TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ QUY NHƠN** **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 129/2024/DS
Ngày: 17 - 06 - 2024
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 THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Hoà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ron

Bà Nguyễn Thị Kim Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nương là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Phạm Tố Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 06 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 451/2022/TLST-KDTM ngày 04 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng cho thuê căn hộ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 04 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Anh L sinh năm: 1957; Địa chỉ: số N, phường V, quận B, TP. H. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang T; Địa chỉ: số M, phường T, TP. B, tỉnh Đ. Nội (theo giấy ủy quyền số 295/GUQ-TGĐ ngày 26/12/2023) (có mặt)

Bị đơn: Công ty cổ phần F; Địa chỉ: khu phố B, khu du lịch biển N - C, xã N, thành phố Q, tỉnh B. Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T - Giám đốc; Uỷ quyền: Ông Hoàng Duy T; Uỷ quyền lại: Ông Trần Văn H, sinh năm: 1994; Địa chỉ: Tầng B Toà nhà F ngõ N đường L, phường M, quận N, thành phố H (theo giấy ủy quyền số 68 ngày 17/6/2024) (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần tập đoàn F; Địa chỉ: Tầng HC, Tòa nhà B đường C, phường D, Quận C, thành phố H; Người đại diện theo

pháp luật: Ông Lê Tiến D - Tổng Giám đốc. Đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm: 1999; Địa chỉ: Tầng B Toà nhà F ngõ N đường L, phường M quận N, thành phố H (theo giấy ủy quyền số 295/GUQ-TGĐ ngày 26/12/2023) (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05 tháng 07 năm 2022 của bà Nguyễn Thị Anh L, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông Nguyễn Quang T là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán số 11017/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL và Hợp đồng mua bán số 38B12/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết giữa bà Lvà Công ty cổ phần tập đoàn F bà L đã thanh toán 95% giá trị 02 căn hộ (i) số 17 tại tầng 10 Zone 1 của Khu căn hộ có diện tích sử dụng 40m2 và (ii) số 12 tại tầng 8B Zone 3 của Khu căn hộ có diện tích sử dụng 65,3m2 thuộc Dự án The FLC Coastalhill có địa chỉ tại Khu kinh tế N, xã N, thành phố Q, tỉnh B.

Ngay sau khi bà L thanh toán 95% giá trị 02 căn hộ trên vào cùng ngày 28/6/2018, F - Công ty được Công ty cổ phần tập đoàn F chỉ định quản lý, kinh doanh, khai thác Dự án FLC Coastal Hill đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 11017/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ("Hợp đồng thuê 11017") và Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 38B12/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ("Hợp đồng thuê 38B12"). Theo đó, bà L sẽ để cho F trực tiếp quản lý và kinh doanh dưới hình thức cho thuê căn hộ.

Số tiền lợi nhuận từ việc cho thuê trên sẽ được bà L và F phân chia, tuy nhiên theo quy định Hợp đồng thuê 11017 và 38B12, số tiền tối thiểu bà L nhận được không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê trên 01 năm sau khi đã trừ đi các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (Giá tính tiền thuê Hợp đồng thuê 11017 là 1.557.381.818 đồng; Giá tính thuê Hợp đồng thuê 38B12 là 3.216.138.265 đồng). Thời hạn thanh toán được chia làm 2 kỳ trong 1 năm, 1 kỳ 06 tháng tiền thuê.

Mức thanh toán tiền thuê tối thiểu và thời hạn thanh toán tiền thuê được quy định cụ thể tại Hợp đồng thuê 11017 và Hợp đồng thuê 38B12 như sau:

"3.1.1. Trong vòng 10 (mười) năm đầu tiên kể từ Ngày Bắt Đầu ("Thời Hạn Đảm Bảo Thu Nhập"), Bên A sẽ được hưởng giá thuê bằng 85% lợi nhuận/năm (tính trên tiền Bên B cho thuê Căn hộ sau khi đã trừ chi phí) với cách tính được nêu tại Điều 3.1.1 dưới đây nhưng trong mọi trường hợp sẽ không thấp hơn 10% Giá tính tiền thuê/năm sau (mười phần trăm Giá Trị Tính Tiền Thuê trên một năm) *("Giá Thuê Định Mức") sau khi trừ đi các khoản thuế (nếu có) mà Bên A phải nộp cho nhà nước và theo quy định tại Hợp đồng này."*

