

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 31/2021/DS - PT

Ngày: 15 – 6 – 2021

V/v tranh chấp hợp đồng thuê căn
hộ.

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: Ông Cao Văn Hiếu.

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo.

Bà Trần Thị Bé.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Bùi Duy Đức, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2020/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2021/QĐ – PT ngày 09 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 19/2021/QĐHPT – DS ngày 24 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 24/2021/QĐHPT – DS ngày 20 tháng 4 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 31/2021/QĐTNPT – DS ngày 19 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

– *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị N, sinh năm 1961.

Địa chỉ: đường Y, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

– *Bị đơn:* Công ty TNHH MTV Đ.

Địa chỉ: đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Bà Lương Anh T, chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật của Công ty. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

– Người kháng cáo: Công ty TNHH MTV Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Lê Thị N trình bày:*

Ngày 21/11/2018 Bà Lê Thị N và Công ty TNHH H (viết tắt là Công ty H) ký kết Hợp đồng đặt cọc số: 01/2018/HĐĐC/KV353 về việc đặc cọc thuê căn hộ số A101 thuộc Dự án Căn hộ tiện ích tại địa chỉ Đường H, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Sau đó, Công ty H đã chuyển giao dự án này cho Công ty TNHH MTV Đ (*viết tắt là Công ty Đ*) nên Bà Lê Thị N đã ký với Công ty Đ Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số: 01/2019/HĐT/ĐGV. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, Công ty Đ cho Bà Lê Thị N thuê quyền sử dụng căn hộ số A101 tại Đường H, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng của Công ty Đ; thời hạn thuê căn hộ là 06 năm, kể từ ngày Công ty Đ bàn giao căn hộ cho Bà N; thời gian nhận căn hộ dự kiến vào ngày 31/12/2019 sau khi Bà N đóng đủ số tiền theo hợp đồng, có thể sớm hơn hoặc chậm hơn 60 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao; tổng giá thuê là 374.400.000 đồng, thanh toán làm nhiều đợt quy định cụ thể tại Phụ lục 01 kèm theo hợp đồng. Tại Điều 8 của Hợp đồng cũng quy định Công ty Đ giữ nguyên các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc Bà N đã ký với Công ty H cũng được xem là những thỏa thuận ràng buộc quyền lợi và trách nhiệm giữa Bà N và Công ty Đ.

Thực hiện hợp đồng, Bà N đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền 355.680.000 đồng (5% còn lại sẽ thanh toán vào ngày bàn giao căn hộ) và nhiều lần yêu cầu Công ty Đ bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn đã thỏa thuận. Tuy nhiên, đến ngày 01/3/2020 Công ty Đ vẫn chưa thực hiện việc bàn giao căn hộ, như vậy Công ty Đ đã vi phạm hợp đồng. Theo đó, căn cứ khoản 1 Điều 1.4 của Hợp đồng đặt cọc đã ký với Công ty H, trường hợp Công ty Đ vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ, Bà N có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và Công ty Đ phải hoàn lại toàn bộ số tiền Bà N đã thanh toán và chịu phạt một khoản tiền tương đương 30% tổng giá trị hợp đồng. Từ đầu tháng 3 năm 2020, Bà N đã nhiều lần yêu cầu Công ty Đ chấm dứt hợp đồng và thanh toán tiền cho Bà N.

Đến ngày 20/4/2020, Bà N và Công ty Đ đã lập Biên bản thỏa thuận, trong đó có nội dung: Nếu Công ty Đ hoàn tất việc thanh toán và thanh lý hợp đồng trước ngày 30/4/2020 thì hai bên thỏa thuận số tiền phải trả là 375.000.000 đồng; nếu Công ty Đ hoàn tất việc thanh toán và thanh lý hợp đồng trước ngày 20/5/2020 thì Công ty Đ phải trả cho Bà N số tiền là 385.000.000 đồng; nếu Công ty Đ hoàn tất việc thanh toán và thanh lý hợp đồng sau ngày 20/5/2020 thì Công ty Đ phải trả cho Bà N số tiền là 497.000.000 đồng. Tuy nhiên đến nay đã quá ngày 20/5/2020 Công ty Đ vẫn không thực hiện việc trả tiền và thanh lý hợp đồng cho Bà N.

