

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
NAM
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 24/2024/DS-PT
Ngày 23/01/2024
V/v “Chấm dứt hợp đồng thuê
căn hộ và đòi tiền thuê căn hộ”.

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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Ngọc Anh

Bà Mai Vương Thảo

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bình - 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:** Ông Lê Anh Pha - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 164/2023/TLPT-DS ngày 01/11/2023 về việc “Chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ và đòi tiền thuê căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 220/2023/QĐ-PT ngày 05/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 243/QĐ-PT ngày 14/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 293/QĐ-PT ngày 26/12/2023 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Q - Sinh năm 1985 - Nơi cư trú: 4 Ông Í, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Văn Đ - Sinh năm 1994 - Địa chỉ: số H đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy uỷ quyền ngày 07/7/2023 tại Văn phòng C). (Có mặt).

* **Bị đơn:** Công ty TNHH H - Địa chỉ: H Đ, quận B, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ1 - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đào Việt T - Sinh năm 1977 - Địa chỉ: I H, quận H, thành phố Hà Nội. (Theo giấy uỷ quyền ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Công ty TNHH H). (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ngọc Q, là Nguyên đơn và Công ty TNHH H, là Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn ông Hoàng Văn Đ trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Q có sở hữu hợp pháp 02 (hai) căn hộ số H và 1709 tại tòa nhà G thuộc đường L, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng mua bán số 897/HĐMB/HĐGDN-818 và 897/HĐMB/HĐGDN-1709 ký ngày 29/05/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Q và Công ty TNHH H.

Ngày 04/07/2019, bà Nguyễn Thị Ngọc Q ký Hợp đồng cho Công ty TNHH H thuê 02 (hai) căn hộ nói trên. Căn cứ theo thỏa thuận tại hợp đồng, Công ty TNHH H đã nhận bàn giao hai Căn hộ và tiến hành thực hiện các hoạt động quản lý, khai thác, cho thuê căn hộ và trả tiền thuê căn hộ dựa trên thu nhập cam kết với bên cho thuê.

Tuy nhiên, kể từ ngày 01/01/2022 đến nay, Công ty TNHH H không thanh toán cho bà Q bất kỳ khoản tiền nào. Mặc dù bà Q đã nhiều lần gửi yêu cầu đề nghị thanh toán.

Nhận thấy việc Công ty TNHH H không thanh toán tiền thuê căn hộ từ 01/01/2022 cho đến nay đã vi phạm Điều 2.3.2 của hợp đồng cho thuê căn hộ và Đ2 b Khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà Q làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa Án Nhân Dân quận Sơn Trà thành phố Đà Nẵng giải quyết những vấn đề sau đây:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê căn hộ S H G và Hợp đồng cho thuê căn hộ số A H Green D được ký ngày 04/07/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Q và Công ty TNHH H. Buộc Công ty TNHH H và căn hộ số 1709 cho bà Q theo hiện trạng ban đầu.

- Buộc Công ty TNHH H thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc Q các khoản tiền thuê căn hộ dựa trên thu nhập cam kết như sau:

+ Thu nhập cam kết 12 tháng của năm 2022 căn hộ số 818 là (mức tính thu nhập cam kết là 11%/năm): $(1.543.151.298 \times 11\%) - 30.000.000 = 139.746.643$ đồng (Bằng chữ: Một trăm ba mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, sáu trăm bốn mươi ba đồng)

+ Thu nhập cam kết năm 2023 của căn hộ số 818 là 254 ngày, tính từ ngày 01/01/2023 đến 12/09/2023 là (mức tính thu nhập cam kết là 12%/năm): $1.543.151.298 \times (12\%/365) \times 254 = 128.863.703$ đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi ba nghìn, bảy trăm lẻ ba đồng)

+ Thu nhập cam kết 12 tháng của năm 2022 căn hộ số 1709 là (mức tính thu nhập cam kết là 11%/năm): $(1.479.052.609 * 11\%) - 30.000.000 = 132.695.786$ đồng (Bằng chữ: Một trăm ba mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn, bảy trăm tám mươi sáu đồng)

+ Thu nhập cam kết năm 2023 của căn hộ số 1709 là 254 ngày, tính từ ngày 01/01/2023 đến 12/09/2023 là (mức tính thu nhập cam kết là 12%/năm): $1.479.052.609 * (12\%/365) * 254 = 123.511.023$ đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi ba triệu, năm trăm mười một nghìn, không trăm hai mươi đồng)

Tiền thuê căn hộ dựa trên thu nhập cam kết được tạm tính đến ngày 12/09/2023 và sẽ tiếp tục được tính cho đến khi Công ty TNHH H bàn giao căn hộ thực tế.

