

**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: 127/2024/DS-ST

Ngày: 14 - 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 Tấn Bình

Bà Nguyễn Thị Vân

***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 tòa:*** Bà Trần Thanh Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 14 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: 153/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 06 năm 2023 về tranh chấp Hợp đồng cho thuê căn hộ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 04 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 96/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 05 năm 2024 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Hương L, sinh năm: 1959; Địa chỉ: 3X, Tổ Y, Quận C, TP.H. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh T, sinh năm: 1978; Địa chỉ: C đường T (Hẻm R), phường T, Quận A, TP.H (theo giấy ủy quyền số 691 ngày 22/02/2023) (có mặt)

***Bị đơn:*** Công ty cổ phần F; Địa chỉ: khu phố B, khu du lịch biển N - C, xã N, T phố Q, tỉnh B. Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim Q - Giám đốc; Đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Trần Văn H, sinh năm: 1994; Địa chỉ: Tầng E Toà nhà F ngõ N đường L, phường M, quận N, Thành phố H (theo giấy ủy quyền số 78 ngày 08/12/2023) (có mặt)

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*** Ông Đoàn T, sinh năm: 1954; Địa chỉ: A, Tổ B, Quận C, TP.H (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23 tháng 02 năm 2023 của bà Nguyễn Thị Hương L, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông Hoàng Minh T là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 09/05/2017, bà Hương L (Bên B) có ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản 405/2017/HĐTCH - FLCQN - BD với Cty Cổ phần F (Bên A). Theo Điều 2 của hợp đồng thuê và quản lý tài sản (HĐ T& QLTS), bà Hương L đồng ý cho Cty Cổ phần F (Gọi tắt là Cty F) thuê căn hộ của bà Hương L tại căn số 05 tầng 4, có diện tích 66,3m<sup>2</sup>, thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái F tọa lạc tại Khu kinh tế N, xã N, T phố Q, Tỉnh B do chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Tập đoàn F đầu tư, phát triển.

Về giá thuê thì các bên thỏa thuận căn cứ trên giá tính tiền thuê được quy định tại khoản 1.1.11 của Điều 1 Hợp đồng là: 2.112.524.886 đồng. Theo Điều 3 của cả hai hợp đồng thuê thì trong vòng 10 năm đầu tiên (Thời hạn đảm bảo thu nhập), bên thuê - Cty F phải trả tiền thuê theo Giá thuê bằng 85% lợi nhuận/năm, nhưng trong mọi trường hợp là không thấp hơn 10%/năm giá tính tiền thuê (Giá thuê định mức) nêu trên, sau khi trừ đi các khoản thuế (nếu có) mà bên A phải nộp cho nhà nước.

Về phương thức thanh toán là chuyển khoản. Thời hạn tính tiền thuê theo quy định tại Điều 4.2 hợp đồng: Giá thuê của 12 tháng đầu tiên kể từ ngày bắt đầu thì bên thuê thanh toán cho bà Hương L một lần trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bà Hương L thanh toán cho chủ đầu tư 95% giá bán căn hộ (Sau khi trừ đi các khoản khuyến mãi, chiết khấu bán hàng và các khoản giảm giá nếu có). Giá thuê của các năm tiếp theo được bên thuê thanh toán T 02 kỳ trong một năm vào tháng 01 và tháng 7. Kỳ tạm ứng vào tháng 07 được tạm ứng cho các tháng đã thuê từ tháng 01 đến hết tháng 06 của năm dương lịch đó. Kỳ thanh toán tháng 01 tạm ứng cho các tháng đã thuê từ tháng 07 đến tháng 12 của năm liền trước đó.

Thời hạn thuê theo thỏa thuận tại Điều 5 hợp đồng là kể từ ngày ký hợp đồng thuê cho đến ngày 23/4/2065 là ngày cuối cùng của thời hạn 50 năm hoạt động của dự án theo giấy Chứng nhận đầu tư số 4370744030 do UBND Tỉnh B cấp lần đầu ngày 24/04/2015. Thực tế, tiền thuê bà Hương L thực nhận chỉ là những tháng còn lại của năm 2017 sau khi ký hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư và của năm 2018, 2019 và kỳ 1 của 2020. Khoản tiền thuê kỳ 2 còn lại của năm 2020, các khoản tiền thuê của năm 2021 và 2022 thì Công ty F cũng không thanh toán tiền thuê cho bà Hương L như đã cam kết thời hạn đảm bảo thu nhập 10 năm đầu tiên.