"4.2.1. Tạm ứng và thanh toán Giá Thuê trong Thời Hạn Đảm Bảo Thu Nhập:

(ii) Giá Thuê của các năm dương lịch tiếp theo được Bên B tạm ứng cho Bên A (theo năm dương lịch) 02 (hai) kỳ trong 01 (một) năm vào tháng 06 (sáu) và tháng 12

(mười hai) của năm dương lịch (kỳ tạm ứng vào tháng 06 được tạm ứng cho các tháng đã thuê từ tháng 01 đến tháng 06 của năm dương lịch đó; kỳ tạm ứng vào tháng 12 được tạm ứng cho các tháng đã thuê từ tháng 07 đến hết tháng 12 của năm dương lịch đó). Chạm nhất vào ngày cuối cùng của tháng 06 (sáu) và tháng 12 (mười hai) bên B phải hoàn thành việc tạm ứng Giá Thuê tại điều này.

(v) Thanh toán giá thuê: Không muộn hơn ngày 30/04 dương lịch của năm tiếp theo (sau khi báo cáo tài chính về lợi nhuận của Căn Hộ/Khu Căn Hộ được kiểm toán), nếu lợi nhuận mà Bên A được hưởng tương ứng với kỳ thanh toán Giá thuê đó cao hơn mức Bên B đã tạm ứng thanh toán cho Bên A theo quy định điều 4.2.1 (i), (ii), (iii) trên đây thì Bên B sẽ thanh toán thêm cho Bên A phần lợi nhuận còn thiếu."

Thực hiện theo 02 Hợp đồng thuê 11017 và Hợp đồng thuê 38B12, phía F đã thanh toán cho bà Ltiền tạm ứng/thuê kỳ II năm 2018 và tiền tạm ứng kỳ I năm 2019 đối với 02 căn hộ. Tổng số tiền F đã thanh toán (sau khi trừ thuế) là 428.268.806 đồng.

Theo quy định tại điều 3.1.1.; khoản (v) điều 4.2.1. trong Hợp đồng thuê 11017 và Hợp đồng thuê 38B12, đến ngày 30/4 dương lịch nếu không có thêm khoản lợi nhuận nào khác từ việc cho thuê Căn hộ trong Thời Hạn Đảm Bảo Thu Nhập, khoản tiền tạm ứng 10% này được chuyển thành tiền thuê tối thiểu mà bên Fcó nghĩa vụ phải thanh toán cho cô Lan. Tương tự với các năm còn lại.

Sau đó, dịch COVID-19 bùng phát tại Việt Nam vào đầu năm 2020. F đã chủ động đưa ra phương án thanh toán mới theo thông báo số 03/2021/TB ngày 22/2/2021 và thông báo số 03/2021/TB ngày 30/6/2021. Theo đó: Kỳ II năm 2019: F thanh toán đầy đủ số tiền thuê 6 tháng còn lại thông qua hình thức quy đổi sản phẩm Thẻ dịch vụ của F. Trường hợp, không đồng ý, sau khi dịch COVID-19 hết bùng phát, F sẽ tiến hành thanh toán. Kỳ I và kỳ II năm 2020: F chỉ thanh toán 02 tháng đối với kỳ I năm 2020 và 04 tháng đối với kỳ II năm 2020 thông qua hình thức quy đổi sản phẩm Thẻ dịch vụ của F. Kỳ I năm 2021: Fchỉ thanh toán 03 tháng, tiếp tục thông qua hình thức quy đổi sản phẩm Thẻ dịch vụ của F.

Đến thời điểm hiện tại, chưa có bất kỳ văn bản pháp luật nào khẳng định đại dịch COVID-19 là sự kiện bất khả kháng liên quan đến Hợp đồng thuê 11017 và 38B12. Bên cạnh đó, 02 thông báo trên do F đưa ra mang tính chất chủ quan, áp đặt và có mục đích thay đổi nội dung Hợp đồng thuê 11017 và 38B12 mà cô Lvà Fđã ký kết.

