

Bản án số: 29/2024/DS-ST
Ngày 17 tháng 5 năm 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 QUẬN SƠN TRÀ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Đích

Ông Nguyễn Kim Thành

-Thư ký phiên tòa: Bà Trương Ngọc Thảo Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng:
Bà Trần Thị Hương Thu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2024 về “Chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ và đòi tiền thuê căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **ông T**, sinh năm: 1961, địa chỉ: số 24 đường A, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Có mặt.

- *Bị đơn:* **Công ty TNHH H**, địa chỉ: 84 đường Đ, quận B, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Kim C - Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đào Việt T, chức vụ: Trưởng Ban quản lý dự án H (Theo Giấy uỷ quyền ngày 01/02/2024 của Tổng Giám đốc). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông T trình bày:

Ông ông T là chủ sở hữu căn hộ số 427 thuộc Dự án khu phức hợp H, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (gọi tắt là căn hộ số 427). Trước đó ngày 30/10/2017, ông (bên B) đã giao kết “Hợp đồng mua bán căn hộ” với Công ty

TNHH H (Bên A) tại Hợp đồng số 743/HĐMB/HĐGDN-427) về việc mua bán căn hộ 427. Giá bán căn hộ là 1.698.698.925 đồng. Ông đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị Hợp đồng là 1.615.280.980 đồng và đã nhận bàn giao căn hộ vào năm 2017. Sau khi bàn giao căn hộ, Công ty TNHH H đã thuê lại căn hộ này của ông và hai bên đã giao kết Hợp đồng cho thuê căn hộ số 427 H vào ngày 20 tháng 12 năm 2017. Theo điều khoản, nội dung của hợp đồng cho thuê giữa hai bên thỏa thuận về thời hạn thuê, thu nhập cam kết (là giá thuê), quyền và nghĩa vụ của các bên như sau:

- Thời hạn cho thuê là: 10 năm
- Thu nhập cam kết: thực hiện theo phụ lục 08 của Hợp đồng mua bán căn hộ tính theo tỉ lệ % trên giá đầu tư (tỷ lệ % tăng theo từng năm), Cụ thể: năm thứ nhất 8%; năm thứ hai 9%; năm thứ ba 10%; năm thứ tư 11%; năm thứ năm 12%; từ năm thứ sáu trở đi sẽ điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận nhưng không vượt quá 10% lợi nhuận của năm thứ năm trên giá căn hộ.
- Phương thức và thời hạn thanh toán: chuyển khoản định kỳ tháng 6 và tháng 12 hàng năm (tức ngày 30/6 và ngày 31/12)

Ngoài điều khoản thỏa thuận theo Hợp đồng cho thuê, ông T và Công ty H còn ký kết phụ lục hợp đồng số 08 ngày 30/10/2017 về việc được sử dụng 20 đêm miễn phí/năm loại phòng tương ứng là 2,5% trên giá trị đầu tư. Tuy nhiên, ông đã không sử dụng 20 đêm miễn phí.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bên A không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán đầy đủ thu nhập cam kết cho ông T như đã thỏa thuận. Công ty TNHH H thanh toán cho ông số tiền của kỳ I/2020; Năm 2021 chưa thanh toán, năm 2022 thanh toán 13.269.559 đồng, năm 2023 thanh toán 10.000.000 đồng. Như vậy, Công ty đã thanh toán chưa đầy đủ và đúng như thu nhập cam kết đã thỏa thuận. Khoản thu nhập cam kết còn chưa thanh toán và chưa trả cho ông khoản tiền quy đổi bằng tiền tương ứng 2,5% trên giá đầu tư như sau:

Kỳ II/2020: $((11\% : 2) + 2,5\%) \times 1.517.000.000 \text{ đồng} = 121.360.000 \text{ đồng}$ (còn 6 tháng cuối năm chưa thanh toán) .

Năm 2021: $(12\% + 2,5\%) \times 1.517.000.000 \text{ đồng} = 219.965.000 \text{ đồng}$.

Năm 2022: $(12\% + 2,5\%) \times 1.517.000.000 \text{ đồng} = 219.965.000 \text{ đồng} - 13.296.559 \text{ đồng (đã thanh toán)} = 206.668.441 \text{ đồng}$.

