

Bản án số 48/2022/DS-ST
Ngày 09 – 9 – 2022
V/v “*Tranh chấp yêu cầu
thực hiện nghĩa vụ thanh toán*”

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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Viết Dũng

Ông Nguyễn Phi Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Huy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 09-9-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2021/TLST-DS ngày 04-10-2021 về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, công nhận quyền sở hữu căn hộ và thanh toán tiền thuê căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2022/QĐXXST-DS ngày 30-6-2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2022/QĐST-DS ngày 28-7-2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 71/2022/QĐST-DS ngày 25-8-2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông K, sinh năm: 1972; Địa chỉ: 3-9-16-908 S, K, E, Nhật Bản;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Ngô Thị H, sinh năm 1994; địa chỉ: X đường A, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền ngày 15-10-2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Sáu H1 - Luật sư Chi nhánh Công ty Luật TNHH Phạm và Liên Danh tại TP. Đà Nẵng, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: X đường A, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

*** Bị đơn: Công ty cổ phần T;** Địa chỉ: Số X đường D, phường E, quận C, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn C, chức vụ: Tổng Giám đốc; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn trình bày tại Đơn khởi kiện, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại Bản tự khai và phiên toà sơ thẩm:***

Ngày 07-9-2018, ông K và Công ty cổ phần T (Công ty T) đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 20/2018/HĐMBCH-A-F.HOME, về việc ông mua căn hộ số X tầng 11 Block A thuộc Nhà chung cư F. HOME tại địa chỉ X đường D, Phường E, quận C, thành phố Đà Nẵng do Công ty T làm chủ đầu tư.

Công ty T muốn thuê lại căn hộ của ông K để kinh doanh khách sạn nên ngày 07-9-2018 – ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 20/2018/HĐMBCH-A-F.HOME – ông K và Công ty T tiếp tục ký kết Hợp đồng thuê căn hộ số 27/HĐTCH-F.HOME. Theo đó, ông K đồng ý cho Công ty T thuê lại toàn bộ căn hộ số X tầng 11, Block A, thuộc Nhà chung cư F.Home với thời hạn thuê 10 năm.

Tháng 11-2019, Công ty T trao đổi hiện nay Nhà chung cư F. Home do Công ty Z trực tiếp quản lý và khai thác, do đó, Hợp đồng thuê căn hộ sẽ được chuyển tên sang cho Công ty Z. Để thực hiện việc này:

- Ngày 30-11-2019, Công ty T đã gửi email đến ông K đính kèm file Biên bản thanh lý hợp đồng thuê căn hộ số 27/HĐTCH-F. HOME. Tại biên bản thanh lý ghi nhận Công ty T còn phải thanh toán cho ông K số tiền thuê căn hộ là 197.373.324đ. File biên bản thanh lý được gửi qua mail nên hiện ông K chỉ giữ Biên bản có chữ ký của ông, tuy nhiên số tiền còn phải thanh toán và việc thanh lý hợp đồng đã được Công ty T xác nhận lại Thông báo số 67/DNF đề ngày 09-6-2020.

- Ngày 01-12-2019, ông K và Công ty Z ký lại Hợp đồng thuê căn hộ số 101/2019/HĐTCH-Z về việc cho Công ty Z thuê lại căn hộ trên với thời hạn thuê từ ngày 01-12-2019 đến hết ngày 06-9-2028.

Vì tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, việc kinh doanh căn hộ bị ảnh hưởng nghiêm trọng nên ngày 10-4-2020, các bên đã thỏa thuận và ký Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê căn hộ số 101/2019/HĐTCH-Z trước thời hạn, theo đó, xác nhận tính đến ngày 31-3-2020, Công ty Z còn phải thanh toán cho ông K tổng tiền thuê trong thời gian đã sử dụng là 84.615.973đ. Hiện nay, Công ty Z đã thanh toán đầy đủ số tiền trên và ngày 15-4-2021 Công ty Z đã bàn giao lại căn hộ X cho ông K.

