

Bản án số: 58/2023/DS-ST

Ngày: 25.8.2023

(V/v Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Hậu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Thuận

2. Lê Thị Nhớ

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Công Hồng Lĩnh- Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tráng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 304/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 304/2023/QĐXXST-DS ngày 24.8.2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 134/2022/QĐST - DS ngày 09 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Mạnh Q**, sinh năm 1995; Địa chỉ: Lô C, MBQH 2056 phố Q, phường Đ, thành phố T, tỉnh T. Ông Q ủy quyền cho bà Lê Mai H ngày 16/01/2023 tại văn phòng Công chứng Nguyễn Luyện – Bà H có mặt

- Bị đơn: **Công ty TNHH MTV Đ**; Địa chỉ: Số K đường L, phường V, quận T, thành phố Đ. Người đại diện theo pháp luật bà L - Chức vụ giám đốc – Bà T vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Lương Quang T**, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số C đường X, tổ D, phường K, quận N, thành phố Đ vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 10 tháng 3 năm 2022, tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Lê Mai H trình bày:*

Ngày 11/10/2019, Công ty TNHH Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) và ông Trần Mạnh Q ký kết hợp đồng đặt cọc số: 014/2019/HĐĐCPT/ĐGV về việc ông Q đặt cọc số tiền 76.245.000đ nhằm mục đích Công ty Đ cho ông Trần Mạnh Q thuê căn hộ thuộc dự án Căn hộ tiện ích 3 tại địa chỉ K152/1C Phan Thanh, phường Thạc Gián, quận

Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Đến ngày 11/3/2020, giữa hai bên tiếp tục ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số 014/2020/HĐTPT/ĐGV với nội dung: Công ty Đ cho ông Trần Mạnh Q thuê căn hộ số B601 tại địa chỉ K152/1C Phan Thanh, phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, có diện tích sử dụng 37,85m² với đơn giá trọn gói 254.150.000 đồng, thời gian thuê 05 năm 05 tháng, thời gian nhận căn hộ là ngày 26/4/2020, phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào số cá nhân của bà Lương Anh T. Sau khi ký hợp đồng thuê tài sản, ông Trần Mạnh Q đã nộp cho Công ty Đ 4 đợt theo đúng tiến độ của hợp đồng với tổng số tiền 228.735.000 đồng nhưng Công ty Đ không bàn giao căn hộ theo thời hạn quy định của hợp đồng. Sau nhiều lần ông Q yêu cầu nhưng Công ty Đ vẫn không thực hiện bàn giao căn hộ và hứa hẹn trả lại tiền thuê, tuy nhiên không thực hiện. Qua xem xét tại địa chỉ K152/1C Phan Thanh, phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, ông Q phát hiện Công ty Đ không tiến hành xây dựng dự án Căn hộ tiện ích 3 nên không thể có căn hộ để bàn giao cho ông như thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Vì vậy ông Trần Mạnh Q khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Thanh Khê buộc Công ty TNHH MTV Đ phải thanh lý, chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ và hoàn trả số tiền gốc, tiền lãi theo điều 9 mục 1.8 của hợp đồng cụ thể: Tiền gốc thuê căn hộ đã nộp 4 đợt cho Công ty TNHH MTV Đ là 228.735.000 đồng. Tiền lãi tính từ ngày 11/10/2019 đến ngày 19/4/2023 là 85.100.000 đồng. Tổng cộng 313.835.000 đồng và tiếp tục tính lãi đến khi Tòa án xét xử.

Tại phiên tòa, ông Trần Mạnh Q thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số 014/2020/HĐTPT/ĐGV ngày 11/3/2020; buộc Công ty TNHH MTV Đ phải thanh toán cho ông Trần Mạnh Q tổng số tiền 307.209.900 đồng (*Ba trăm lẻ bảy triệu hai trăm lẻ chín ngàn chín trăm đồng*), trong đó số tiền nợ gốc là 228.735.000 đồng và tiền nợ lãi tính từ ngày 13/7/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/8/2023) là 78.474.900 đồng.

* *Bị đơn – Công ty TNHH MTV Đ*: Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải cũng như tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng Công ty vắng mặt không có lý do cũng không có văn bản trình bày ý kiến. Tại phiên tòa, Công ty vẫn vắng mặt lần hai, không có lý do.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lương Quang T*: Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải cũng như tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng ông Tùng vắng mặt không có lý do cũng không có văn bản trình bày ý kiến. Tại phiên tòa, ông Tùng vẫn vắng mặt lần hai, không có lý do.

* *Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê phát biểu*:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định tại Điều 48; đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng

các nguyên tắc xét xử, đảm bảo đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ. Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 275, 278, 357, 422, 423, 425, 427 và Điều 468 Bộ luật Dân sự đề nghị HĐXX giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Mạnh Q đối với bị đơn Công ty TNHH MTV Đ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch khi yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, ông Trần Mạnh Q yêu cầu Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số 014/2020/HĐTPT/ĐGV ngày 11/3/2020; buộc Công ty TNHH MTV Đ phải thanh toán cho ông Trần Mạnh Q tổng số tiền 307.209.900 đồng (Ba trăm lẻ bảy triệu hai trăm lẻ chín ngàn chín trăm đồng), trong đó số tiền nợ gốc là 228.735.000 đồng và tiền nợ lãi tính từ ngày 13/7/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/8/2023) là 78.474.900 đồng. Do Công ty hiện đang có trụ sở tại K104/6 Lê Đình Lý, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được cấp tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về quan hệ tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định, tranh chấp giữa ông Trần Mạnh Q và Công ty TNHH MTV Đ là Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản được quy định tại các Điều 274, 275, 278, 422, 472 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số 014/2020/HĐTPT/ĐGV ngày 11/3/2020 và yêu cầu Công ty TNHH MTV Đ phải trả số tiền 307.209.900 đồng, trong đó nợ gốc là 228.735.000 đồng và nợ lãi tính từ ngày 13/7/2020 đến ngày xét xử (ngày 25.8.2023) là 78.474.900 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 11/10/2019, Công ty TNHH Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) và ông Trần Mạnh Q ký kết hợp đồng đặt cọc số: 014/2019/HĐĐCPT/ĐGV về việc ông Q đặt cọc số tiền 76.245.000đ nhằm mục đích Công ty Đ cho ông Trần Mạnh Q thuê căn hộ thuộc