Vì vậy, Bà Lê Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ phải trả cho Bà N số tiền là 497.000.000 đồng như đã thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận ngày 20/4/2020.

** Bị đơn Công ty TNHH MTV Đ không tham gia tố tụng, không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.*

* Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị N đối với Công ty TNHH MTV Đ, buộc Công ty TNHH MTV Đ trả cho Bà N số tiền 497.000.000 đồng.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

- Căn cứ vào các điều 117, 280, 472, 476, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 118, 119, 121, 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị N đối với Công ty TNHH MTV Đ, Xử:

1. Buộc Công ty TNHH MTV Đ phải trả cho Bà Lê Thị N số tiền là 497.000.000 đồng.

3. Kể từ ngày 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thi hành án dân sự.

* Ngày 23 tháng 12 năm 2020, Công ty Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại Đơn trình bày ngày 12/5/2021, Công ty Đ trình bày lý do của việc kháng cáo như sau:

1. Nguyên đơn không thanh toán số tiền của đợt 6: 18.720.000đ là vi phạm Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số 01/2019/HĐT/ĐGV. Theo hợp đồng đặt cọc số: 01/2018/HĐĐC/KV353 thì nguyên đơn phải chịu phạt số tiền là 112.320.000đ, trừ vào số tiền đã nhận là 355.680.000đ, còn lại phải trả là 243.360.000đ trừ 1 chỉ vàng SJC, và bị đơn chỉ trả khi bị đơn đã chuyển nhượng được cho bên thứ ba theo Hợp đồng đặt cọc số: 01/2018/HĐĐC/KV353.

2. Nội dung biên bản thỏa thuận ngày 20/4/2020 là vô lý, đề nghị hủy bỏ việc đại diện hợp pháp của Bà Lê Thị N của ông Trương Công S, hủy bỏ biên bản thỏa thuận giữa ông Trương Công S và Công ty Đ.

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

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về việc vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn là Bà Lê Thị N và bị đơn là Công ty TNHH MTV Đ, người đại diện theo pháp luật Bà Lương Anh T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng

Dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt Bà Lê Thị N và Công ty TNHH MTV Đ.

[2] Về việc ông Trương Công S tham gia tố tụng với tư cách đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Lê Thị N: Ông Trương Công S là luật sư đại diện của Công ty Luật TNHH Q có ký hợp đồng dịch vụ pháp lý số 14/2020/HDDVPL/DSP – ĐGV ngày 21/4/2020 với Công ty Đ nội dung không liên quan đến tranh chấp của Bà N và Công ty Đ. Ngày 06/11/2020 Công ty Luật TNHH Q đã có văn bản chấm dứt hợp đồng dịch vụ pháp lý này với Công ty Đ. Như vậy, việc ông Trương Công S đại diện Bà Lê Thị N tham gia tố tụng là không vi phạm Điều 87 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 9 Luật Luật sư 2006, được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Luật sư 2012; phù hợp với quy tắc số 15 Bộ Quy tắc Đạo đức và ứng xử nghề nghiệp Luật sư Việt Nam được ban hành kèm theo Quyết định số 201/QĐ-HĐLSTQ ngày 13/12/2019 của Hội đồng luật sư toàn quốc. Tại Văn bản ngày 18/5/2021, Bà Lê Thị N xác nhận khi bà ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trương Công S bà có biết việc ông Sơn đại diện của Công ty Luật TNHH Q có cung cấp dịch vụ pháp lý cho Công ty Đ, việc ủy quyền là phù hợp với ý chí, nguyện vọng của bà.