Nguyên đơn thống nhất với ý kiến của bị đơn về việc bị đơn chấp nhận trả tiền thuê kỳ 2 năm 2020, 2021, 2022 (sau khi đã trừ 5% thuế thu nhập cá nhân, 5% thuế VAT và 300.000 đồng thuế môn bài hàng năm), số tiền thuê còn lại của kỳ 2 năm 2020: 105.626.244 đồng; Kỳ 1 năm 2021: 105.626.244 đồng; Kỳ 2 năm 2021: 105.626.244 đồng; Kỳ 1 năm 2022: 105.626.244 đồng; Kỳ 2 năm 2022: 105.626.244 đồng. Tổng số tiền thuê chưa thanh toán là: 474.718.099 đồng

Theo thỏa thuận về phạt lãi chậm thanh toán tiền thuê theo Điều 10.1 Hợp đồng thuê và quản lý tài sản: nếu quá 30 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn phải thanh toán mà bên thuê không thanh toán thì khoản tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất tiền vay vốn kỳ hạn 12 tháng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Thương mại cổ phần V tính từ ngày 31 kể từ ngày cuối cùng cho đến ngày bên thuê thanh toán khoản tiền đó. Hiện tại V công bố lãi suất vay cá nhân kỳ hạn 12 tháng là: 9,5% - 10,5%/năm. Bà L sẽ căn cứ lãi suất vay thấp nhất là 9,5%/năm để là căn cứ tính tiền phạt lãi chậm thanh toán tiền thuê.

+ *Tổng tiền thuê của kỳ 2/2020 và của năm 2021, 2022 tính như sau:*

- Kỳ 2/2020: Từ ngày 03/03/2021 đến ngày 14/6/2024 (1199 ngày) x 95.063.620 đồng x 0,03904%/ngày = 44.498.292 đồng;

- Kỳ 1/2021: Từ ngày 31/8/2021 đến ngày 14/6/2024 (1018 ngày) x 94.763.620 đồng x 0,03904%/ngày = 37.661.640 đồng;

- Kỳ 2/2021: Từ ngày 03/03/2022 đến ngày 14/6/2024 (834 ngày) x 95.063.620 đồng x 0,03904%/ngày = 30.952.106 đồng;

- Kỳ 1/2022: Từ ngày 31/8/2022 đến ngày 14/6/2024 (653 ngày) x 94.763.620 đồng x 0,03904%/ngày = 24.158.203 đồng;

- Kỳ 2/2022: Từ ngày 03/03/2023 đến ngày 14/6/2024 (469 ngày) x 95.063.620 đồng x 0,03904%/ngày = 17.405.921 đồng;

Tổng cộng tiền lãi là 154.676.162 đồng. Bà L yêu cầu Toà án buộc Công ty F phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hương L là: Tổng số tiền thuê Công ty F chưa thanh toán là: 474.718.099 đồng + 154.676.162 đồng = 629.394.261 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 09/5/2017, F và bà Nguyễn Thị Hương L ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 405/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ về việc thuê và quản lý căn hộ số 405. Sau khi ký kết hợp đồng, F đã thanh toán tiền thuê căn hộ các đợt như sau:

Ngày thanh toán	Tên khách hàng	Nội dung thanh toán	Số tiền
08/08/2017	Nguyễn Thị Hương L	TT tiền thuê năm 2017 - Căn hộ số 405 F	126.751.493
01/08/2018	Nguyễn Thị Hương L	TT tiền thuê Đợt 1 năm 2018 HĐT ký năm 2017-CH 405 DA Luxury Q	94.763.620

07/03/2019	Nguyễn Thị Hương L	TT tiền thuê Đợt 2/2018 HĐ ký 2017 - CH 405 F	95.063.620
23/07/2019	Nguyễn Thị Hương L	TT tiền thuê Đợt 1/2019 CH 405 F	94.763.621
22/12/2020	Nguyễn Thị Hương L	TT tiền thuê Đợt 2/2019 CH F	15.063.620
20/07/2021	Nguyễn Thị Hương L	TT tiền thuê năm 2020 CH 405 DA Luxury	30.000.000
19/10/2021	Nguyễn Thị Hương L	TT tiền thuê năm 2020 6 tháng CH 405 DA Luxury	64.763.621

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về thanh toán tiền thuê kỳ 2 năm 2020, năm 2021 và năm 2022, F có ý kiến như sau:

Bị đơn thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn tiền thuê kỳ 2 năm 2020, 2021, 2022 (sau khi đã trừ 5% thuế thu nhập cá nhân, 5% thuế VAT và 300.000 đồng thuế môn bài hàng năm) Tổng tiền thuê còn lại của kỳ 2 năm 2020 và của năm 2021, 2022 mà Công ty F chưa thanh toán cho bà L như yêu cầu của nguyên đơn tại phiên toà là: 474.718.099 đồng

Đối với yêu cầu tiền lãi chậm trả của nguyên đơn: Đối với lãi chậm thanh toán của năm 2020 và 2021 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 ngay 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). F cũng đã rất nỗ lực, cố gắng thanh toán tiền thuê kì 1 năm 2020 cho nguyên đơn.

Tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn chấp nhận trả tiền lãi chậm trả của năm 2022 nhưng bắt đầu tính từ ngày 01/6/2023 đến ngày 14/6/2024: 379 ngày x 150% x 9,5%/năm x 211.252.488 đồng : 365 ngày.

