

**TÒA ÁN NHÃ DÃ
THÀNH PHỐ QUY NHƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 186/2023/DS-ST

Ngày: 29-8-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ

**NHÃ DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÃ DÃ THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hương
- Các Hội thẩm nhÃ dÃ : 1. Ông Phạm Ngọc Đông
2. Bà Nguyễn Thị Lan

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Nương là Thư ký Tòa án nhÃ dÃ thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhÃ dÃ thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Tô Thị Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhÃ dÃ thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 185/2020/TLST - DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 217/2023/QĐXXST-DS ngày 09/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Châu B, sinh năm: 1987

Chị Thái Thị Thanh Tr, sinh năm: 1993

Đồng địa chỉ: 178/96/18/26 Huỳnh Văn L, tổ 59, khu 7, Ph, thành phố Thủ Dầu 1, tỉnh Bình Dương .

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn A

Địa chỉ: 193/18 N, phường 7, quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh (Theo Văn bản ủy quyền số 01/2020-GUA ngày 23/12/2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lâm Hiền Ph – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Phước Tín thuộc Đoàn Luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Bị đơn:

1. Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Địa chỉ: Tầng 29, Tòa nhà B, số 265 đường C, phường D, Quận C, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến D – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Trần Thị Hồng Nh

Địa chỉ: Tầng 3 khu Văn phòng, Tòa nhà FLC L, đường L, phường M, Quận N, Thành phố Hà Nội. (Theo Văn bản ủy quyền lại ngày 17/4/2023); có

mặt.

2. Công ty cổ phần FLC Q

Địa chỉ: Khu số 4, khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim Qu – Giám đốc Công ty

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Đặng Thị L

(Văn bản ủy quyền lại ngày 27/4/2023); có mặt.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn anh Nguyễn Châu B, chị Thái Thị Thanh Tr cùng ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Á trình bày:

Ngày 09/03/2017, vợ chồng anh Nguyễn Châu B, chị Thái Thị Thanh Tr với Công ty Cổ phần Tập Đoàn FLC (viết tắt là Tập đoàn FLC) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 123/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ kèm theo phụ lục hợp đồng. Theo hợp đồng, anh B, chị Tr đã mua căn hộ số 23 tầng 01, có diện tích 67,4 m² thuộc Toà nhà khách sạn FLC Luxury Hotel, thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Q tại Khu số 4, khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định; mục đích sử dụng để ở, thời hạn sử dụng lâu dài; giá trị chuyển nhượng căn hộ là 2.173.986.607 đồng; thời hạn thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận trong vòng 50 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ.

Thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ, anh B, chị Tr đã thanh toán số tiền tổng cộng là 2.065.287.277 đồng tương ứng 95% giá bán căn hộ đúng thời hạn Hợp đồng.

Ngày 13/4/2017 anh Nguyễn Châu B và Công ty Cổ Phần Q Golf & Resort (viết tắt là Công ty Q) là Công ty được Tập đoàn FLC chỉ định ký kết Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 123/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ. Theo đó, anh B, chị Tr cho Công ty Q thuê căn hộ số 23 tầng 01 thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Q; giá thuê trong vòng 10 năm đầu là 85% lợi nhuận/năm và không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm (*giá tính tiền thuê được xác định là 2.154.245.698 đồng*; thời hạn thuê được tính từ ngày thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ đến ngày cuối cùng thời hạn hoạt động dự án; thanh toán thông qua hình thức chuyển khoản; thời hạn thanh toán được chia thành 02 đợt/năm: Đợt 1 từ ngày 01/01 đến ngày 30/6 thanh toán chậm nhất ngày 31/7 hằng năm, Đợt 2 từ ngày 01/7 đến ngày 31/12 thanh toán chậm nhất ngày 30/01 năm kế tiếp. Chậm nhất ngày 30/4 năm tiếp theo Công ty Q phải xác định lợi nhuận theo Báo cáo tài chính được kiểm toán và thanh toán cho anh B, chị Tr đủ 85% lợi nhuận (nếu có).

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê căn hộ Công ty Q đã thanh toán cho anh B, chị Tr, cụ thể:

- Ngày 05/7/2017 thanh toán số tiền 145.411.585 đồng của kỳ năm 2017;
- Ngày 31/7/2018 thanh toán số tiền 96.641.057 đồng của kỳ 1/2018;

- Ngày 21/02/2019 thanh toán số tiền 96.941.057 đồng của kỳ 2/2018 (*trả trễ 21 ngày tính từ ngày 30/01/2019*).