Sau đó, bà L đã ký kết 04 Biên bản thỏa thuận trong năm 2020, cụ thể: Biên bản thỏa thuận thứ nhất: về việc thanh toán tiền thuê kỳ II năm 2019 đối với Hợp đồng thuê 11017, cô Lđã đồng ý để Fthanh toán một phần số tiền thuê này thông qua hình thức quy đổi sang sản phẩm Thẻ F Cash Plus với số tiền trong Thẻ là 35.000.000 đồng và phần còn lại 35.082.181 đồng sẽ được thanh toán chuyển khoản chậm nhất vào ngày 31/3/2021; Biên bản thỏa thuận thứ hai: về việc thanh toán tiền thuê Kỳ I năm 2020 đối với Hợp đồng thuê 11017, cô L đã đồng ý chỉ nhận 02 tháng tiền thuê trong Kỳ là 23.260.727 đồng. Trong đó, 20.000.000 được thanh toán thông qua hình thức

quy đổi sang sản phẩm Thẻ F Cash Plus còn 3.260.727 đồng được thanh toán chậm nhất vào ngày 31/3/2021 bằng tiền mặt; Biên bản thỏa thuận thứ ba: về việc thanh toán tiền thuê kỳ II năm 2019 đối với Hợp đồng thuê 38B12, cô Lđã đồng ý để F thanh toán một phần số tiền thuê này thông qua hình thức quy đổi sang sản phẩm Thẻ F Cash Plus với số tiền trong Thẻ là 75.000.000 đồng và phần còn lại 69.726.221 đồng sẽ được thanh toán chuyển khoản chậm nhất vào ngày 31/3/2021; Biên bản thỏa thuận thứ tư: về việc thanh toán tiền thuê Kỳ I năm 2020 đối với Hợp đồng thuê 38B12, cô L đã đồng ý chỉ nhận 02 tháng tiền thuê trong Kỳ là 48.075.407 đồng. Trong đó, 45.000.000 được thanh toán thông qua hình thức quy đổi sang sản phẩm Thẻ F Cash Plus còn 3.075.407 đồng được thanh toán chậm nhất vào ngày 31/3/2021 bằng tiền mặt.

Mặc dù vậy, cho đến thời điểm hiện tại, kể từ ngày 31/3/2021, bà Lvẫn chưa nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ F hay F như cam kết trong 02 Biên bản thỏa thuận đã ký kết. Đồng thời, kể từ sau thời điểm thanh toán kỳ I năm 2019 cho đến nay, cô L vẫn chưa nhận được thêm bất kỳ khoản thanh toán nào theo quy định Hợp đồng thuê 11017 và 38B12.

Theo quy định tại điều 8.4, điều 12 Hợp đồng thuê 11017 và 38B12, cô L đã gửi 02 thông báo vào ngày 21/3/2022 và ngày 28/3/2022 đến Fđể yêu cầu làm rõ, thương lượng về việc không cấp Thẻ dịch vụ của F và chậm thanh toán theo các điều khoản đã được hai bên ký kết. Nhưng, đến nay bà L cũng chưa nhận được bất kỳ phản hồi nào từ F và không nhận được bất kỳ khoản thanh toán tiền thuê, dưới bất kỳ hình thức thanh toán nào như nội dung thoả thuận giữa bà Lvà F.

Đối với hợp đồng thuê 11017: Kỳ II năm 2019: số tiền còn lại chưa quy đổi thẻ theo Biên bản thỏa thuận thứ nhất là 35.082.181 đồng, thời hạn thanh toán trước ngày 31/3/2021; Kỳ I năm 2020: số tiền còn lại chưa quy đổi thẻ theo Biên bản thỏa thuận thứ ba là 3.260.727 đồng, thời hạn thanh toán trước ngày 31/3/2021; Kỳ II năm 2020: 06 tháng tiền thuê tương đương 70.082.182 đồng, thời hạn thanh toán trước 31/12/2020; Kỳ I năm 2021: 06 tháng tiền thuê tương đương 70.082.182 đồng., thời hạn thanh toán trước 30/6/2021; Kỳ II năm 2021: 06 tháng tiền thuê tương đương 70.082.182 đồng, thời hạn thanh toán trước 31/12/2021; Kỳ I năm 2022: 06 tháng tiền thuê tương đương 70.082.182 đồng., thời hạn thanh toán trước 30/6/2021; Kỳ II năm 2022: 06 tháng tiền thuê tương đương 70.082.182 đồng, thời hạn thanh toán trước 31/12/2021.

Tiền nợ gốc: 388.153.818 đồng. Tiền lãi tính đến ngày 17/6/2024 là: 42.966.553 đồng. Tổng số tiền: 431.120.371 đồng.

