

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HAI BÀ TRUNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Bản án số: 55/2020/DS-ST
Ngày 31/12/2020
V/v : Tranh chấp Hợp đồng
Thuê căn hộ

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- **Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm :**

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa : Ông Hoàng Liên Sơn

Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Nguyễn Thị Tuyết Trang
2/ Bà Nguyễn Thị Huyền Nga

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Thủy– Thư ký Tòa án

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên Tòa:**
Bà Hoàng Thị Hoài Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự, thụ lý số 08/2020/DS-ST ngày 08/01/2019, về việc “ *Tranh chấp Hợp đồng thuê căn hộ*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 155/QĐ-ST ngày 30/11/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 111/QĐST-DS ngày 15/12/2020; Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đỗ Lưu P-** Sinh 1987;(Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 25 L, quận Ho, Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: ông **Vũ Ngọc Y-** Sinh 1968;

Cư trú tại: Số 34, ngõ 151, đường H, phường P, quận B, Hà Nội;(Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Hữu N và Luật sư Nguyễn Duy L- Luật sư Văn phòng Luật sư Đ, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ tổng hợp H;

Trụ sở: số 25 phố L, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T- Giám đốc; (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Văn P- Văn phòng Luật sư B, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông **Trần Lê Phước T**; HKTT: Số 33B P, phường P, quận H, Hà Nội;
Nơi cư trú: Chung cư V, số 671 đường H, phường L, quận B, Hà Nội.

3.2 Bà **Lê Thị Kim T**; HKTT: Số 33B P, phường P, quận H, Hà Nội; Nơi
cư trú: Số 25 L, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

3.3 Chị **Vũ Thùy V**; HKTT(Nơi cư trú cuối cùng): Số 33B P, phường P,
quận H, Hà Nội;

3.4 Anh **Vũ Đình N**; HKTT(Nơi cư trú cuối cùng): Số 33B P, phường P,
quận H, Hà Nội;

3.5 **Văn phòng Công Chứng L**; Địa chỉ: Số 49 phố V, quận B, Hà Nội;
(Toàn bộ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. *Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai, bà Đỗ Lưu P trình bày:*

Ngày 01/3/2012, bà Đỗ Lưu P và Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ tổng
hợp H (Gọi tắt là Công ty H) ký Hợp đồng thuê căn hộ số công chứng
218.2012/HĐ-TN. Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng L - Thành phố
Hà Nội. Nội dung hợp đồng: Bà Đỗ Lưu P thuê của Công ty H toàn bộ sàn tầng T,
Tòa nhà Trung tâm thương mại khách sạn địa chỉ 301 phố Đ, quận B, Hà Nội. Sàn
tầng T gồm 07 căn hộ: Căn TA 01(76,2m²); Căn hộ TB01(58,4m²); Căn hộ
TB03(74,4m²); Căn hộ TB02(73,4m²); Căn hộ TA03(124m²); Căn hộ TB04
(93,6m²); Căn hộ TA02(96,5m²);

Thời hạn hợp đồng: 45 năm(kể từ ngày ký hợp đồng 01/3/2012);

Giá thuê : 15.500.000.000đ(Mười lăm tỷ năm trăm triệu đồng);

Thời điểm giao tiền: Ngay sau khi ký hợp đồng thuê căn hộ;

Thời hạn bàn giao căn hộ: 15/5/2012;

Cùng thời điểm ký hợp đồng thuê nhà, bà P cùng ông Trần Lê Phước T, ông
Vũ Đình N, bà Lê Kim T (tất cả đều là thành viên Hội đồng quản trị Công ty H)
ký các văn bản: “ Hợp đồng mua bán nhà” đề ngày 01/3/2012; với nội dung: ba
người có tên trên bán cho bà Đỗ Lưu P 07 căn hộ(như Hợp đồng thuê căn hộ); Số
tiền mua bán là 15,5 tỷ đồng.

“Giấy vay tiền” đề ngày 01/3/2012; Nội dung: ông Trần Lê Phước T, ông
Vũ Đình N, bà Lê Kim T vay bà Đỗ Lưu P số tiền 15,5 tỷ đồng. Bên vay thế chấp
01 tầng gồm 07 căn hộ tại số 287-301 phố Đ.