Tổng số tiền thuê căn hộ tạm tính đến ngày 12/09/2023 là: 524.817.156 đồng (Bằng chữ: Năm trăm hai mươi triệu, tám trăm mười bảy nghìn, một trăm năm mươi sáu đồng)

Căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ Luật dân sự, buộc Công ty TNHH H thanh toán các khoản tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 31/05/2023, lãi suất chậm thanh toán là 10%/năm:

- Lãi chậm thanh toán kỳ I năm 2022 của căn hộ số 818 là 407 ngày, tính từ 01/08/2022 đến 12/09/2023: $69.873.321 * (10\%/365) * 407 = 7.791.354$ (Bằng chữ: Bảy triệu, bảy trăm chín mươi một nghìn, ba trăm năm mươi bốn đồng)

- Lãi chậm thanh toán kỳ II năm 2022 của căn hộ số 818 là 223 ngày, tính từ 01/02/2023 đến 12/09/2023: $69.873.321 * (10\%/365) * 223 = 4.268.973$ (Bằng chữ: Bốn triệu, hai trăm sáu mươi tám nghìn, chín trăm bảy mươi ba đồng)

- Lãi chậm thanh toán kỳ I năm 2022 của căn hộ số 1709 là 407 ngày, tính từ 01/08/2022 đến 12/09/2023: $66.347.893 * (10\%/365) * 407 = 7.398.245$ (Bằng chữ: Bảy triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn, hai trăm bốn mươi lăm đồng)

- Lãi chậm thanh toán kỳ II năm 2022 của căn hộ số 1709 là 223 ngày, tính từ 01/02/2023 đến 12/09/2023: $66.347.893 * (10\%/365) * 223 = 4.053.584$ (Bằng chữ: Bốn triệu, không trăm năm mươi ba nghìn, năm trăm tám mươi tư đồng)

Lãi chậm thanh toán được tạm tính đến ngày 12/09/2023 và sẽ tiếp tục tính cho đến khi Công ty TNHH H thanh toán thực tế.

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 12/09/2023 là: 23.512.155 (Bằng chữ: Hai mươi ba triệu, năm trăm mười hai nghìn, một trăm năm mươi lăm đồng)

Tổng số tiền Công ty TNHH H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc Q tạm tính đến ngày 31/05/2023 là: 548.329.312 đồng (Năm trăm bốn mươi tám triệu, ba trăm hai mươi chín nghìn, ba trăm mười hai đồng)

* *Bị đơn - Công ty TNHH H có ông Đào Việt T trình bày:* Bằng văn bản này, Công Ty xin trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn như sau:

1. Trong giai đoạn từ đầu năm 2020 đến năm 2022, do ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19, hoạt động kinh doanh của Tòa nhà Golden Bay D đã bị ảnh hưởng rất nặng nề, doanh thu của Tòa nhà Golden Bay D trong suốt giai đoạn dịch bệnh đã không đủ để bù chi phí quản lý, vận hành. Việc không thể khai thác thương mại Tòa nhà G D trong suốt thời gian diễn ra dịch bệnh là Sự kiện bất khả kháng và Công ty H đã gửi rất nhiều văn bản để thông báo về sự kiện này cho các cá nhân đã ký kết Hợp đồng cho thuê căn hộ với Công ty H, trong đó bao gồm cả Nguyên đơn.

2. Theo báo cáo tài chính các năm 2020, 2021, 2022 thì Công ty H kinh doanh lỗ:

- Năm 2020 lỗ 144.771.750.708 đồng trong đó, kinh doanh cho thuê căn hộ lỗ trung bình 1 căn/năm: 51.457.545 đồng
- Năm 2021 lỗ 110.696.981.117 đồng trong đó, kinh doanh cho thuê căn hộ lỗ trung bình căn/năm: 60.676.502.000 đồng
- Năm 2022 lỗ 142.417.422.497 đồng trong đó, kinh doanh cho thuê căn hộ lỗ trung bình 1 căn/năm: 99.899.654.000 đồng.

Theo hợp đồng công ty áp dụng Điều 9 “Sự kiện bất khả kháng”. “Bên không thực hiện được nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng không bị coi là vi phạm hợp đồng và không chịu trách nhiệm về các mất mát, tổn thất hoặc chi phí đối với bên kia”. Chi trả thu nhập cam kết theo điều khoản bất khả kháng đã ký giữa Công ty và khách hàng.