Năm 2023: $(12\% + 2,5\%) \times 1.517.000.000 \text{ đồng} = 219.965.000 \text{ đồng} - 10.000.000 \text{ đồng đã thanh toán} = 209.965.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng: 757.958.441 đồng.

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng cho thuê căn hộ số 427 H trước thời hạn. Đồng thời, yêu cầu Công ty TNHH H phải bàn giao căn hộ số 427 thuộc Dự án khu phức hợp H, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng cho ông.

- Yêu cầu Công ty TNHH H phải thanh toán khoản thu nhập cam kết chưa thanh toán đầy đủ và khoản tiền quy đổi bằng tiền tương ứng 2,5% trên giá đầu tư là 757.958.441 đồng.

ông T không đồng ý áp dụng trường hợp bất khả kháng như Công ty H đưa ra.

- Bị đơn Công ty TNHH H trình bày:

Công ty TNHH H thống nhất với ý kiến của ông Đặng Thanh T về việc hai bên có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ và Hợp đồng thuê căn hộ như ông T trình bày. Từ khi nhận bàn giao căn hộ cho đến nay Công ty H đã khai thác sử dụng căn hộ theo như Hợp đồng đã ký kết.

Sau khi nhận căn hộ cho đến năm 2019 Công ty H khai thác cho thuê căn hộ và thanh toán đầy đủ cho nguyên đơn. 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 G đã bị ảnh hưởng rất nặng nề, doanh thu của Tòa nhà 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 trong suốt thời gian diễn ra dịch bệnh là sự kiện bất khả kháng và Công ty H đã gửi rất nhiều văn bản đề thông báo về sự kiện này cho tất cả các cá nhân đã ký kết Hợp đồng cho thuê căn hộ với Công ty H, trong đó bao gồm cả ông T.

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 1 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

Năm 2023 khách sạn chỉ mở 40% số phòng. Lượng khách đoàn Trung Quốc không có. Công Ty vẫn phải bù lỗ.

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.

Nay ông T khởi kiện thì Công ty H cũng đồng ý chấm dứt Hợp đồng cho thuê căn hộ trước thời hạn và trả lại căn hộ cho nguyên đơn.

Về việc thanh toán khoản thu nhập cam kết Công ty xin có ý kiến như sau:

Lợi nhuận kỳ I/2020 Công ty đã tạm ứng 37.040.616 đồng (đã chuyển khoản cho T).

Lợi nhuận năm 2020-2021 Công ty có tạm ứng cho mỗi căn hộ 5%/tổng lợi nhuận 13.296.259 đồng. Phần còn lại công ty sẽ thanh toán vào cuối năm 2024 như đã thông báo số 70/CV-HB đã gửi cho khách hàng.

Lợi nhuận năm 2022: Công ty có tạm ứng 15.000.000 đồng (đã chuyển khoản cho ông T) lợi nhuận sẽ được tính theo công suất của cảng hàng không Quốc Tế Đà Nẵng.

Nay nguyên đơn đề nghị Toà án áp dụng trường hợp bất khả kháng không buộc Công ty TNHH H phải thanh toán thu nhập cam kết và quy đổi thời gian sử dụng miễn phí trong các năm 2020, 2021 và 03 tháng đầu năm 2022. Công ty Chỉ đồng ý trả thu nhập cam kết 09 tháng đầu năm 2022 và năm 2023 sau khi trừ đi khoản thu nhập cam kết trước đây đã thanh toán cho ông T.

-Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã tuân theo đúng pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

+ Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 351, 352, 375, 468, 482 Bộ luật Dân sự, Điều 131, 132 Luật Nhà ở, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh T đối với Công ty TNHH H Công nhận sự thoả thuận chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ giữa các bên; Buộc Công ty TNHH H thanh toán cho ông T số tiền thu nhập cam kết và quy đổi thời gian sử dụng 20 đêm miễn phí tổng cộng là 361.642.191 đồng; Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh T về việc yêu cầu Công ty TNHH H thanh toán số tiền lợi nhuận cam kết và số tiền quy đổi khi không sử dụng 20 đêm miễn phí của năm 2020, năm 2021 và 03 tháng đầu năm 2022 là 396.316.250 đồng.

