

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 54/2023/DS –PT

Ngày : 15 - 5 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng cho thuê căn hộ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tuấn

Các Thẩm phán:

Ông Võ Công Phương

Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nguyên Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng cho thuê căn hộ.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 351/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Bích Di; cư trú tại: Số 15, phường 12, Quận 5, Thành Phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Bích Di : Ông Trần Thái Th ; cư trú tại: Số 348, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

- Bị đơn: Công ty cổ phần F; Trụ sở tại: Khu phố 4, khu du lịch biển Q, xã N, thành phố Q

Đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần: Bà Bùi Hải H – Giám đốc Công ty cổ phần F

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần F: Bà Trần Thị Hồng Nh; cư trú tại: Tầng 29, tòa nhà B, số 265 đường C, Thành phố H.

Nay người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần: Bà Trần Thị Kim Q– Giám đốc (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty cổ phần F; Trụ sở tại: Khu phố 4, khu du lịch biển Q, xã N, thành phố Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại bản khai và các lời khai tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Bích Di là ông Trần Thái Thtrình bày:

Ngày 11/4/2017, giữa Công ty cổ phần F và bà Trần Bích Di ký hợp đồng mua bán căn hộ số 514/2017/HĐMBCN-FLCQN-BĐ, theo hợp đồng trên bà Di đã mua căn hộ số 14, tầng 5, có diện tích là 85,8m², thuộc tòa nhà khách sạn F tại dự án khu đô thị sinh thái F, Q, tọa lạc tại xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định với tổng số tiền là 2.913.655.643 đồng. Theo thỏa thuận bà Diệu đã thanh toán 95% với số tiền 2.767.963.861 đồng và Công ty cổ phần tập đoàn F đã bàn giao căn hộ nói trên cho bà Di. Căn hộ trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, ngay khi Cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ trên thì bà Di thanh toán cho Công ty cổ phần tập đoàn F 5% giá trị còn lại. Hiện nay giữa bà Diệu và Công ty cổ phần tập đoàn F không có tranh chấp gì về hợp đồng mua bán căn hộ nói trên. Ngày 07/6/2017, giữa Công ty cổ phần F và bà Trần Bích Di ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 514/2017/HĐTCN-FQ-BĐ căn hộ nói trên. Thực hiện hợp đồng thuê và quản lý tài sản bà Diệu đã bàn giao căn hộ số 14, tầng 5, có diện tích là 85,8m², thuộc tòa nhà khách sạn F Hotel tại dự án khu đô thị sinh thái FQ, tọa lạc tại xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định để Công ty cổ phần F đưa vào khai thác. Tính đến thời điểm hiện nay Công ty cổ phần F đã thanh toán cho bà Di tiền thuê căn hộ nói trên đến kỳ 01 năm 2019 và chưa thanh toán tiền thuê căn hộ tính từ kỳ 02 năm 2019, năm 2020, năm 2021 và kỳ 01 năm 2022. Bà Di đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu thanh toán tiền thuê căn hộ nhưng không được hợp tác, như vậy Công ty cổ phần F đã vi phạm hợp đồng thuê và quản lý tài sản dự án khu đô thị du lịch sinh thái F số 514/2017/HĐTCN-FLCQN-BĐ ngày 07/6/2017. Nay bà Diệu yêu cầu cụ thể như sau:

Yêu cầu hủy hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 514/2017/HĐTCN-FQ-BĐ giữa bà Trần Bích Di và Công ty cổ phần F đã ký kết vào ngày 07/6/2017 và buộc Công ty cổ phần F trả lại căn hộ số 14, tầng 5, có diện tích là 85,8m², thuộc tòa nhà khách sạn F tại dự án khu đô thị sinh thái F, tọa lạc tại xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho bà Di.

Buộc Công ty cổ phần F phải thanh toán tiền thuê căn hộ cho bà Trần Bích Di tạm tính từ tháng 7/2019 đến tháng 6/2022 (06 kỳ x 139.192.254 đồng/1kỳ) với tổng số tiền là 835.153.524 đồng và tiếp tục thanh toán tiền thuê cho đến ngày buộc Công ty cổ phần F giao trả lại căn hộ trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê và bàn giao căn hộ nói trên với yêu cầu trả mỗi kỳ tiền thuê là 139.192.254 đồng nhưng sau khi trừ đi các khoản phí và thuế theo quy định số tiền còn lại mỗi kỳ là 124.973.039 đồng. Nay nguyên đơn bà Di yêu cầu Công ty cổ phần F có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê căn hộ 6 kỳ là 749.838.000 đồng.

Tại bản khai và các lời khai tiếp theo bị đơn Công ty cổ phần F do bà Trần Thị Hồng Nh là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về thời gian và nội dung ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 514/2017/HĐTCN-FLCQN-BĐ ngày 07/6/2017 giữa các bên. Bị đơn cũng thống nhất nguyên đơn đã bàn giao căn hộ số 14, tầng 5, có diện tích là 85,8m², thuộc tòa nhà khách sạn F tại dự án khu đô thị sinh thái F, tọa lạc tại xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định để Công ty cổ phần F đưa vào khai thác.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 514/2017/HĐTCN-FLCQN-BĐ giữa bà Trần Bích Di và Công ty cổ phần F đã ký kết vào ngày 07/6/2017 và buộc Công ty cổ phần F trả lại căn hộ số 14, tầng 5, có diện tích là 85,8m², thuộc tòa nhà khách sạn F tại dự án khu đô thị sinh thái F, tọa lạc tại xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho bà Di bị đơn đồng ý