Hai văn bản trên đã chứng minh, ngay sau khi ký hợp đồng, bà P đã giao
cho Công ty H 15.500.000.000đ(Mười năm tỷ năm trăm triệu đồng). Đến hạn bàn
giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty H không bàn giao căn hộ nêu
trên cho bà P. Lý do Công ty H không bàn giao căn hộ là do tòa nhà chưa hoàn

thiện. Tuy nhiên đến khi Tòa nhà 301 phố Đ hoàn thiện, Công ty H cũng không bàn giao 07 căn hộ cho bà P.

Nay bà Pyêu cầu Công ty H phải bàn giao cho bà P 07 căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê căn hộ. Nếu không bàn giao được căn hộ thì đề nghị Công ty H phải trả bà P số tiền 15.500.000.000đ+ lãi suất chậm trả.

2. Công ty H do ông Nguyễn Đức T làm đại diện theo pháp luật có ý kiến: Công ty xác nhận có ký kết Hợp đồng thuê căn hộ số công chứng 218.2012/HĐ-TN ngày 01/3/2012. Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng L - Thành phố Hà Nội. Nội dung Hợp đồng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên đến nay Công ty H không có tài liệu nào thể hiện bà P đã giao nộp số tiền 15,5 tỷ đồng như trong thỏa thuận của Hợp đồng thuê nhà. Công ty H đã nhận được 02 văn bản: “ Hợp đồng mua bán nhà” đề ngày 01/3/2012; “Giấy vay tiền” đề ngày 01/3/2012. Quan điểm của công ty H: hai tài liệu này lập trên cơ sở giữa cá nhân với cá nhân, bà T, ông N, ông T khi lập văn bản không đại diện cho Công ty H. Vào thời điểm ký kết các văn bản này, ông T là tổng giám đốc Công ty H, ông N là Chủ tịch Hội đồng quản trị. Bà T không phải là người của Công ty H.

Số tiền trong hai văn bản trên, những người có tên trong hai văn bản không đưa vào hoạt động của Công ty H, vì vậy không có căn cứ để chứng minh bà P đã nộp cho Công ty H số tiền 15,5 tỷ đồng thuê 07 căn hộ. Đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Kim Th có ý kiến: Ngày 01/3/2012, ông Vũ Đình N có vay một khoản tiền 15,5 tỷ đồng với lãi suất cao của bà Đỗ Lưu P. Hai bên có lập văn bản “ Giấy vay tiền” đề ngày 01/3/2012. Ông N là người nhận tiền, bà và ông T ký với tư cách là người chứng kiến.

Ngay sau đó, bà P cùng ông N ký tiếp văn bản “ Hợp đồng mua bán nhà” đề ngày 01/3/2012. Nội dung văn bản này thể hiện việc ông N bán toàn bộ 01 sàn thuộc tầng T gồm 07 căn hộ với giá mua bán là 15,5 tỷ đồng. Hợp đồng này chỉ có mục đích làm tin cho khoản vay 15,5 tỷ đồng giữa hai bên. Thực tế hợp đồng không có thông tin về địa chỉ các căn hộ được mua bán. Bà và ông T ký vào hợp đồng với tư cách người làm chứng.

Cả hai văn bản trên đều là viết tay, không có công chứng, chứng thực.

Bà T xác nhận cả hai văn bản trên có liên quan đến việc vay tiền giữa cá nhân ông Vũ Đình N với bà Đỗ Lưu P, không có bất kỳ mối quan hệ gì với Hợp đồng thuê căn hộ số 218-2012/HĐ-TN ngày 01/3/2012 được ký kết giữa bà Đỗ Lưu P với Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ tổng hợp H.

Tại phiên tòa:

1. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ tổng hợp H phải bàn giao 07 căn hộ theo Hợp đồng thuê căn hộ số công chứng 218.2012/HĐ-TN ngày 01/3/2012. Trong trường hợp không bàn giao được căn hộ thì phải trả lại bà P số tiền đã nhận. Căn cứ để chứng minh việc Công ty H đã nhận tiền cho thuê căn hộ: “ Giấy vay tiền” đề ngày 01/3/2012; “ Hợp đồng mua bán nhà” đề ngày 01/3/2012; Hợp đồng thuê căn hộ ký cùng ngày. Trong các văn bản này, bà T, ông N và ông T đều là thành viên hội đồng quản trị của Công ty H, ông T là Tổng giám đốc đại diện theo pháp luật của Công ty H. Các ông bà trên đều xác nhận đã nhận số tiền 15,5 tỷ đồng từ bà P.