Về nội dung vụ án

[4] Bà Lê Thị N và Công ty TNHH H có ký kết Hợp đồng số: 01/2018/HĐĐC/KV353 ngày 21/11/2018 về việc đặt cọc thuê căn hộ số A101 thuộc Dự án Căn hộ tiện ích tại địa chỉ Đường H, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Do Công ty H chuyển giao dự án cho Công ty Đ nên Bà Lê Thị N ký lại Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số: 01/2019/HĐT/ĐGV với Công ty Đ. Tại hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ các bên có thỏa thuận: Công ty Đ có nghĩa vụ giao căn hộ trong thời hạn dự kiến vào ngày 31/12/2019, có thể sớm hơn hoặc chậm hơn 60 ngày, chậm nhất là ngày 29/02/2020 (điều 2, điều 5.1); Bà Lê Thị N có nghĩa vụ phải trả đủ tiền thuê căn hộ, theo phương thức thỏa thuận (điều 6.1) tại phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng đặt cọc căn hộ số 01/2018/HĐT/ĐGV ngày 26/5/2019.

[5] Đến hạn Công ty Đ không bàn giao được căn hộ theo thỏa thuận. Qua trao đổi, đại diện theo ủy quyền của Bà N là ông Trương Công S và Bà Lương Anh T đại diện theo pháp luật Công ty Đ thống nhất ký Biên bản thỏa thuận vào ngày 20/4/2020, theo đó: chấm dứt hợp đồng từ ngày 20/4/2020 và nếu Công ty Đ hoàn tất việc thanh toán và thanh lý hợp đồng sau ngày 20/5/2020 thì Công ty Đ phải trả cho Bà N số tiền là 497.000.000 đồng.

[6] Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, Công ty Đ đề nghị hủy biên bản thỏa thuận này vì lý do biên bản thỏa thuận được ký không phù hợp với nội dung hợp đồng, ông Sơn đại diện Bà N ký biên bản là không đúng, Bà T đại diện Công ty Đ bị ép ký vào biên bản. Xét, Bà Lê Thị N ủy quyền cho ông Trương Công S được đại diện bà làm việc với Công ty Đ theo văn bản ủy quyền ngày 16/3/2020 do UBND phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng chứng thực. Theo các tài liệu là tin nhắn qua điện thoại có nội dung trao đổi giữa ông Sơn với Bà Lương Anh T, đại diện Công ty Đ thì trước khi lập Biên bản thỏa thuận vào ngày 20/4/2020, hai bên đã trao đổi, thống nhất thỏa thuận về nội dung biên bản, việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện. Nội dung biên bản thỏa thuận không trái quy định của pháp luật, phù hợp với toàn bộ quá trình thực hiện hợp đồng giữa hai bên. Biên bản thỏa thuận ngày 20/4/2020 là có hiệu lực pháp luật, theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Bà N, buộc Công ty Đ phải trả cho Bà N số tiền 497.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà N về việc buộc Công ty Đ phải trả cho bà số tiền 497.000.000 đồng. Về ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phù hợp với phân tích nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty Đ phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 117, 280 Bộ luật Dân sự 2015;
- Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Công ty TNHH MTV Đ;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2020/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Buộc Công ty TNHH MTV Đ phải trả cho Bà Lê Thị N số tiền là 497.000.000 đồng (*Bốn trăm chín mươi bảy triệu đồng*).

2. Kể từ ngày bản án 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự:

3.1. Án phí sơ thẩm:

a. Công ty TNHH MTV Đ phải chịu án phí sơ thẩm là 23.880.000 đồng.

b. Bà Lê Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Bà Lê Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.940.000 đồng theo biên lai thu số 0009294 ngày 15/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu.

3.2. Án phí phúc thẩm: Công ty TNHH MTV Đ phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 5258 ngày 25/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Như vậy, Công ty TNHH MTV Đ đã nộp xong phần án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 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. Đà Nẵng;
- Cục THADS TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- Lưu HS.

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

Cao Văn Hiếu