- Ngày 17/7/2019 thanh toán số tiền 96.641.057 đồng của kỳ 1/2019.

Từ kỳ 2/2019 đến nay Công ty Q không thanh toán cho anh B, chị Tr tiền thuê căn hộ, mặc dù anh B, anh Tr đã nhiều lần yêu cầu Công ty Q thanh toán tiền thuê căn hộ còn nợ nhưng Công ty Q vẫn không thanh toán. Như vậy Công ty Q đã vi phạm hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 123/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 13/04/2017. Nay anh B, chị Tr yêu cầu Công ty Cổ phần Q Golf & Resort phải thanh toán cho anh Nguyễn Châu B và chị Thái Thị Thanh Tr tiền thuê căn hộ chưa thanh toán tạm tính đến kỳ 1/2023 (ngày 30/6/2023) là 774.328.451 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 29/8/2023 là 196.420.026 đồng. Tổng cộng là 970.748.477 đồng.

Kể từ ngày 30/8/2023 trở đi Công ty Cổ phần Q Golf & Resort còn phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 123/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 13/4/2017 mà các bên đã ký kết.

Nguyên đơn anh B, chị Tr tự nguyện rút đối với yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật. Anh B, chị Tr không yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và hoàn trả tiền; chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ; buộc Công ty Cổ phần Q Golf & Resort phải bồi thường thiệt hại.

Bị đơn Công ty Cổ phần tập đoàn FLC do bà Trần Thị Hồng Nh là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Do nguyên đơn rút yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Công ty cổ phần Q do bà Đặng Thị L là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty Q thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về thời gian và nội dung ký kết hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 123/2017/HĐTCHFLCQN-BĐ ngày 13/04/2017 và các phụ lục kèm theo. Thực hiện theo Hợp đồng thuê đã ký, Công ty Q đã thanh toán tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn với tổng số tiền là 435.634.756 đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê và quản lý tài sản, Công ty Q đã phải chịu ảnh hưởng trực tiếp và nặng nề bởi sự kiện bất khả kháng là dịch Covid-19 kéo dài từ cuối năm 2019, năm 2020 và năm 2021 có sự thay đổi cơ bản so với thời điểm Hợp đồng thuê và quản lý tài sản được giao kết (năm 2017). Do đó, Công ty Q đề nghị sửa đổi Hợp đồng thuê liên quan đến hình thức thanh toán, thời hạn thanh toán và mức thanh toán theo Điều 420 Bộ luật dân sự 2015. Bởi tại thời điểm giao kết Hợp đồng các bên không thể lường trước sự kiện này và nếu sự kiện này nằm trong khả năng kiểm soát, biết trước được thì Công ty Q sẽ đề xuất mức cam kết lợi nhuận/giá thuê thấp hơn và hình thức thanh toán giá thuê/lợi nhuận theo cả hai hình thức tiền mặt và sản phẩm tương ứng. Tuy nhiên, nguyên đơn không

đồng ý với đề nghị này và đã khởi kiện.

Nhận thấy, việc chậm chi trả tiền thuê căn hộ của Công ty Q là do sự kiện bất khả kháng, Q đề nghị: Giảm giá tiền thuê 50% trong 2 năm 2020 và 2021, không đồng ý thanh toán tiền thuê của kỳ 1/2023 vì chưa đến thời hạn thanh toán và không đồng ý tính lãi chậm thanh toán vì chưa đến hạn thanh toán.

Quyền miễn trừ trách nhiệm của Công ty Q đối với nghĩa vụ thanh toán tiền thuê căn hộ trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng (dịch covid -19) theo quy định tại khoản 2 Điều 351 Bộ luật dân sự 2015;