Đối với hợp đồng thuê 38B12: Kỳ II năm 2019: số tiền còn lại chưa quy đổi thẻ theo Biên bản thỏa thuận thứ hai là 69.726.221 đồng, thời hạn thanh toán trước 31/3/2021; Kỳ I năm 2020: số tiền còn lại chưa quy đổi thẻ theo Biên bản thỏa thuận thứ tư là 3.075.407 đồng, thời hạn thanh toán trước ngày 31/3/2021; Kỳ II năm 2020: 06 tháng tiền thuê tương đương 144.726.222 đồng, thời hạn thanh toán trước

31/12/2020; Kỳ I năm 2021: 06 tháng tiền thuê tương đương 144.726.222 đồng. thời hạn thanh toán trước 30/6/2021; Kỳ II năm 2021: 06 tháng tiền thuê tương đương 144.726.222 đồng, thời hạn thanh toán trước 31/12/2021; Kỳ I năm 2022: 06 tháng tiền thuê tương đương 144.726.222 đồng, thời hạn thanh toán trước 30/6/2021; Kỳ II năm 2022: 06 tháng tiền thuê tương đương 144.726.222 đồng, thời hạn thanh toán trước 31/12/2021.

Tiền nợ gốc: 795.832.738 đồng. Tiền lãi tạm đến ngày 17/6/2024 là: 87.875.609 đồng. Tổng số tiền: 883.708.347 đồng.

Yêu cầu Toà án buộc F phải thanh toán cho bà Lđối với 02 Hợp đồng với số tiền là: 1.314.828.718 đồng.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông Trần Văn H người đại diện hợp pháp bị đơn Công ty cổ phần F trình bày:

Ngày 28/6/2018, Fvà bà Nguyễn Thị Anh L ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 11017/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL về việc thuê và quản lý căn hộ số 17 tầng 10 Zone 1 "Hợp đồng thuê 11017" và Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 38B12/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL về việc thuê và quản lý căn hộ số 12 tầng 8B Zone 3 "Hợp đồng thuê 38B12". Sau khi ký kết hợp đồng, Fđã thanh toán tiền thuê căn hộ các đợt như sau:

Ngày thanh toán	Tên khách hàng	Nội dung thanh toán	Số tiền
11/1/2018	Nguyễn Thị Anh L	TT tiền thuê 6 tháng (28/06/18-31/12/18)-CH 11017 DA Coastal Hill	69,782,181
12/23/2018	Nguyễn Thị Anh L	TT tiền thuê 6 tháng (28/06/18-31/12/18)-CH 38B12 DA Coastal Hill	144,426,222
1/15/2020	Nguyễn Thị Anh L	Thanh toán tiền thuê Đợt 1/2019 6 tháng CH - 11017	69,782,181.00
1/16/2020	Nguyễn Thị Anh L	Thanh Toán tiền thuê Đợt 1/2019 6 tháng CH - 38B12	144,226,222.00

Theo biên bản thỏa thuận về việc thanh toán tiền thuê kỳ 2/2019 đối với Hợp đồng thuê 11017 thì tiền thuê kỳ 2/2019 được quy đổi thành Thẻ F Cash Plus; số tiền còn lại là: 35.082.181 VNĐ sẽ được thanh toán chậm nhất ngày 31/3/2021. Theo biên bản thỏa thuận về việc thanh toán tiền thuê kỳ 1/2020 đối với Hợp đồng thuê 11017 thì Bà L đồng ý chỉ nhận 02 tháng tiền thuê trong Kỳ và được quy đổi thành Thẻ F Cash Plus; số tiền còn lại là 3.260.727 VNĐ sẽ được thanh toán chậm nhất ngày 31/3/2021.Theo biên bản thỏa thuận về việc thanh toán tiền thuê kỳ 2/2019 đối với