3. Công ty H cũng đồng ý chấm dứt Hợp đồng cho thuê căn hộ trước thời hạn và trả lại hai căn hộ cho Nguyên đơn trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày Nguyên đơn đáp ứng đồng thời các điều kiện sau:

- Gửi Đơn đề nghị chấm dứt Hợp đồng cho thuê căn hộ đến Phòng Kinh Doanh của Công ty H;
- Liên hệ với Bộ phận kinh doanh của Công ty H để hoàn thành mọi nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng cho thuê căn hộ, bao gồm nhưng không giới hạn việc ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng cho thuê căn hộ, xác nhận số tiền lợi nhuận còn tồn mà Công ty H phải thanh toán, thanh toán các khoản phí dịch vụ và phí quản lý vận hành còn tồn cho Công ty H (nếu có);
- Cam kết tuân thủ và tiếp tục thực hiện mọi nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ, bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh toán các khoản phí dịch vụ, phí quản lý vận hành, chấp hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ X ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 40; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 351, 352, 375, 468, 482 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 131, 132 Luật Nhà ở năm 2014.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Q về việc “*Chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ và đòi tiền thuê căn hộ*” đối với Công ty TNHH H.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự: Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê căn hộ số: 818 và 1709 HOABINH GREEN DANANG ký ngày 04/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Q với Công ty TNHH H.

- Công ty TNHH H có nghĩa vụ bàn giao căn hộ số 818 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 894/HĐMB/HĐGDN – 818 và các phụ lục kèm theo hợp đồng ngày 29/5/2019 và căn hộ 1709 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 897/HĐMB/HĐGDN – 1709 và các phụ lục kèm theo hợp đồng ngày 29/5/2019 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Q. Thời gian bà giao hai căn hộ nêu trên kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc Công ty TNHH H phải trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc Q số tiền tính đến ngày 31.8.2023 cho cả hai căn hộ 818 và 1709 là: 459.918.113 đồng. Trong đó: tiền lợi nhuận thu nhập cam kết là 444.854.241 đồng, lãi chậm thanh toán 15.063.872 đồng.

Kể từ 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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự.

4. Chi phí xem xét thẩm định: Tiền xem xét thẩm định tại chỗ 4.000.000đ Công ty TNHH H phải chịu, nhưng do bà Q đã tạm ứng trước (đã chi xong) do đó Công ty TNHH H phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Q 4.000.000đ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.393.884 đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.424.109 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 12.414.309 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0003874 ngày 30/6/2023 tại Chi cục thi hành án quận Sơn Trà. Hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc Q 1 7.990.200 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, Nguyên đơn là bà Trần Thị Ngọc Q1 và Bị đơn là Công ty TNHH H có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Bà Trần Thị Ngọc Q1 đề nghị xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn; Công ty TNHH H đề nghị xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc Q1 giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của Nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê căn hộ số 818 và 1709 các tháng 01, 02 và 03 của năm 2022 với số tiền 68.110.606 đồng và tiền lãi 7.945.738 đồng, tổng cộng là 76.056.344 đồng và trả tiền thuê căn hộ số 818 và 1709 từ ngày 01/9/2023 đến ngày 12/9/2023.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc Q1. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH H đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH H vẫn vắng mặt nên HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt Công ty TNHH H.

[2] Bị đơn là Công ty TNHH H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai nên bị coi là từ bỏ việc kháng cáo nên HĐXX căn cứ

khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty TNHH H.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm các bên thống nhất chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê nên Tòa án đã ghi nhận sự tự nguyện chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê căn hộ số 818 và 1709 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Q và Công ty TNHH H ký ngày 04/7/2019, sau khi xét xử sơ thẩm các bên không kháng cáo nên không xem xét.

Tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc Q1 đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của Nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê căn hộ số 818 và 1709 các tháng 01, 02 và 03 của năm 2022 với số tiền 68.110.606 đồng và tiền lãi 7.945.738 đồng, tổng cộng là 76.056.344 đồng và trả tiền thuê căn hộ số 818 và 1709 từ ngày 01/9/2023 đến ngày 12/9/2023.

Xét kháng cáo của các bên đương sự thì thấy:

[4] Đối với yêu cầu của Nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê căn hộ số 818 và 1709 các tháng 01, 02 và 03 của năm 2022 với số tiền 68.110.606 đồng và tiền lãi 7.945.738 đồng, tổng cộng là 76.056.344 đồng:

Tại Điều 9 của Hợp đồng cho thuê căn hộ số 818 và 1709 Hòa Bình Green Đ thỏa thuận “..... Bên không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng không bị coi là vi phạm hợp đồng và không chịu trách nhiệm về các mất mát, tổn thất hoặc chi phí đối với bên kia”.

Theo Công văn số 8044/VPCP-KGVX ngày 02/11/2021 của Văn phòng C1 về việc hướng dẫn thí điểm đón khách du lịch thì Đà Nẵng được thí điểm đón khách từ tháng 01/2022, tuy nhiên trên thực tế Công ty TNHH H vẫn chưa đi vào kinh doanh được bởi lẽ trong giai đoạn dịch bệnh thì Công ty TNHH H đã cùng chung tay với chính quyền địa phương, dùng địa điểm kinh doanh là các căn hộ đã thuê lại của người cho thuê làm khu cách ly, điều trị Covid-19 cho thành phố. Do đó sau khi dịch được hạn chế mở cửa thì Công ty TNHH H cần phải có thời gian để sửa chữa, dọn dẹp và tiến hành vệ sinh, khử khuẩn đối với các căn hộ mới đảm bảo việc kinh doanh, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định giai đoạn từ tháng 01 đến tháng 04/2022 là thời gian hậu Covid 19 để lại thuộc trường hợp bất khả kháng là có cơ sở.