Còn với yêu cầu buộc Công ty cổ phần F phải thanh toán tiền thuê căn hộ cho bà Trần Bích Di tạm tính từ tháng 7/2019 đến tháng 6/2022, số tiền mỗi kỳ là 124.973.029 đồng cho 6 kỳ phải thanh toán là 749.838.000 đồng. Phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vì năm 2020 và 2021 dịch covid 19 cả nước, Công ty cổ phần F cũng bị thiệt hại nặng nề vì dịch bệnh. Vì vậy, bị đơn được miễn trách nhiệm về nghĩa vụ thanh toán trong thời gian bất khả kháng do dịch bệnh, hoặc nguyên đơn tạo

điều kiện cho bị đơn thanh toán quý 2/2019 và quý 1+quý 2 năm 2022 là 3 quý vào tháng 12/2022. Số tiền còn lại của 02 năm (2020 và 2021) sẽ được đẩy lùi thanh toán sau 10 năm đảm bảo thu nhập nhưng vẫn đảm bảo trong thời hạn thuê của hợp đồng và đề nghị nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 351/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Bích Di.
- Đình chỉ xét xử yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê và quản lý tài sản số 514/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 07/6/2017 và giao trả căn hộ đang cho thuê của bà Trần Bích Di.

- Buộc Công ty cổ phần F phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ tháng 7/2019 đến tháng 6/2022 là 06 kỳ thuê tương ứng với số tiền 749.838.000 đồng cho bà Trần Bích Di.

2. Bác lời nại của Công ty cổ phần F nại được miễn trách nhiệm về nghĩa vụ thanh toán trong thời gian bất khả kháng do dịch bệnh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí Dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf &Resort kháng cáo toàn bộ đối với bản án dân sự sơ thẩm số 351/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần F. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 351/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX phúc thẩm nhận định:

[1] Về tổ tụng Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã triệu tập họp lệ lần thứ 2 nhưng ngày 10/5/2023 Công ty cổ phần F có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2,3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Về hợp đồng thuê căn hộ giữa bà Trần Bích Di và Công ty cổ phần F là sự thỏa thuận giữa các bên xác lập về hình thức và nội dung không trái với quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên có hiệu lực thi hành. Sau khi các bên tham gia ký kết hợp đồng cho thuê và đã bàn giao căn hộ qua xem xét, thẩm định tại chỗ căn hộ đã hoàn thành có mã quản lý khách sạn đưa vào hoạt động và khai thác kinh doanh, nên theo hợp đồng cho thuê tại Điều 4 quy định.

[2.2] Về phương thức và thời hạn thanh toán thì Công ty cổ phần F đã vi phạm về thời hạn thanh toán tiền thuê cho bà Diệm, Công ty cổ phần F cho rằng do bị ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh covid kéo dài vào năm 2020 và 2021 thuộc trường hợp bất khả kháng, trong quá trình giải quyết vụ án các bên không thỏa thuận chia sẻ khó khăn do dịch bệnh nên không có căn cứ chấp nhận. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn bà Diệm buộc bị đơn Công ty cổ phần F phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ tháng 7/2019 đến tháng 6/2022 là 06 kỳ thuê tương ứng với mỗi kỳ tiền thuê là 124.973.000 đồng thành tiền là 749.838.000 đồng là có căn cứ phù hợp quy định tại các Điều 472, 473, 474, 481 Bộ luật dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Bích Di. Buộc Công ty cổ phần F phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ tháng 7/2019 đến tháng 6/2022 là 06 kỳ thuê tương ứng với số tiền 749.838.000 đồng cho bà Trần Bích Di và bác lời nại của Công ty cổ phần F nại được miễn trách nhiệm về nghĩa vụ thanh toán trong thời gian bất khả kháng vì dịch bệnh là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của Công ty cổ phần F không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

[4.1] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV thì Công ty cổ phần F phải chịu 300.000 đồng.

[4.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thì bị đơn Công ty cổ phần F phải chịu 3.000.000 đồng. Bà Trần Bích Diệu đã tạm ứng chi xong. Nên Công ty cổ phần F phải hoàn trả lại cho bà Trần Bích Diệu 3.000.000 đồng

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 148, 157, khoản 2,3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần F. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 351/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Bích Di.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê và quản lý tài sản số 514/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 07/6/2017 và giao trả căn hộ đang cho thuê của bà Trần Bích Di.

- Buộc Công ty cổ phần F phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ tháng 7/2019 đến tháng 6/2022 là 06 kỳ thuê tương ứng với số tiền 749.838.000 đồng cho bà Trần Bích Di.

2. Bác lời nại của Công ty cổ phần F nại được miễn trách nhiệm về nghĩa vụ thanh toán trong thời gian bất khả kháng vì dịch bệnh.

3. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần F phải chịu 33.993.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Bà Trần Bích Di không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Bích Di 18.527.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004337 ngày 08/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần F phải chịu 300.000 đồng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003379 ngày 02 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

3.3 Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thì bị đơn Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort phải chịu nên có nghĩa vụ hoàn trả lại 3.000.000 đồng cho bà Trần Bích Diệu.

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

4. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

4.1 Kể từ ngày bản án, 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 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.

4.2 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Quy Nhơn;
- CCTHADS thành phố Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Tuấn

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Công Phương

Nguyễn Thị Thanh Bình

Nguyễn Thanh Tuấn

