TÒA ÁN NHÂN DÂN **Q. THANH KHÊ – TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2024/DS-ST
Ngày: 30/8/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Ngọc Thúy

Bà Lê Thị Nhớ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phan Khánh Vi - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Minh Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 03 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2024/QĐST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê Thanh T**, sinh năm 1955, Địa chỉ: H Mẹ N, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. ông T có mặt

- *Bị đơn:* **Công ty Trách nhiệm hữu hạn MTV Đ** (Công ty Đ); Địa chỉ: K L, phường V, quận T, thành phố Đà Nẵng, Đại diện theo pháp luật: Bà Lương Anh T1, chức vụ Giám đốc. vắng mặt

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

+ Bà **Lương Anh T1**, sinh năm 1981; Địa chỉ: K L, phường V, quận T, thành phố Đà Nẵng.vắng mặt

+ **Công ty TNHH Đ** (Công ty Đ); Địa chỉ: C N, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị H; chức vụ: Giám đốc vắng mặt

+ **Bà Trần Thị H,** sinh năm 1982; Địa chỉ: A P, phường K, quận C, TP .. vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2024; bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn ông Lê Thanh T trình bày:

Vào tháng 11/2018 thông qua kênh thông tin của Công ty TNHH Đ, Địa chỉ: C đường N, thành phố Đà Nẵng về việc nộp nên ông đã liên hệ và thống nhất ký hợp đồng hợp đồng số 22/2018/HDDC/KV353 ngày 22/11/2018 đặt cọc để thuê căn hộ bất động sản tại địa chỉ K đường H, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng với thời hạn 6 năm và thống nhất đặt tiền cọc 3 tháng một kỳ. Như vậy kể từ sau khi ký hợp đồng ông đã nộp cho Công ty TNHĐ hợp tác đầu tư KV353, do bà Trần Thị H làm tổng giám đốc số tiền là 201.240.000đồng (các đợt thanh toán được thể hiện quan biên lai đã nộp cho tòa án).

Đến tháng 05/2019, Công ty TNHH Đ thông báo chuyển giao hợp đồng với Công ty TNHH Đ do bà Lương Anh T1 làm đại diện tiếp tục thực hiện. Vì vậy, ông đã đóng tiền 5 đợt cho bà Lương Anh T1 với số tiền 92.880.000đồng và hẹn cuối năm 2019 sẽ bàn giao căn hộ (các đợt thanh toán được thể hiện quan biên lai đã nộp cho tòa án).

Theo hợp đồng thì đến cuối năm 2019, ông nhận được căn hộ theo hợp đồng nhưng đến nay Công ty TNHH Đ không bàn giao căn hộ như cam kết mặc dù ông có nhiều lần liên hệ giải quyết. Theo yêu cầu khởi kiện thì ông yêu cầu cả Công ty TNHH Đ và Công ty TNHH Đ liên đới trả lại số tiền ông đã nộp là 294.120.000 đồng. Tuy nhiên, ông được biết hiện nay Công ty TNHH Đ đã dừng hoạt động và thông báo chuyển giao hợp đồng với Công ty TNHH Đ có đầy đủ văn bản nên xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ban đầu là chỉ yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Đ chịu trách nhiệm trả lại cho ông số tiền gốc là 294.120.000 đồng. Trong đó bao gồm số tiền nộp cho Công ty TNHH Đ là 201.240.000đồng và số tiền nộp cho Công ty TNHH Đ là 92.880.000đồng. Ông không yêu cầu tính lãi

** Bị đơn:* Công ty Đ mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt, không cung cấp chứng cứ nên không thể ghi nhận ý kiến.

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

- Công ty TNHH Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt, không cung cấp chứng cứ nên không thể ghi nhận ý kiến.

- Bà Lương Anh T1, Nguyễn Thị H1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt, không cung cấp chứng cứ nên không thể ghi nhận ý kiến.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu:**

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt trong quá trình tố tụng, vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa tòa nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Về nội dung vụ án: căn cứ các Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 357, Điều 472, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, đề nghị HĐXX

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh T đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền".

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ phải trả cho ông Lê Thanh T trả toàn bộ số tiền 294.120.000đồng *(hai trăm chín mươi tư triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng)* bao gồm số tiền nộp cho Công ty TNHH Đ là 201.240.000đồng và số tiền nộp cho Công ty TNHH MTV Đ là 92.880.000đồng.

- Về án phí phí: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về thủ tục và nội dung giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quyền khởi kiện vụ án: Theo Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 1125/CSĐT-KT ngày 24/12/2021 và Thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự số 1126/CSĐT-KT ngày 24/12/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an T2 thì hành vi của bà Lương Anh T1 không cấu thành tội phạm "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" quy định tại Điều 174 và tội phạm "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản" quy định tại Điều 175 Bộ luật Hình sự, do đó Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an T2 ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự và đề nghị các khách hàng thực hiện thủ tục khởi kiện tại Tòa án. Do đó, ông Lê Thanh T có quyền khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án là đúng quy định

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng thụ lý và giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh T đối với Công ty TNHH MTV Đ có địa chỉ trụ sở chính: K L, phường V, quận T, Tp Đà Nẵng là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. .