Nguyên đơn xác nhận vào thời điểm ký hợp đồng các căn hộ trong hợp đồng chưa được hình thành. Đến thời điểm bàn giao căn hộ (15/5/2012), Tòa nhà 287-301 Đ chưa xây dựng xong. Thời điểm ký hợp đồng, các bên căn cứ vào sơ đồ tòa nhà vào thời điểm ký kết, sau này Công ty H thay đổi các ghi số căn hộ, vì vậy số hiệu căn hộ ghi trong hợp đồng thuê không có trên thực tế.

Nguyên đơn xác định Công ty H là người phải chịu trách nhiệm trả số tiền 15,5 tỷ đồng. Đề nghị Công ty H phải thanh toán trả cho bà P số tiền đã nhận 15,5 tỷ đồng+ lãi suất chậm trả theo quy định, cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Trong trường hợp không trả được tiền, đề nghị Tòa án buộc Công ty H phải bàn giao được căn hộ, theo Hợp đồng đã ký kết.

Bị đơn là Công ty H có ý kiến: Xác nhận các tài liệu “ Giấy vay tiền” đề ngày 01/3/2012; “ Hợp đồng mua bán nhà” đề ngày 01/3/2012 là giao dịch cá nhân giữa bà P với ông N, ông T, bà T. Những người này không đại diện cho công ty H.

Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu để chứng minh bà P đã chuyển số tiền 15,5 tỷ đồng vào tài khoản của Công ty H khi ký kết hợp đồng. Công ty cũng không đưa số tiền 15,5 tỷ đồng vào kinh doanh. Nên việc bà P khởi kiện đòi tiền Công ty là không có cơ sở. Tuy nhiên công ty cũng công nhận việc vay số tiền 15,5 tỷ đồng của ông N, ông T, bà T nhằm mục đích để hoàn thiện tòa nhà Đ. Vì vậy công ty đồng ý đứng ra trả nợ thay cho ông N, bà T, ông T. Thực tế, Công ty H đã trả lãi cho bà P thay ông N(các phiếu chi nộp tại phiên tòa), nhưng vì các phiếu chi không có chữ ký của bà P nên công ty không có căn cứ để yêu cầu về số tiền lãi đã trả.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng, phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; đưa ra quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật:

- Việc thụ lý vụ án tranh chấp Hợp đồng thuê căn hộ là đúng thẩm quyền theo quy định tại, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên Tòa án thụ lý vụ án Kinh doanh thương mại là không đúng. Bà Đỗ Lưu P không có đăng ký kinh doanh ký kết hợp đồng thuê căn hộ với Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H (Gọi tắt là Công ty H). Mục đích thuê để làm văn phòng. Căn cứ khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây không phải là tranh chấp kinh doanh thương mại. Đây là vụ án dân sự “ tranh chấp Hợp đồng thuê căn hộ” thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự tố tụng trong quá trình thụ lý vụ án, điều tra xác minh, giao thông báo của Tòa án cho các đương sự. Tài liệu điều tra đã đầy đủ.

- Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Quá trình giải quyết, nguyên đơn, bị đơn chấp hành theo thông báo của Tòa án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành các thông báo của Tòa án.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu do nguyên đơn nộp, không có chứng cứ để chứng minh Công ty H đã nhận số tiền cho thuê căn hộ từ bà P, theo Hợp đồng thuê căn hộ đã ký kết. Tài liệu: “ Giấy vay tiền” đề ngày 01/3/2012; “ Hợp đồng mua bán nhà” đề ngày 01/3/2012 do thành viên hội đồng quản trị và giám đốc công ty ký, nhưng với danh nghĩa cá nhân, không phải đại diện cho Công ty H vay tiền của bà P. Không có tài liệu chứng cứ để chứng minh số tiền 15,5 tỷ đồng đã được đưa vào hoạt động kinh doanh của Công ty H.

Vì vậy việc bà P khởi kiện để yêu cầu Công ty H phải bàn giao căn hộ là không có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 08/01/2019, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm, về việc tranh chấp Hợp đồng thuê căn hộ giữa bà Đỗ Lưu P với Công ty cổ phần Dịch vụ tổng hợp H. Vụ án được thụ lý theo Quyết định chuyển vụ án của Tòa Kinh tế, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Quá trình giải quyết, xét thấy bà Đỗ Lưu P không có đăng ký kinh doanh khi ký kết hợp đồng thuê căn hộ với Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H

(Gọi tắt là Công ty H). Mục đích thuê để làm văn phòng. Căn cứ khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự thì tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ không phải là tranh chấp kinh doanh thương mại, đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng.