Ông K yêu cầu Toà án:

- Buộc Công ty cổ phần T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số 20/2018/HĐMBCH-A-F.HOME đề ngày 07-9-2018 về việc tiến hành các thủ tục liên quan để đề nghị cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ đối với căn hộ X tầng 11 Block A thuộc Nhà chung cư F.Home tại địa chỉ Số X đường D, phường E, quận C, thành phố Đà Nẵng cho ông K;

- Công nhận căn hộ X tầng 11 Block A thuộc Nhà chung cư F.Home tại địa chỉ Số X đường D, phường E, quận C, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông K;

- Buộc Công ty cổ phần T thanh toán cho ông K tổng tiền thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01-12-2019 đến ngày 20-02-2021 là: 221.544.797đ (Hai trăm hai mươi một triệu, năm trăm bốn mươi bốn nghìn, bảy trăm chín mươi bảy đồng), trong đó: tiền nợ gốc là 197.373.324đ và tiền lãi phát sinh do chậm trả tính từ ngày 01-12-2019 đến ngày 20-02-2021 là 24.171.473đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Người đại diện theo uỷ quyền của ông K có văn bản rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Công ty cổ phần T về việc: Buộc Công ty cổ phần T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ và Công nhận căn hộ X tầng 11 Block A thuộc Nhà chung cư F.Home tại địa chỉ Số X đường D, phường E, quận C, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông K.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu Tòa án tính lãi phát sinh do Công ty cổ phần T chậm trả tiền nợ gốc là 197.373.324đ tính từ ngày 01-12-2019 đến ngày 25-8-2022 là 998 ngày, lãi suất 10%/năm là 53.966.733đ. Tổng nợ gốc và lãi chậm trả là 251.340.058đ.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt và có Bản luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với hai yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút và xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại về tiền thuê căn hộ và lãi suất do chậm thanh toán, tổng cộng 251.340.058đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Bị đơn là Công ty cổ phần T đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đương sự nói trên. Quá trình giải quyết vụ án, đương sự này cũng không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như không có ý kiến trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Trong thời hạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Người đại diện theo uỷ quyền của ông K xác nhận nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Công ty cổ phần T về việc: Buộc Công ty cổ phần T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ và Công nhận căn hộ X tầng 11 Block A thuộc Nhà chung cư F.Home tại địa chỉ Số X đường D, phường E, quận C, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông K.

Xét thấy, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện như trên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với điểm c Khoản 1 Điều 217, Khoản 1, 3 Điều 218, Khoản 2 Điều 219 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Đối với việc Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bổ sung thêm tại phiên tòa sơ thẩm yêu cầu Tòa án tính lãi phát sinh do chậm trả tiền nợ gốc từ ngày 01-12-2019 đến ngày 25-8-2022 là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá.

Về nội dung vụ án:

[4] Ông K và Công ty cổ phần T có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 20/2018/HĐMBCH-A-F.HOME ngày 07-9-2018; về việc mua bán căn hộ số X tầng 11 Block A thuộc Nhà chung cư F.Home tại địa chỉ X đường D, phường E, quận C, thành phố Đà Nẵng do Công ty cổ phần T làm chủ đầu tư. Cùng ngày, ông K và Công ty cổ phần T tiếp tục ký kết Hợp đồng thuê căn hộ số 27/HĐTCH-F.HOME đối với căn hộ số X, thời hạn thuê 10 năm.

Tháng 11-2019, Công ty T thông báo Nhà chung cư F.Home sẽ do Công ty Z trực tiếp quản lý và khai thác nên Hợp đồng thuê căn hộ sẽ được chuyển tên sang cho Công ty Z. Do đó, ngày 30-11-2019, Công ty Cổ phần T đã gửi email đến ông K kèm Biên bản thanh lý hợp đồng thuê căn hộ số 27/HĐTCH-F.HOME, ghi nhận Công ty còn phải thanh toán cho ông K số tiền thuê căn hộ là 197.373.324đ.

Sau đó, ông K và Công ty Z ký lại Hợp đồng thuê căn hộ nhưng cũng đã thanh lý Hợp đồng và Công ty Z đã bàn giao lại căn hộ X cho ông K.