Hợp đồng thuê 38B12, thì tiền thuê kỳ 2/2019 được quy đổi thành Thẻ F Cash Plus; số tiền còn lại là: 69.726.221 VNĐ sẽ được thanh toán chậm nhất ngày 31/3/2021. Theo biên bản thỏa thuận về việc thanh toán tiền thuê kỳ 1/2020 đối với Hợp đồng thuê 38B12 thì Bà L đồng ý chỉ nhận 02 tháng tiền thuê trong Kỳ và được quy đổi thành Thẻ F Cash Plus; số tiền còn lại là 3.075.407 VNĐ sẽ được thanh toán chậm nhất vào ngày 31/3/2021.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc thanh toán tiền thuê kỳ 2/2019, kỳ 1/2020, kỳ 2/2020, kỳ 1/2021 và kỳ 2/2022, F thống nhất còn nợ tiền thuê kỳ 2/2019, kỳ 1/2020, kỳ 2/2020, kỳ 1/2021 và kỳ 2/2022 (sau khi đã trừ 5% thuế thu nhập cá nhân, 5% thuế VAT và 300.000 đồng thuế môn bài hàng năm) tiền thuê còn lại đến kỳ 2 năm 2022 chưa thanh toán: Đối với hợp đồng thuê 38B12: Kỳ II năm 2019: số tiền còn lại chưa quy đổi thẻ là 69.726.221 đồng; Kỳ I năm 2020: số tiền còn lại chưa quy đổi thẻ là 3.075.407 đồng; Kỳ II năm 2020: 144.726.222 đồng; Kỳ I năm 2021: 144.726.222 đồng; Kỳ II năm 2021: 144.726.222 đồng; Kỳ I năm 2022: 144.726.222 đồng; Kỳ II năm 2022: 144.726.222 đồng.Tiền nợ gốc: 795.832.738 đồng. Đối với hợp đồng thuê 11017: Kỳ II năm 2019: số tiền còn lại chưa quy đổi thẻ 35.082.181 đồng; Kỳ I năm 2020: số tiền còn lại chưa quy đổi thẻ 3.260.727 đồng; Kỳ II năm 2020: 70.082.182 đồng; Kỳ I năm 2021: 70.082.182 đồng; Kỳ II năm 2021: 70.082.182 đồng; Kỳ I năm 2022: 70.082.182 đồng; Kỳ II năm 2022: 06 tháng tiền thuê tương đương 70.082.182 đồng. Tiền nợ gốc: Tiền nợ gốc: 388.153.818 đồng. Fđòng ý trả số tiền còn nợ đến kỳ 2 năm 2022 là 1.314.828.718 đồng (02 hợp đồng).

Đối với yêu cầu tiền lãi chậm thanh toán của 2020 và 2021 của nguyên đơn đề nghị miễn trách nhiệm dân sự trong hai năm dịch bệnh này. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê và quản lý tài sản, cả nước nói chung và F nói riêng đã phải chịu những ảnh hưởng trực tiếp và nặng nề bởi sự kiện bất khả kháng là dịch Covid-19 kéo dài từ đầu 2020 với quyết định số 447/QĐ-TTg ngày 01/04/2020 của thủ tướng chính phủ về việc công bố dịch Covid 19 tại Việt nam cho đến tận 16/02/2022 thì Văn phòng chính phủ mới ban hành thông báo số 43/TB-VPCP về việc cho phép mở cửa lại hoạt động du lịch từ 15/03/2022.

Trong khi thực tế, thời điểm ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản được ký kết ngày thời điểm giữa năm 2017, là thời điểm được đánh giá là thời kỳ phát triển rực rỡ của du lịch Việt Nam. Vì vậy, trên cơ sở bối cảnh phát triển du lịch tiềm năng, F đã cam kết lợi nhuận 10%/năm. Theo đó, sau khi khai trương và hoạt động, F cũng đã chi trả giá thuê theo đúng cam kết bằng tiền mặt tới Nguyên đơn. Nhưng bởi sự bùng phát liên tục của dịch Covid-19 cùng với hàng loạt lệnh kiểm soát/cấm vận/hạn chế di chuyển tại các khu vực trong nước và quốc tế là sự kiện khách quan đã khiến hoàn cảnh thực hiện Hợp đồng thuê và quản lý tài sản năm 2020, 2021 có sự thay đổi cơ bản so với thời điểm Hợp đồng thuê và quản lý tài sản được giao kết (năm 2017). Fcũng đã rất nỗ lực, cố gắng thanh toán tiền thuê kì 1 năm 2019 cho nguyên đơn. Tại

phiên toà sơ thẩm, bị đơn chấp nhận trả tiền lãi chậm của năm 2022: là: 46.573.000 đồng.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông Nguyễn Minh Đ người đại diện hợp pháp - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần tập đoàn F trình bày:

Ngày 28/6/2018, Bà Nguyễn Thị Anh Lvà Công ty Cổ phần Tập đoàn F ký kết "Hợp đồng mua bán căn hộ" số 11017/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL và 38B12/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL về việc mua căn hộ số 1035B và 38B12 tại Dự án Khu đô thị sinh thái F.