Xem xét sửa đổi Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng để cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo Điều 420 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Châu B, chị Thái Thị Thanh Tr là luật sư Lâm Hiền Ph phát biểu: Nguyên đơn yêu cầu Công ty Cổ phần Q phải thanh toán cho anh Nguyễn Châu B và chị Thái Thị Thanh Tr tiền thuê căn hộ chưa thanh toán tạm tính đến kỳ 1/2023 (ngày 30/6/2023) là 774.328.451 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 29/8/2023 là 196.420.026 đồng. Tổng cộng là 970.748.477 đồng là có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các quy định của pháp luật chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn buộc Tập Đoàn FLC bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ, bị đơn có địa chỉ trụ sở: Khu số 4, khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn thụ lý, giải quyết theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn rút yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật; đồng thời nguyên đơn không yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và hoàn trả tiền; chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ; buộc Công ty Cổ Phần Q Golf & Resort phải bồi thường thiệt hại. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên được HĐXX chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử phần rút yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu Công ty cổ phần Q thanh toán tiền thuê căn hộ từ kỳ 02/2019 đến kỳ 01/2023 là (8 kỳ x 107.712.285đồng/kỳ) với tổng số tiền là 861.698279 đồng. Như vậy sau khi trừ các khoản thuế phải nộp cho nhà nước gồm thuế môn bài 300.000đồng/năm, 5% thuế giá trị gia tăng, 5% thuế thu nhập cá nhân thì còn lại số tiền 774.328.451 đồng. Tại phiên tòa các bên thống nhất số tiền thuê còn nợ nhưng không thống nhất về thời gian, phương thức thanh toán và việc chia sẻ khó khăn vì dịch bệnh covid 19.

Xét thấy: Sau khi các bên tham gia ký kết hợp đồng thuê và đã bàn giao căn hộ. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê và quản lý tài sản (căn hộ) thì Công ty Q đã thanh toán tiền thuê cho anh B, chị Tr đến kỳ 1/2019 (tức là đến tháng 6/2019). Từ kỳ 2/2019 (tháng 7/2019) đến nay Công ty Q không thanh toán tiền thuê căn hộ cho anh B, chị Tr. Như vậy Công ty Q đã vi phạm hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 123/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 13/4/2017.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ căn hộ trên đã hoàn thành, có mã khách sạn 2128 được đưa vào hoạt động và khai thác kinh doanh, nên theo hợp đồng thuê và quản lý tài sản tại Điều 4 quy định về phương thức và thời hạn thanh toán thì Công ty cổ phần Q đã vi phạm về thời hạn thanh toán tiền thuê cho anh B, chị Tr. Công ty cổ phần Q cho rằng do bị ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh Covid 19 kéo dài từ cuối năm 2019 đến năm 2021 là thuộc trường hợp bất khả kháng nhưng theo các điều khoản của Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 123/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 13/4/2017 giữa các bên không quy định về trường hợp xảy ra bất khả kháng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa các bên không thống nhất với nhau về việc chia sẻ khó khăn do dịch bệnh nên không có căn cứ chấp nhận. Do đó yêu cầu của nguyên đơn anh B, chị Tr yêu cầu Công ty Cổ phần Q phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ tháng 7 năm 2019 đến tháng 6 năm 2023 là 08 kỳ thuê với số tiền là 774.328.451 đồng là có căn cứ và phù hợp quy định tại các Điều 351, 353, 357, 472, 473, 474, 481 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được HĐXX chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu tính lãi chậm trả: Theo quy định tại Điều 10.1 của Hợp đồng thuê căn hộ quy định: *Nếu quá 30 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn phải thanh toán bất kỳ đợt thanh toán nào theo quy định tại Điều 4.2.1 và 4.2.2 của Hợp đồng mà Bên B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì khoản tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay vốn của cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam (Vietinbank) công bố tại thời điểm thanh toán tính từ ngày thứ ba mươi một kể từ ngày cuối cùng của thời hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên B thanh toán khoản tiền đó.*

Theo biên bản xác minh ngày 29/8/2023 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định cung cấp: *Lãi suất vay vốn của cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam cao nhất ở thời điểm hiện tại là 9.7%/năm. Lãi suất vay vốn của cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam thấp nhất ở thời điểm hiện tại là 8.2%/năm.* Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu Công ty Q phải thanh toán tiền lãi đối với khoản tiền chậm thanh toán với mức lãi suất $9,7\%/năm \times 150\% = 14,55\%/năm$, tương đương 0,03986%/ngày là có

căn cứ.

Như vậy tiền lãi được tính như sau:

- Kỳ 2/2029: Từ ngày 3/3/2020 đến ngày 29/8/2023 là 1.274 ngày x 96.941.056 đồng x 0,03986%/ngày = 49.228.258 đồng.

