm, theo công thức:

150% x 9,5%/365 ngày[1/2 x 10% x giá tính tiền thuê x số ngày trong kỳ tính phạt trừ 30 ngày]

Kỳ 2/2020:150% x **9,5**%/365 x [1/2x10%x 2.839.443.636đx 958ngày] = 53.099.000đ

Kỳ 1/2021:150% x **9,5**%/365 x [1/2x10%x 2.839.443.636đx 778ngày] = 43.122.000đ

Kỳ 2/2021:150% x **9,5**%/365 x [1/2x10%x 2.839.443.636đx 598ngày] = 33.145.000đ

Kỳ 1/2022:150% x **9,5**%/365 x [1/2x 8%x 2.839.443.636đx 418ngày] = 18.534.000d0

Kỳ 2/2022:150% x **9,5**%/365 x [1/2x 8%x 2.839.443.636đx 238ngày] = 10.553.000đ

cộng tiền lãi chậm trả: 158.453.000đ

Tổng cộng tiền thuê và tiền lãi chậm trả: (653.072.000đ + 158.453.000đ) 811.525.000đ

[4]Về vấn đề khác:

Ông B, bà T thực nhận tiền thuê theo bản án này có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân, đây là trách nhiệm của công dân đối nhà nước nên ông bà tự nộp theo quy định pháp luật.

[5] Về chi phí xem xét tại chỗ: Ông B, bà T đã ứng chi phí 3.000.000đ, phục vụ cho công tác xem xét tại chỗ. HĐXX qua xem xét Công ty cổ phần FLC Q chịu chi phí này.

- Ý kiến của đại diện VKSNDTPQN tham dự phiên Tòa phát biểu về nội dung vụ án phù hợp theo hướng nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm : Căn cứ khoản 2 điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Công ty cổ phần FLC Q phải chịu 36.346.000đ

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 227 - Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 481 Bộ luật dân sự

Áp dụng khoản 2 điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 về án phí, lệ phí Tòa án ;

***Tuyên xử* :**

1. Buộc Công ty cổ phần FLC Q có nghĩa vụ trả cho ông Vũ Văn B, bà Vũ Thị T số tiền 811.525.000đ trong đó: tiền thuê 653.072.000đ, tiền lãi chậm trả 158.453.000đ tính đến ngày 29.9.2023 và tiền lãi chậm thanh toán phát sinh tiếp theo

tính từ ngày 30.9.2023 theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản 350/2017/HĐTCH - FLCQN - BĐ ngày 29/06/2017 cho đến khi trả hết số tiền thuê trên.

2. Ông Vũ Văn B, bà Vũ Thị T có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định pháp luật.

3.Về chi phí xem xét tại chỗ: Công ty cổ phần FLC Q có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Vũ Văn B, bà Vũ Thị T 3.000.000đ.

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Công ty cổ phần FLC Q phải chịu 36.346.000đ

*5. **Q**uyền kháng cáo:*

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc được tống đạt hợp lệ

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành 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 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 Tp. Quy Nhơn
-Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ toạ phiên toà

Trần Đông Thiên