Bị đơn Công ty TNHH MTV Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ, bà Lương Anh T1, Nguyễn Thị H1 vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét về nội dung khởi kiện:

[2.1] Vào ngày 22/11/2018, Ông Lê Thanh T có ký hợp đồng đặt cọc với Công ty TNHH Đ (Công ty Đ) để thuê căn hộ bất động sản tại địa chỉ K đường H, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Theo hợp đồng thời hạn bàn giao căn hộ là 31/12/2019, thời hạn sử dụng 6 năm, tiến độ đặt cọc thuê căn hộ được chi tiết trong

phụ lục thanh toán được đính kèm theo hợp đồng này. Như vậy, ngay sau khi ông T và Công ty Đ ký hợp đồng với các điều khoản cơ bản như trên, ông T đã thanh toán theo tiến độ cụ thể: Ngày 16/11/2018 thanh toán đợt 1 số tiền 30.000.000đồng; Ngày 19/11/2018 thanh toán đợt 2 số tiền 16.440.000đồng; Ngày 21/01/2019 thanh toán đợt 3 số tiền 30.960.000đồng; Ngày 21/3/2019 thanh toán đợt 4 số tiền 61.920.000đồng; Ngày 21/5/2019 thanh toán đợt 5 số tiền 61.920.000đồng. Tổng số tiền ông T đã nộp cho Công ty TNHH Đ là 201.240.000đồng.

Sau đó ông Lê Thanh T tiếp tục ký hợp đồng số 27/2019/HĐT/ĐGV với Công ty TNHH Đ (Công ty Đ) do bà Lương Anh T1 làm đại diện và tiếp tục nộp tiền theo tiến độ như sau: Ngày 22/7/2019 ông T chuyển khoản số tiền 61.920.000đồng; Ngày 23/9/2019, ông T chuyển khoản số tiền 30.960.000đồng. Số tiền hai lần chuyển là 92.880.000đồng đều đến tài khoản số 1068069331329 V, chủ tài khoản Lương Anh T1.

Căn cứ tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được cho thấy: giữa Công ty Đ và Công ty Đ có ký kết hợp đồng hợp tác môi giới tiếp thị sản phẩm, trong đó Công ty Đ là chủ dự án của căn hộ bất động sản tại địa chỉ K đường H, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng và giao cho Công ty Đ giới thiệu sản phẩm đến khách hàng và thu tiền hộ cho Công ty Đ. Như vậy, việc ông Lê Thanh T ký hợp đồng đặt cọc, thanh toán theo tiến độ để nhận bàn giao căn hộ đối với Công ty Đ và Công ty Đ là hoàn toàn phù hợp. Căn cứ biên bản bàn giao hồ sơ khách hàng ngày 15/7/2019 thì Công ty TNHH Đ đã bàn giao toàn bộ công nợ khách hàng của dự án này cho công cho Công ty TNHH MTV Đ, trong đó có công nợ thu của ông Lê Thanh T với số tiền là 201.240.000đồng. Đồng thời Công ty Đ ký hợp đồng lại với ông T và xác nhận tại Điều 8 của hợp đồng *" Công ty TNHH MTV Đ giữ nguyên các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc mà khách hàng đã ký với Công ty Đ cũng được xem là những thỏa thuận ràng buộc quyền lợi và trách nhiệm giữa khách hàng và Công ty Đ*". Phía Công ty Đ tiếp tục thu của ông T số tiền 92.880.000đồng thông qua tài khoản của bà Lương Anh T1 số 106869331329 mở tại Ngân hàng TMCP C. Mặc dù số tiền thanh toán qua tài khoản cá nhân của bà T1 tuy nhiên vẫn xác định thuộc nghĩa vụ của Công ty Đ bởi tại Điều 4 hợp đồng có quy định số tiền khách hàng được nộp theo tài khoản của bà Lương Anh T1 tại Ngân hàng TMCP C. Căn cứ theo các biên lai thu tiền của ông T cung cấp xác định tổng số tiền ông T đã thanh toán theo hợp đồng thuê căn hộ là 294.120.000 đồng. Hiện nay, dự án căn hộ tiện ích tại 388/20 H do Công ty Đ làm chủ đầu tư không hoàn thiện để bàn giao cho khách hàng theo cam kết của hợp đồng (phù hợp biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản xác minh của tòa án). Do đó, Công ty Đ đã vi phạm hợp đồng nên ông Lê Thanh T khởi kiện đòi lại 294.120.000 đồng là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Buộc Công ty Đ trả toàn bộ số tiền 294.120.000 đồng cho ông Lê Thanh T bao gồm số tiền nộp cho Công ty Đ là 201.240.000đồng và số tiền nộp cho Công ty Đ là 92.880.000đồng. Do ông T không yêu cầu lãi nên HĐXX không xem xét.

[3] Về án phí: Công ty TNHH MTV Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 357, Điều 472, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 ông Lê Thanh T đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền".

Tuyên xử:

1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ phải trả cho ông Lê Thanh T trả toàn bộ số tiền 294.120.000đồng *(hai trăm chín mươi tư triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng)* bao gồm số tiền nộp cho Công ty TNHH Đ là 201.240.000đồng và số tiền nộp cho Công ty TNHH MTV Đ là 92.880.000đồng.

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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

- Ông Lê Thanh T được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Công ty TNHH MTV Đ phải chịu 14.706.000đồng *(mười bốn triệu, bảy trăm lẻ sáu triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án xử công khai sơ thẩm, báo cho nguyên đơn biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết kết quả xét xử tại nơi cư trú.

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:
- Người tham gia tố tụng;
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS Q. Thanh Khê;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Xuân