\*/- 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 tòa Thẩm phán, thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần F phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hương L tổng số tiền là 629.394.261 đồng, trong đó: tiền thuê căn hộ từ kỳ 2/2020 đến hết năm 2022 là 474.718.090 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 154.676.162 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 khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần F đối với Hợp đồng thuê và quản lý tài sản, số hợp đồng: 405/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ về việc thuê và quản lý căn hộ số 405. 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 Tòa 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.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Đoàn T vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Xét Hợp đồng thuê và quản lý tài sản giữa bà Nguyễn Thị Hương 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.

[3.2] Đối với yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê: Hai bên đương sự 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 2020 và của năm 2021, 2022 mà Công ty F chưa thanh toán cho bà L hai bên thống nhất tính như sau: Tổng tiền thuê còn lại của kỳ 2 năm 2020, năm 2021, năm 2022 mà Công ty F chưa thanh toán cho bà L là: 474.718.099 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.

[3.3] 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 năm 2020, 2021 và năm 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 vay vốn của cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam của Ngân hàng Thương mại cổ phần V công bố tại thời điểm thanh toán tính từ ngày thứ ba mươi một 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 quy định tại mục 4.2.2 Điều 4, Điều 10.1 Hợp đồng thuê thì thời hạn thanh toán tạm ứng tiền thuê kỳ 1 là trong tháng 7 (tức ngày cuối cùng phải thanh toán là 31/7 hàng năm), thời hạn thanh toán tiền thuê kỳ 2 là trong tháng 1 (tức ngày cuối cùng phải thanh toán là 31/01 hàng năm). Do đó, thời gian tính lãi chậm trả 31 ngày kể từ ngày cuối cùng phải thanh toán sẽ tính từ ngày 31/8 đối với kỳ 1 hàng năm và kể từ ngày 03/03 đối với kỳ 2 hàng năm.

Theo kết quả cung cấp ngày 24/5/2024 của Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh B cung cấp: *Lãi suất vay vốn của cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam thời điểm hiện nay 9,5% - 10,5%/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  $9,5\%/năm \times 150\% = 14,25\%/năm$ , tương đương  $0,03904 \%/ngày$  là đúng quy định

- Kỳ 2/2020: Từ ngày 03/03/2021 đến ngày 14/6/2024 (1199 ngày) x 95.063.620 đồng x  $0,03904\%/ngày = 44.498.292$  đồng;

- Kỳ 1/2021: Từ ngày 31/8/2021 đến ngày 14/6/2024 (1018 ngày) x 94.763.620 đồng x  $0,03904\%/ngày = 37.661.640$  đồng;

- Kỳ 2/2021: Từ ngày 03/03/2022 đến ngày 14/6/2024 (834 ngày) x 95.063.620 đồng x  $0,03904\%/ngày = 30.952.106$  đồng;

- Kỳ 1/2022: Từ ngày 31/8/2022 đến ngày 14/6/2024 (653 ngày) x 94.763.620 đồng x  $0,03904\%/ngày = 24.158.203$  đồng;

- Kỳ 2/2022: Từ ngày 03/03/2023 đến ngày 14/6/2024 (469 ngày) x 95.063.620 đồng x 0,03904%/ngày = 17.405.921 đồng;

Tổng cộng tiền lãi là 154.676.162 đồng. Như vậy tổng số tiền Công ty F phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hương L là: 474.718.099 đồng + 154.676.162 đồng = 629.394.261 đồng.

[4] 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 hợp đồng 405/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ đã được ký kết giữa hai bên vào ngày 09/05/2017 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 Tòa 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 trả tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/6/2023 đến ngày 14/6/2024: 379 ngày x 150% x 9,5%/năm x 189.827.240 đồng là chưa phù hợp với thoả thuận của hai bên trong hợp đồng nên không được chấp nhận.

[5] 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 Hương L không phải chịu án phí.

[6] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa 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 Nguyễn Thị Hương L. Buộc Công ty cổ phần F phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hương L tổng số tiền thuê căn hộ chưa thanh toán kỳ 2 năm 2020, năm 2021, năm 2022 là 474.718.099 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ tính đến ngày 14/6/2024 là 154.676.162 đồng. Tổng cộng là 629.394.261 đồng.

Kể từ ngày 15/6/2024 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 hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 405/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 09/05/2017 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 từ 01/6/2023 đến ngày 14/6/2024.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng, Công ty cổ phần F phải chịu. Bà L đã nộp tạm ứng nên Công ty cổ phần F có nghĩa vụ hoàn lại 3.000.000 đồng cho bà L.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần F phải chịu 29.175.770 đồng phí dân sự sơ thẩm. Bà 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 TÒA**

**Trần Thị Minh Hoà**



**T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Ron Nguyễn Tấn Bình**

**Trần Thị Minh Hoà**