[1.2] Về người tham gia tố tụng: tại các tài liệu: “ Giấy vay tiền” đề ngày 01/3/2012; “ Hợp đồng mua bán nhà” đề ngày 01/3/2012, đều có tên ông Trần Lê Phước T, ông Vũ Đình N, bà Lê Kim T. Vì vậy cần thiết phải đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do ông Vũ Đình N đã chết, nên đưa những người thừa kế của ông Nghĩa là chị Vũ Thùy V, anh Vũ Đình N1, bà Lê Kim T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Sau khi đưa thêm người vào tham gia tố tụng, ông Trần Lê Phước T, chị Vũ Thúy V0, anh Vũ Đình N1 đều không sinh sống tại địa chỉ hộ khẩu thường trú, không xác định được nơi cư trú. Tòa án đã niêm yết các thông báo tại nơi cư trú cuối cùng của các đương sự. Tại phiên tòa, vắng mặt ông Trần Lê Phước T, chị Vũ Thùy V, anh Vũ Đình N1, bà Lê Kim T, Văn phòng công chứng L. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H (Gọi tắt là Công ty H); Giấy chứng nhận đầu tư do UBND thành phố Hà Nội chấp thuận cho Công ty H thực hiện dự án tòa nhà 287 và 301 phố Đ; Giấy phép xây dựng. Hội đồng xét xử xác định tòa nhà 287 và 301 phố Đ thuộc quyền sở hữu sử dụng của Công ty H.

[2.2] *Xét Hợp đồng thuê căn hộ số số công chứng 218.2012/HĐ-TN ngày 01/3/2012, được ký kết giữa bà Đỗ Lưu P với Công ty H:* Tại hai hợp đồng này, hai bên thỏa thuận: Công ty H cho bà Đỗ Lưu P thuê sàn tầng T gồm 07 căn hộ: Căn TA 01(76,2m²); Căn hộ TB01 (58,4m²); Căn hộ TB03(74,4m²); Căn hộ TB02(73,4m²); Căn hộ TA03(124m²); Căn hộ TB04 (93,6m²); Căn hộ TA02(96,5m²). Thời hạn thuê nhà 45 năm. Giá thuê 15.500.000.000đ(Mười lăm tỷ năm trăm triệu đồng); Thời điểm giao tiền: Ngay sau khi ký hợp đồng thuê căn hộ; Thời hạn bàn giao căn hộ: 15/5/2012.

Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng L.

Về hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên Công ty H không thừa nhận đã nhận số tiền 15.500.000.000đ từ bà P. Bà Đỗ Lưu P đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu: “ Giấy vay tiền” đề ngày 01/3/2012; “

Hợp đồng mua bán nhà” đề ngày 01/3/2012, để xác định Công ty H đã nhận đủ số tiền cho thuê 07 căn hộ là 15.500.000.000đ. Đề nghị Công ty H phải bàn giao 07 căn hộ cho bà P. Nếu không bàn giao căn hộ được, đề nghị Công ty H phải trả bà P số tiền 15.500.000.000đ đã nhận.

Xét tài liệu: “ *Giấy vay tiền* ” đề ngày 01/3/2012; “ *Hợp đồng mua bán nhà* ” đề ngày 01/3/2012: các tài liệu này đều là bản viết tay, không có công chứng, chứng thực. Người đứng tên vay, đứng tên “ bên bán nhà ” đều là ông Vũ Đình N, bà Lê Kim T, ông Trần Lê Phước T. Vào thời điểm ký kết ông Vũ Đình N là Chủ tịch Hội đồng quản trị, bà Lê Kim T là Thành viên Hội đồng quản trị, ông Trần Lê Phước T là Tổng Giám đốc Công ty H.

Nội dung các tài liệu trên thể hiện: Ông N, bà T, ông T vay bà Đỗ Lưu P số tiền 15.500.000.000đ và viết “ Hợp đồng mua bán nhà ” để đảm bảo cho khoản vay. Các văn bản này đều ký cùng ngày với Hợp đồng thuê căn hộ giữa bà Đỗ Lưu P với Công ty H. Như vậy có căn cứ để xác định việc ký kết hợp đồng thuê căn hộ giữa bà Đỗ Lưu P với Công ty H không nhằm mục đích thuê căn hộ như nội dung hợp đồng ký kết. Mục đích ký kết hợp đồng thuê căn hộ để che dấu giao dịch vay tiền giữa bà Đỗ Lưu P với những thành viên Hội đồng quản trị của Công ty H bao gồm: ông Vũ Đình N (Chủ tịch Hội đồng quản trị), bà Lê Thị T (thành viên Hội đồng quản trị), ông Trần Lê Phước T (giám đốc công ty).