dự án Căn hộ tiện ích 3 tại địa chỉ K152/1C Phan Thanh, phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Đến ngày 11/3/2020, giữa hai bên tiếp tục ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ với nội dung: Công ty Đ cho ông Trần Mạnh Q thuê căn hộ số B601 tại địa chỉ K152/1C Phan Thanh, phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, có diện tích sử dụng 37,85m² với đơn giá trọn gói 254.150.000 đồng, thời gian thuê 05 năm 05 tháng, thời gian nhận căn hộ là ngày 26/4/2020, phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào số cá nhân của bà Lương Anh T. Sau khi ký kết hợp đồng, ông Q đã giao đủ số tiền 228.735.000 đồng theo đúng cam kết tại phụ lục số 01 của hợp đồng cho công ty Đ. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, phía Công ty TNHH MTV Đ đã không thực hiện đúng các thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng “Thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn” và mục 3.1.2 của hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Công ty TNHH MTV Đ không tiến hành xây dựng dự án căn hộ tiện ích 3 nên không thể bàn giao căn hộ số B601-K152/1C Phan Thanh, Phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, Tp Đà Nẵng cho ông Trần Mạnh Q được. Như vậy, lỗi dẫn đến các bên không thực hiện được thỏa thuận trong hợp đồng là lỗi hoàn toàn xuất phát từ ý chí chủ quan của bị đơn - Công ty Đ; đối với ông Q đã thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng nên không có lỗi. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số 014/2020/HĐTPT/ĐGV ngày 11/3/2020 là phù hợp, do đó căn cứ khoản 4 Điều 422, điểm b khoản 1 Điều 423 và Điều 425 Bộ luật dân sự cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số 014/2020/HĐTPT/ĐGV ngày 11/3/2020 được ký giữa ông Trần Mạnh Q và Công ty TNHH MTV Đ. Thời điểm chấm dứt hợp đồng được xác định là ngày kết thúc thời hạn bàn giao căn hộ theo quy định của hợp đồng ngày 12/7/2020.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc 228.735.000 đồng: Do hợp xác định hợp đồng bị hủy bỏ và chấm dứt từ ngày 12/7/2020 nên Công ty Đ phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 228.735.000 đồng cho ông Trần Mạnh Q. Vì vậy căn cứ quy định tại điểm 1.8 khoản 1, Điều 9 của Hợp đồng thuê căn hộ và các Điều 280, 425, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Mạnh Q, xử buộc Công ty TNHH MTV Đ phải trả cho ông Q số tiền nợ gốc 228.735.000 đồng là có cơ sở, đúng pháp luật.

Xét yêu cầu của ông Q về việc buộc Công ty TNHH MTV Đ thanh toán số tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 13/7/2020 đến ngày tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 25/8/2023) thì thấy: Do Công ty TNHH MTV Đ vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên đã phát sinh lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa đại diện uỷ quyền của ông Q yêu cầu Công ty TNHH MTV Đ phải chịu tiền lãi mức lãi suất là 11%/năm kể từ ngày 13/7/2020 (sau thời điểm chấm dứt hợp đồng) đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 25/8/2023 trên số dư nợ gốc 228.735.000 đồng tương đương số tiền 78.474.900 đồng là có cơ sở, phù hợp quy định tại điểm 1.8 khoản 1, Điều 9 của Hợp đồng thuê căn hộ và quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự nên cần được chấp nhận.

[3] Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH MTV Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của 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, cụ thể Công ty phải chịu: $307.209.900 \text{ đồng} \times 5\% = 15.360.000 \text{ đồng}$.

[4] Theo những nhận định như trên Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227; Các Điều 235 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 274, 275, 278, 280, 357, 422, 423, 425, 427 và Điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Mạnh Q đối với bị đơn Công ty TNHH MTV Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản":

- Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng căn hộ có thời hạn số 014/2020/HĐTPT/ĐGV ngày 11/3/2020 giữa ông Trần Mạnh Q và Công ty TNHH MTV Đ. Thời điểm chấm dứt hợp đồng được xác định là ngày 12/7/2020.

- Buộc Công ty TNHH MTV Đ phải thanh toán cho ông Trần Mạnh Q tổng số tiền 307.209.900 đồng (*Ba trăm lẻ bảy triệu hai trăm lẻ chín ngàn chín trăm đồng*), trong đó số tiền nợ gốc là 228.735.000 đồng và tiền nợ lãi tính từ ngày 13/7/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 25/8/2023 là 78.474.900 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH MTV Đ phải chịu số tiền 15.360.000 đồng (*Mười lăm triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng*).

Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Trần Mạnh Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.217.600 đồng theo biên lai thu số 0008659 ngày 19.12.2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

3. Nguyên đơn có tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 02 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Thanh Khê;
- TAND TP Đà Nẵng;
- Chi cục thi hành án dân sự Quận Thanh Khê ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

TRẦN VĂN HẬU