Do không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê căn hộ số 818 và 1709 các tháng 01, 02 và 03 của năm 2022 nên không chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với số tiền này.

[5] Đối với yêu cầu của Nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê căn hộ số 818 và 1709 từ ngày 01/9/2023 đến ngày 12/9/2023:

Sau khi xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị Ngọc Q kháng cáo đề nghị buộc Công ty TNHH H thanh toán tiền thuê căn hộ số 818 và 1709 tính đến ngày 31/8/2023 và tiền lãi tạm tính đến ngày 12/9/2023. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc

thẩm Người đại diện theo ủy quyền của bà Q bổ sung kháng cáo đề nghị HĐXX buộc Công ty TNHH H thanh toán tiền thuê căn hộ số 818 và 1709 từ ngày 01/9/2023 đến ngày 12/9/2023. Xét thấy bổ sung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Q là vượt quá phạm vi kháng cáo nên HĐXX không xem xét.

Do vậy Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Q buộc Công ty TNHH H phải thanh toán tiền thuê căn hộ số 818 và 1709 các tháng 01, 02 và 03 của năm 2022 với số tiền 68.110.606 đồng và tiền lãi 7.945.738 đồng, tổng cộng là 76.056.344 đồng mà chỉ buộc Công ty TNHH H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc Q thanh toán lợi nhuận cam kết, tiền lãi từ tháng 4/2022 đến tháng 8/2023 với tổng số tiền là 459.918.113 đồng là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích trên, HĐXX thấy không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Q và giữ nguyên nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Q nên Công ty TNHH H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê hai căn hộ là 600.000 đồng; Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Q với số tiền 459.918.113 đồng nên Công ty TNHH H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng + $(59.918.113 \text{ đồng} \times 4\%) = 22.396.725 \text{ đồng}$, tổng cộng là 22.996.725 đồng.

- Do không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Q với số tiền 88.482.189 đồng nên bà Nguyễn Thị Ngọc Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $88.482.189 \text{ đồng} \times 5\% = 4.424.109 \text{ đồng}$.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị Ngọc Q phải chịu theo quy định của pháp luật.

- Do đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo nên Công ty TNHH H phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng Công ty TNHH H phải chịu, nhưng bà Nguyễn Thị Ngọc Q đã tạm ứng trước do đó cần buộc Công ty TNHH H hoàn trả lại số tiền 4.000.000đ cho bà Nguyễn Thị Ngọc Q.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 và Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 351, 352, 375, 468 và 482 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 131 và Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014.
- Căn cứ Nghị quyết 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Q. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Q về việc “*Chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ và đòi tiền thuê căn hộ*” đối với Công ty TNHH H.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự: Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê căn hộ số: 818 và 1709 HOABINH GREEN DANANG ký ngày 04/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Q với Công ty TNHH H.

- Công ty TNHH H có nghĩa vụ bàn giao căn hộ số 818 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 894/HĐMB/HĐGDN – 818 và các phụ lục kèm theo hợp đồng ngày 29/5/2019 và căn hộ 1709 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 897/HĐMB/HĐGDN – 1709 và các phụ lục kèm theo hợp đồng ngày 29/5/2019 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Q. Thời gian bà giao hai căn hộ nêu trên kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc Công ty TNHH H phải trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc Q số tiền tính đến ngày 31/8/2023 cho cả hai căn hộ 818 và 1709 là: 459.918.113 đồng (*Bốn trăm năm mươi chín triệu chín trăm mười tám ngàn một trăm mười ba đồng*). Trong đó: tiền lợi nhuận thu nhập cam kết là 444.854.241 đồng, lãi chậm thanh toán 15.063.872 đồng.

Kể từ 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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH H phải chịu là 22.996.725 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc Q phải chịu là 4.424.109 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.414.309 đồng theo biên lai thu số 0003874 ngày 30/6/2023 tại Chi cục thi hành án quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc Q1 số tiền 7.990.200 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc Q phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo

biên lai thu số 0006736 ngày 17/9/2023 tại Chi cục thi hành án quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ Công ty TNHH H phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002009 ngày 04/10/2023 tại Chi cục thi hành án quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng Công ty TNHH H phải chịu, nhưng bà Nguyễn Thị Ngọc Q đã tạm ứng trước do đó cần buộc Công ty TNHH H hoàn trả lại số tiền 4.000.000đ cho bà Nguyễn Thị Ngọc Q.

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

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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;
- TAND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

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

Vũ Việt Dũng