- Kỳ 1/2020: Từ ngày 31/8/2020 đến ngày 29/8/2023 là 1.093 ngày x 96.641.056 đồng x 0,03986%/ngày = 42.103.590 đồng.

- Kỳ 2/2020: Từ ngày 3/3/2021 đến ngày 29/8/2023 là 909 ngày x 96.941.056 đồng x 0,03986%/ngày = 35.124.401 đồng.

- Kỳ 1/2021: Từ ngày 31/8/2021 đến ngày 29/8/2023 là 728 ngày x 96.641.056 đồng x 0,03986%/ngày = 28.043.379 đồng.

- Kỳ 2/2021: Từ ngày 3/3/2022 đến ngày 29/8/2023 là 544 ngày x 96.941.056 đồng x 0,03986%/ngày = 21.020.544 đồng.

- Kỳ 1/2022: Từ ngày 31/8/2022 đến ngày 29/8/2023 là 363 ngày x 96.641.056 đồng x 0,03986%/ngày = 13.983.168 đồng.

- Kỳ 2/2022: Từ ngày 3/3/2023 đến ngày 29/8/2023 là 179 ngày x 96.941.056 đồng x 0,03986%/ngày = 6.961.686 đồng.

Tổng cộng tiền lãi là 196.420.026 đồng.

[2.4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Công ty cổ phần Q Golf & Resort phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Châu B, chị Thái Thị Thanh Tr 970.748.477 đồng (trong đó 774.328.451 đồng tiền thuê căn hộ và 196.420.026 đồng tiền lãi chậm thanh toán) là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 351, 353, 357, 472, 473, 474, 481 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được HĐXX chấp nhận.

[2.5] Công ty Q đề nghị giảm 50% tiền thuê căn hộ trong thời gian 2 năm 2020 và 2021 vì xảy ra sự kiện bất khả kháng (dịch covid -19) theo quy định tại khoản 2 Điều 351 Bộ luật dân sự 2015 và yêu cầu sửa đổi Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng để cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo Điều 420 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng không được nguyên đơn đồng ý. Hơn nữa theo hợp đồng thuê căn hộ số 123/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 13/4/2017 thì giữa các bên không có quy định về trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng nên không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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 thì Công ty Cổ phần Q Golf & Resort phải chịu 41.122.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Tòa đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản 3.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng nên bị đơn phải chịu.

[5] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với nhận định như đã viện dẫn trên nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 351, 353, 357, 472, 473, 474, 481 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Châu B, chị Thái Thị Thanh Tr.

1.1. Buộc Công ty Cổ phần Q phải có nghĩa vụ thanh toán cho anh Nguyễn Châu B, chị Thái Thị Thanh Tr tiền thuê căn hộ chưa thanh toán tính đến kỳ 1/2023 (ngày 30/6/2023) là 774.328.451 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ tính đến ngày 29/8/2023 là 196.420.026 đồng, tổng cộng là 970.748.477 đồng (chín trăm bảy mươi triệu, bảy trăm bốn mươi tám ngàn, bốn trăm bảy mươi bảy đồng).

1.2. Công ty Cổ phần Q còn phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 123/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 13/4/2017 là 14,55%/năm (9,7%/năm x 150%) mà các bên đã ký kết kể từ ngày 30/8/2023 trở đi cho đến khi thi hành xong.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật do nguyên đơn tự nguyện rút phần yêu cầu khởi kiện này.

3. Bác lời nại của Công ty Cổ phần Q đề nghị miễn 50% trách nhiệm về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê căn hộ trong thời gian bất khả kháng vì dịch bệnh, yêu cầu sửa đổi Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng, không đồng ý tính lãi, không thanh toán tiền thuê căn hộ kỳ 1/2023 vì chưa đến hạn.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng anh Nguyễn Châu B, chị Thái Thị Thanh Tr đã nộp tạm ứng, Công ty Cổ phần Q phải chịu nên có nghĩa vụ hoàn lại 3.000.000 đồng cho anh Nguyễn Châu B, chị Thái Thị Thanh Tr.

5. Về án phí:

- Công ty Cổ phần Q phải chịu 41.122.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Anh Nguyễn Châu B, chị Thái Thị Thanh Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Châu B, chị Thái Thị Thanh Tr

5.640.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0008650 ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhậm:

- VKSNDTp. Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hương

Nơi nhận:

- VKSND TP. Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Ngọc Dung