Sau khi ký hợp đồng, phía bà Nguyễn Thị Anh L đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ như sau:

Ngày	Mã căn	Tên	Số tiền
13/06/2018	11017	Nguyễn Thị Anh L	100,000,000
28/06/2018	11017	Nguyễn Thị Anh L	1,558,611,636
Tổng thanh toán			1,658,611,636
12/06/2018	38B12	Nguyễn Thị Anh L	50,000,000
12/06/2018	38B12	Nguyễn Thị Anh L	50,000,000
28/06/2018	38B12	Nguyễn Thị Anh L	3,326,350,890
03/10/2018	38B12	Nguyễn Thị Anh L	65,486,402
Tổng thanh toán			3,491,837,292

Bà Nguyễn Thị Anh L đã thanh toán được 95% số tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ. Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán khoản nợ của Bị đơn, Công ty Cổ phần Tập đoàn F không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*/- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Về tố tụng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên, chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 BLTTDS. Tại phiên toà Thẩm phán, thư ký phiên toà, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên toà sơ thẩm. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án đề nghị: Căn cứ Điều 472, 473, 474, 481 BLDS, Nghị quyết 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, đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần F phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Anh L tổng số tiền 1.314.828.718 đồng, trong đó: tiền thuê căn hộ từ kỳ 2/2019 đến hết năm 2022 là 1.183..986.556 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến 17/6/2024 là 130.842.162 đồng.

Bị đơn xin miễn lãi của năm 2020, năm 2021 nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Anh L khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần F thanh toán tiền thuê căn hộ đối với 02 Hợp đồng thuê và quản lý tài sản 11017/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và 38B12/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL được hai bên ký ngày 28/6/2018. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự, đây là tranh chấp Dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Minh Đ là người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần tập đoàn F đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét 02 Hợp đồng thuê và quản lý tài sản giữa bà Nguyễn Thị Anh L và Công ty cổ phần F có nội dung và hình thức không trái với quy định pháp luật nên được công nhận. Các bên tham gia trong giao dịch phải thực hiện đúng các nội dung đã cam kết và phải chịu trách nhiệm về những vi phạm của mình.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê: Hai bên đương sự cũng đã thống nhất với nhau về khoản tiền thuê mà nguyên đơn được hưởng theo từng kỳ là khoản tiền được tính bằng 10% giá tính tiền thuê/năm sau khi trừ đi 3 loại thuế phải đóng là thuế môn bài, thuế thu nhập cá nhân và thuế giá trị gia tăng. Tổng tiền thuê còn lại của kỳ 2 năm 2019 và của các năm 2020, 2021, 2022 mà Công ty F chưa thanh toán cho bà Anh L hai bên thống nhất tính như sau: Đối với hợp đồng thuê 11017: Kỳ II năm 2019: là 35.082.181 đồng; Kỳ I năm 2020: là 3.260.727 đồng; Kỳ II năm 2020: 70.082.182 đồng; Kỳ I năm 2021: 70.082.182 đồng; Kỳ II năm 2021: là 70.082.182 đồng; Kỳ I năm 2022: 70.082.182 đồng; Kỳ II năm 2022: là 70.082.182 đồng. Tổng số tiền thuê chưa thanh toán của hợp đồng thuê 11017 là : 388.153.818 đồng. Đối với hợp đồng thuê 38B12: Kỳ II năm 2019: là 69.726.221 đồng; Kỳ I năm 2020: là 3.075.407

đồng; Kỳ II năm 2020: 144.726.222 đồng; Kỳ I năm 2021: 144.726.222 đồng; Kỳ II năm 2021: 144.726.222 đồng; Kỳ I năm 2022: 144.726.222 đồng; Kỳ II năm 2022: 144.726.222 đồng. Tiền nợ gốc: 795.832.738 đồng. Bị đơn đồng ý trả số tiền thuê chưa thanh toán của 02 hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn : 1.183.986.556 đồng. Sự thoả thuận trên của các bên là có căn cứ và phù hợp quy định tại các Điều 472, 473, 474, 481 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được HĐXX chấp nhận.