Do Công ty cổ phần T không thanh toán tiền thuê căn hộ nên ông K khởi kiện với số tiền nợ gốc và lãi chậm trả là 251.340.058đ.

Xét yêu cầu khởi kiện nguyên đơn:

[5] Quá trình giải quyết, Tòa án đã yêu cầu Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Đà Nẵng cung cấp các thông tin và tài liệu liên quan đến trường hợp căn hộ X mà ông K nhận chuyển nhượng của Công ty cổ phần T thì được biết; trong Nhà chung cư F.Home tại X đường D, quận C, thành phố Đà Nẵng do Công ty cổ phần T làm chủ đầu tư có một số căn hộ thuộc trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho người nước ngoài, trong đó có căn hộ X của ông K – người Nhật, đã nhận chuyển nhượng.

Mặc dù ông K không phải là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ X nhưng giữa ông K và Công ty cổ phần T thực chất có phát sinh Hợp đồng thuê căn hộ, đã có thanh lý Hợp đồng và có xác nhận nợ tiền thuê nhà của Công ty Cổ phần T

nên ông K có quyền khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền này. Hội đồng xét xử xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nhưng cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán mới phù hợp. Công ty Cổ phần T phải thanh toán cho ông K số tiền thuê nhà còn nợ đã được xác nhận tại Thông báo số 67/DNF ngày 09-6-2020 là 197.373.324đ.

[6] Xét yêu cầu về tiền lãi: Do Công ty Cổ phần T chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông K nên phải chịu tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự. Mức lãi suất được áp dụng là 10%/năm (tức 10%/ 365 ngày) trên số tiền 197.373.324đ tương ứng với thời gian chậm trả là 998 ngày (từ ngày 01-12-2019 đến ngày 25-8-2022):

$$197.373.324\text{đ} \times 10\% / 365 \text{ ngày} \times 998 \text{ ngày} = 53.966.733\text{đ}.$$

Các yêu cầu khởi kiện của ông K là có căn cứ và hợp pháp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, Công ty cổ phần T phải thanh toán cho ông K số tiền nợ gốc là 197.373.324đ và tiền lãi chậm trả là 53.966.733đ, tổng cộng 251.340.058đ.

[7] Công ty Cổ phần T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông K: $251.340.058\text{đ} \times 5\% = 12.567.000\text{đ}$.

Hoàn trả cho ông K số tiền tạm ứng án phí đã nộp do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

[8] Các đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; Điểm c Khoản 1 Điều 217, Khoản 1, 3 Điều 218, Khoản 2 Điều 219 và các Điều 227, 228, 235, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 274, 275, 280, 357, 468 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016 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.

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông K đối với Công ty cổ phần T về việc:

- Buộc Công ty cổ phần T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số 20/2018/HĐMBCH-A-F.HOME đề ngày 07-9-2018 về việc tiến hành các thủ tục liên quan để đề nghị cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ đối với căn hộ X tầng 11 Block A thuộc Nhà chung cư F.Home tại địa chỉ Số X đường D, phường E, quận C, thành phố Đà Nẵng cho ông K;

- Công nhận căn hộ X tầng 11 Block A thuộc Nhà chung cư F.Home tại địa chỉ Số X đường D, phường E, quận C, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông K;

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K đối với Công ty cổ phần T về “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán”.

Công ty cổ phần T phải thanh toán cho ông K tổng số tiền là: **251.340.058đ** (hai trăm năm mươi một triệu, ba trăm bốn mươi nghìn, không trăm năm mươi tám đồng); Bao gồm: tiền nợ gốc là 197.373.324đ và tiền lãi phát sinh do chậm trả tính từ ngày 01-12-2019 đến ngày 25-8-2022 là 53.966.733đ.

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 sơ thẩm:

Công ty cổ phần T phải chịu là 12.567.000đ (mười hai triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.838.620đ (mười triệu, tám trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm hai mươi đồng) theo Biên lai thu số 0002934 ngày 30-9-2021 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Đà Nẵng.

4. Quyền kháng cáo:

Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm hôm nay. Những người tham gia tố tụng vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai.

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:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai