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. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về “*Chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ và đòi tiền thuê căn hộ*” là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Nguyên đơn lựa chọn Tòa án nơi thực hiện hợp đồng để giải quyết nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Căn cứ hợp đồng mua bán dự án, hợp đồng cho thuê, lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì đủ cơ sở xác định vào ngày 20/12/2017 Công ty TNHH H có thuê căn hộ của ông ông T theo Hợp đồng cho thuê căn hộ số 427 Hoa Bình Green Đà Nẵng. Thỏa thuận cho thuê của hợp đồng là có thời hạn, tiền thuê được điều chỉnh theo từng thời kỳ. Xét thấy, các chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, việc ký kết hợp đồng cho thuê tài sản là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.1] Về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê căn hộ:

Xét thấy, theo thỏa thuận trong hợp đồng, mức thu nhập cam kết tính theo tỷ lệ phần trăm trên giá trị căn hộ: 1.543.151.298/01 căn hộ; Năm thứ 1 là 8%; Năm thứ 2 là 9%; Năm thứ 3 là 10%; Năm thứ 4 là 11%; Năm thứ 5 là 12%. Từ năm thứ 6 sẽ điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận nhưng không quá 10% so với lợi nhuận của năm thứ 5 trên giá căn hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì).

Căn cứ theo thỏa thuận tại hợp đồng, Công ty TNHH H đã nhận bàn giao căn hộ và tiến hành thực hiện các hoạt động quản lý, khai thác, cho thuê căn hộ và trả tiền thuê căn hộ theo thu nhập cam kết với bên cho thuê.

Do trong quá trình thuê bên Công ty TNHH H đã không thanh toán đúng các khoản cam kết đã vi phạm Điều 2.3.2 Điều 5 của Hợp đồng nên ông ông T yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê căn hộ số 427 với Công ty TNHH H Đối với Công ty TNHH H cho rằng việc thuê căn hộ để kinh doanh gặp nhiều khó khăn do tình hình Dịch bệnh Covid19 nên phía Công ty đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê căn hộ nói trên.

HĐXX xét thấy, các bên thống nhất chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê nên căn cứ vào các Điều 472, 482 Bộ luật Dân sự và điểm b khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở cần ghi nhận sự tự nguyện chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê căn hộ số 427 giữa ông T và Công ty TNHH H ký ngày 20/12/2017. Công ty TNHH H có nghĩa vụ bàn giao lại hai căn hộ nêu trên cho ông Thủy theo đúng hợp đồng và phụ lục hợp đồng, thời gian bàn giao kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu thanh toán tiền thu nhập cam kết:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH H thanh toán các khoản thu nhập cam kết với mức tính thu nhập cam kết như sau:

- Kỳ II/2020: $((11\% : 2) + 2,5\%) \times 1.517.000.000 \text{ đồng} = 121.360.000 \text{ đồng}$ (còn 6 tháng cuối năm chưa thanh toán) .
- Năm 2021: $(12\% + 2,5\%) \times 1.517.000.000 \text{ đồng} = 219.965.000 \text{ đồng}$.
- Năm 2022: $(12\% + 2,5\%) \times 1.517.000.000 \text{ đồng} = 219.965.000 \text{ đồng} - 13.296.559 \text{ đồng}$ (đã thanh toán) = 206.668.441 đồng.
- Năm 2023: $(12\% + 2,5\%) \times 1.517.000.000 \text{ đồng} = 219.965.000 \text{ đồng} - 10.000.000 \text{ đồng}$ đã thanh toán = 209.965.000 đồng.

Tổng cộng: 757.958.441 đồng.