[2.3] Về tiền lãi chậm trả: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần F đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê của kỳ 2 năm 2019 và các năm 2020, 2021, 2022. Nguyên đơn đã căn cứ Điều 10.1 của Hợp đồng thuê quy định về trách nhiệm do vi phạm hợp đồng " 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 không thanh toán đầy đủ thì khoản tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất tiền gởi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 6 tháng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Thương mại cổ phần B công bố tại thời điểm thanh toán tính từ ngày thứ ba mươi mốt kể từ ngày cuối cùng của thời hạn phải thanh toán cho đến ngày bên B thanh toán khoản tiền đó" và Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 để yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi là có căn cứ.

Theo kết quả cung cấp ngày 28/05/2024 của Ngân hàng Thương mại cổ phần B - Chi nhánh B cung cấp: *Lãi suất tiền gởi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 6 tháng đối với khách hàng là cá nhân của Ngân hàng Thương mại cổ phần B thời điểm hiện nay 3*% năm. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu Công ty F phải thanh toán tiền lãi đối với khoản tiền chậm thanh toán với mức lãi suất *3*%, tương đương 0,01233 %/ngày là đúng quy định. Đối với hợp đồng thuê 11017:Tiền lãi tính đến ngày 17/6/2024 là: 42.966.553 đồng. Đối với hợp đồng thuê 38B12: Tiền lãi tính đến ngày 17/6/2024 là: 87.875.609 đồng (theo bảng tính lãi chậm trả do nguyên đơn cung cấp). Tổng cộng tiền lãi của 02 hợp đồng là 130.842.162 đồng.

Như vậy Công ty F phải thanh toán cho bà Anh L tổng số tiền thuê 02 căn hộ tính đến kỳ 2/2022 là: 1.183.986.556 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ tính đến ngày 17/6/2024 là 130.842.162 đồng. Tổng cộng là 1.314.828.718 đồng.

[3.3] Việc bị đơn cho rằng do dịch bệnh phát sinh và kéo dài ảnh hưởng trực tiếp đến ngành nghề du lịch, nghỉ dưỡng nên đề nghị được miễn trả lãi chậm trả của năm 2020, 2021 nhưng không được nguyên đơn đồng ý, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo 02 Hợp đồng thuê và quản lý tài sản, số: 11017/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và 38B12/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL được hai bên ký ngày 28/6/2018 không có điều khoản nào thể hiện việc các bên có thoả thuận hay có thay đổi thoả thuận tại hợp đồng về việc ghi nhận dịch bệnh Covid 19 là sự kiện bất khả kháng, mặt khác bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh mức độ ảnh hưởng của dịch Covid-19 đến tình hình kinh doanh, mức độ giảm sút doanh thu hàng năm như thế nào nên việc bị đơn viện dẫn dịch Covid-19 đề nghị Toà án xem xét miễn lãi chậm trả cho năm 2020, 2021 là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp

nhận. Đối với năm 2022 bị đơn chỉ chấp nhận lãi chậm trả của năm 2022 đối với cả hai hợp đồng với số tiền 46.573.000 đồng là chưa phù hợp với thoả thuận của hai bên trong hợp đồng nên không được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần F phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền thuê phải thanh toán do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Bà Nguyễn Thị Anh L không phải chịu án phí.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên toà phát biểu quan điểm giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 353, 357, 472, 473, 474, 481 Bộ luật Dân sự;khoản 2 điều 29 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bà Nguyễn Thị Anh L. Buộc Công ty cổ phần F phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Anh L tổng số tiền thuê 02 căn hộ chưa thanh toán tính đến kỳ 2/2022 là 1.183.986.556 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ tính đến ngày 17/6/2024 là 130.842.162 đồng. Tổng cộng là 1.314.828.718 đồng.

Kể từ ngày 18/6/2024 cho đến khi thi hành án xong Công ty cổ phần F còn phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong 02 hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 11017/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và 38B12/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 28/6/2018 cho đến khi thi hành xong.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần F về việc được miễn nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm trả của năm 2020, năm 2021 và yêu cầu tính lãi chậm trả của năm 2022 đối với cả hai hợp đồng với số tiền 46.573.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 6.000.000 đồng Công ty cổ phần F phải chịu. Bà Nguyễn Thị Anh L đã nộp tạm ứng nên Công ty cổ phần F có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Anh L 6.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần F phải chịu 51.444.862 đồng. Bà Nguyễn Thị Anh L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với các đương sự không có mặt tại phiên tòa thì

thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, 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:
- Toà án nhân dân tỉnh Bình Định;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.Quy Nhơn;
- Chi cục THADS TP.Quy Nhơn;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Trần Thị Minh Hoà