Ngoài ra, đối tượng hợp đồng là các căn hộ có tên trong hợp đồng thuê, thực tế hiện nay không có. Vì vậy Hợp đồng thuê căn hộ số số công chứng 218.2012/HĐ-TN ngày 01/3/2012, được ký kết giữa bà Đỗ Lưu P với Công ty H vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Các tài liệu nhận số tiền vay 15,5 tỷ đồng của các thành viên Hội đồng quản trị, giám đốc công ty đã thể hiện Công ty Hai Bà Trưng là người vay tiền của bà P. Đến thời hạn phải nghĩa vụ trả nợ (xác định là ngày bàn giao căn hộ trong hợp đồng) ngày 15/5/2012, Công ty H không thanh toán trả bà P số tiền 15,5 tỷ đồng. Vì vậy buộc Công ty H phải có nghĩa vụ trả bà Đỗ Lưu P số tiền 15,5 tỷ đồng.

Về lãi suất chậm trả: giao dịch vay tiền được thực hiện năm 2012, nội dung hợp đồng vay không thể hiện thỏa thuận lãi suất, người vay tiền, người cho vay tiền chưa thực hiện xong quyền và nghĩa vụ. Nên áp dụng khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/10/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Buộc Công ty H phải trả khoản tiền lãi chậm trả của số tiền 15,5 tỷ đồng theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước quy định tại Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010, của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 09%/năm. Thời điểm tính lãi tính từ sau ngày 15/5/2012 cho đến khi xét xử sơ

thẩm. Cụ thể số tiền lãi chậm trả, Công ty H phải thanh toán trả cho bà Đỗ Lưu P là:

$15.500.000.000đ \times 09\%/năm \times (08năm\ 07\ tháng\ 15\ ngày) = 12.031.875.000đ$
(Mười hai tỷ ba mươi một triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Tổng số tiền gốc và lãi chậm trả, Công ty H có nghĩa vụ phải trả bà Đỗ Lưu P là: $15.500.000.000đ + 12.031.875.000đ = 27.531.875.000đ$ (Hai mươi bảy tỷ năm trăm ba mươi một triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

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] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc Hội: Bà Đỗ Lưu P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu được Tòa án chấp nhận. Hoàn trả bà P số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0725 ngày 27/7/2018 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Công ty H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại điểm e, tiểu mục 1.3 Điều 1 Mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể số tiền án phí Công ty H phải chịu là:

$112.000.000đ + 0,1\% \times 23.531.875.000đ = 135.531.875đ$ (Một trăm ba mươi lăm triệu năm trăm ba mươi một nghìn tám trăm đồng).

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 4, điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc Hội điểm b, d, đ mục 1.3 Điều 1 Mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

[1]Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Lưu P, về việc yêu cầu Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ tổng hợp H phải bàn giao căn hộ theo Hợp đồng thuê căn hộ số công chứng 218.2012/HĐ-TN ngày 01/3/2012 hoặc thanh toán trả số tiền 15.500.000.000đ(Mười lăm tỷ năm trăm triệu đồng).

[1.1] Tuyên bố Hợp đồng thuê căn hộ số công chứng 218.2012/HĐ-TN ngày 01/3/2012, được ký kết giữa bà Đỗ Lưu P với Công ty H vô hiệu.

[1.2] Buộc Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ tổng hợp H phải thanh toán trả bà Đỗ Lưu P số tiền gốc vay 15.500.000.000đ(Mười lăm tỷ năm trăm triệu đồng).

Buộc Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ tổng hợp H phải thanh toán trả bà Đỗ Lưu P số tiền lãi chậm trả 12.031.875.000đ (Mười hai tỷ ba mươi một triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Tổng số tiền Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ tổng hợp H phải thanh toán trả cho bà Đỗ Lưu P là 27.531.875.000đ(Hai mươi bảy tỷ năm trăm ba mươi một triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

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.

[2] Về án phí: Bà Đỗ Lưu P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Đỗ Lưu P số tiền 3.000.000đ(Ba triệu đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0725 ngày 27/7/2018 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ tổng hợp H phải chịu 135.531.875đ(Một trăm ba mươi lăm triệu năm trăm ba mươi một nghìn tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

T/M Hội đồng xét xử sơ thẩm
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q. Hai Bà Trưng;
- Lưu hồ sơ.

Hoàng Liên Sơn