Xét thấy:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê căn hộ, thì vào các năm 2020, 2021 trên thế giới xảy ra dịch bệnh Covid 19, các địa phương trên cả nước áp dụng các biện pháp phòng chống dịch bệnh. Các ngành nghề đang hoạt động kinh doanh trên toàn cầu, đặc biệt là các ngành nghề kinh doanh mang tính chất dịch vụ như nhà hàng, khách sạn, du lịch hàng không... là những ngành nghề bị ảnh hưởng nhiều nhất trong đại dịch. Vào năm 2020, năm 2021 do tình hình dịch bệnh Covid19 tại Đà Nẵng diễn ra mạnh, thành phố Đà Nẵng áp dụng các Chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31.3.2020, Chỉ thị 19/CT-TTg ngày 24.4.2020; Chỉ thị 05/CT-TTg ngày 03.7.2021 của Ủy ban nhân dân Đà Nẵng, phải thực hiện giãn cách và tạm ngừng hoạt động kinh doanh. Do đó, việc kinh doanh khách sạn của Công ty TNHH H tạm ngừng, chỉ hoạt động cầm chừng, việc kinh doanh khách sạn của Công ty thua lỗ.

Theo báo cáo tài chính các năm 2020, 2021, 2022 do Công ty TNHH cung cấp thì Công ty H kinh doanh lỗ như sau:

- Năm 2020: Lỗ 144.771.750.708 đồng
- Năm 2021: Lỗ 110.696.981.117 đồng
- Năm 2022: Lỗ 142.417.422.497 đồng

Trong đó, kinh doanh cho thuê căn hộ lỗ trung bình 1 căn/năm như sau:

- Năm 2020: Lỗ 51.457.545 đồng/căn/năm.
- Năm 2021: Lỗ 60.676.502.000 đồng/căn /năm.

- Năm 2022: Lỗ 99.899.654.000 đồng/căn/năm.

Theo quy định tại Điều 9 Hợp đồng cho thuê căn hộ giữa các bên thì “ *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 ...* ” nên năm 2020 và năm 2021 là thời gian thuộc trường hợp bất khả kháng.

Vào năm 2022, mặc dù theo Công văn số 8044/VPCP-KGVX ngày 02.11.2021 của Văn phòng Chính Phủ về việc hướng dẫn thí điểm đón khách du lịch thì Đà Nẵng được thí điểm đón khách từ tháng 01 năm 2022, nhưng Công ty TNHH H vẫn chưa đi vào kinh doanh được do 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 bệnh được hạn chế thì Công ty TNHH H cần phải sửa chữa lại các căn hộ mới đảm bảo việc kinh doanh, nên cần xác định giai đoạn từ tháng 01 đến hết tháng 3 năm 2022 là thời gian hậu Covid 19 để lại thuộc trường hợp bất khả kháng.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định năm 2020, năm 2021 và 03 tháng của năm 2022 (tháng 01 đến hết tháng 3) là trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh và hậu quả của dịch bệnh theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng. Nên Công ty TNHH H không chi trả các khoản trên cho nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên thực tế Công ty TNHH H đã thanh toán một phần thu nhập cam kết cho nguyên đơn, tuy nhiên các bên đương sự không có yêu cầu gì đối với khoản tiền đã thanh toán này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ tháng 4 năm 2022 Công ty TNHH H đã hoạt động trở lại bình thường nên cần xác định việc Công ty TNHH H không tiếp tục thanh toán tiền thuê căn hộ từ tháng 4 năm 2022 là vi phạm vào Điều 2.3.2 của Hợp đồng thuê căn hộ đã ký kết, nên căn cứ vào Điều 351, Điều 352 Bộ luật Dân sự cần chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty TNHH H phải trả cho ông Phạm Thanh Thủy tiền thuê các căn hộ bằng khoản thu nhập cam kết 09 tháng cuối năm 2022 và năm 2023.

Theo thoả thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ giữa 02 bên thì giá bán căn hộ không bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư là 1.517.001.376 đồng, do vậy ông T yêu cầu lấy giá bán căn hộ sau khi trừ thuế và kinh phí bảo trì làm tròn số 1.517.000.000 đồng là có căn cứ. Công ty TNHH H thuê căn hộ từ năm 2017 cho đến nay nên mức phần trăm tính thu nhập cam kết theo thoả thuận của các bên là 12% cho năm 2022 và năm 2023 là phù hợp.

[2.3]. Về yêu cầu tính giá trị quy đổi bằng tiền tương ứng 2,5% trên giá căn hộ khi không sử dụng 20 đêm miễn phí mỗi năm:

Xét thấy tại mục 2.3.2 Hợp đồng cho thuê căn hộ giữa các bên có thoả thuận: *“Các quyền lợi khác: a. Hạn mức thời gian sử dụng căn hộ hàng năm: Trong mỗi năm khai thác, bên B được miễn phí giá cho thuê căn hộ cho 20 đêm khi lưu trú tại căn hộ...trường hợp bên B lựa chọn nhận thu nhập cam kết theo tỷ lệ % trên giá căn hộ thì thời gian sử dụng căn hộ của bên B nếu bên B hoặc khách mời của bên B không sử dụng trong một năm dương lịch thì sẽ được quy đổi bằng tiền tương ứng 2,5% trên giá căn hộ (Chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu nhà chung cư)”*.

Do ông Đặng Thanh T không sử dụng ở 20 đêm tại căn hộ mỗi năm nên cần chấp nhận yêu cầu của ông T, buộc Công ty H thanh toán tiền không sử dụng căn hộ 2,5% trên giá căn hộ mỗi năm trong thời gian 09 tháng cuối năm 2022 và năm 2023.

[2.4]. Từ những nhận định trên, có đủ cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty TNHH H phải thanh toán cho ông Đặng Thanh T lợi nhuận cam kết và số tiền quy đổi khi không sử dụng 20 đêm miễn phí của 09 tháng năm 2022 và năm 2023 sau khi trừ đi số tiền Công ty TNHH H đã thanh toán cho ông T là:

- Năm 2022: $(12\% + 2,5\%) \times 1.517.000.000 \text{ đồng} \times 9 \text{ tháng}/12 = 164.973.750 \text{ đồng} - 13.296.559 \text{ đồng (đã thanh toán)} = 151.677.191 \text{ đồng}$.

- Năm 2023: $(12\% + 2,5\%) \times 1.517.000.000 \text{ đồng} = 219.965.000 \text{ đồng} - 10.000.000 \text{ đồng đã thanh toán} = 209.965.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng: 361.642.191 đồng

Đối với yêu cầu của ông Đặng Thanh T yêu cầu Công ty TNHH H thanh toán số tiền lợi nhuận cam kết và số tiền quy đổi khi không sử dụng 20 đêm miễn phí của năm 2020, năm 2021 và 03 tháng đầu năm 2022 là 396.316.250 đồng không có căn cứ như đã phân tích trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bị đơn Công ty TNHH H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê căn hộ là 300.000 đồng và số tiền được chấp nhận của nguyên đơn $361.642.191 \text{ đồng} \times 5\% = 18.082.109 \text{ đồng}$. Ông Đặng Thanh T là người cao tuổi được miễn án phí.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng Công ty TNHH H phải chịu, ông Đặng Thanh T đã nộp tạm ứng, do đó cần buộc Công ty TNHH H hoàn trả lại số tiền này.

[5]. Xét các đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Điều 351, 352, 375, 482 Bộ luật Dân sự
- Điều 131, 132 Luật Nhà ở
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “*Chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ và đòi tiền thuê căn hộ*” của ông Đặng Thanh T 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 427 H ký ngày 20/12/2017 giữa ông Đặng Thanh T với Công ty TNHH H

Công ty TNHH H có nghĩa vụ bàn giao căn hộ số 427 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 743/HĐMB/HĐGDN-427 và các phụ lục kèm theo hợp đồng ngày 30/10/2017 cho ông Đặng Thanh T. Thời gian bàn 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 ông Đặng Thanh T số tiền 361.642.191 đồng (Ba trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, một trăm chín mươi một đồng).

Kể từ khi Bản án 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. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh T đối với Công ty TNHH H về yêu cầu thanh toán số tiền 396.316.250 đồng (Ba trăm chín mươi sáu triệu, ba trăm mười sáu nghìn, hai trăm năm mươi đồng)

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 18.382.109đ (Mười tám triệu, ba trăm tám mươi hai nghìn, một trăm lẻ chín đồng).

Ông ông T được miễn án phí.

6. Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thúy Hằng