

**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: 128/2024/DS

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: 152/2023/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: 90/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 04 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 19XX; Địa chỉ: 1X PX T, T, Quận H, TP.H. Người đại diện theo ủy quyền: Ông T, sinh năm: 19XX; Địa chỉ: 4X/1X đường T (Hẻm R), phường T, Quận X, TP.H (theo giấy ủy quyền số 747 ngày 23/02/2023) (có mặt)

Bị đơn: Công ty cổ phần F; Địa chỉ: khu phố X, khu du lịch biển L - T, xã L, thành 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: 19XX; Địa chỉ: Tầng X Toà nhà F ngõ X 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 Lê Ngọc M, sinh năm: 19XX; Địa chỉ: X T, T, quận H, TP.H (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 15/06/2017, bà H (Bên B) có ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản (HĐT& QLTS) số 201/2017/HĐTCH - FLCQN - BĐ với Cty Cổ phần F (Bên A). Theo Điều 2 của HĐT& QLTS, bà H đồng ý cho Cty Cổ phần F (Gọi tắt là F) thuê căn hộ của bà H tại căn số 01, tầng 2, có diện tích 72,6m², thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái F tọa lạc tại Khu kinh tế N, xã N, Thành phố Q, tỉnh B chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Tập đoàn F.

Về giá thuê hai bên thoả thuận tại khoản 1.1.11 của Điều 1 Hợp đồng là: 2.317.420.045 đồng. Theo Điều 3 của cả hai hợp đồng thuê thì trong vòng 10 năm đầu tiên, 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 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 H một lần trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bà H thanh toán cho chủ đầu tư 95% giá bán căn hộ.*

- *Giá thuê của các năm tiếp theo được bên thuê thanh toán thành 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 H 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, cùng các khoản tiền thuê của năm 2021 và 2022 thì Công ty F không thanh toán như đã thoả thuận trong hợp đồng nên bà H khởi kiện yêu cầu F thanh toán tiền thuê căn hộ của năm 2020, 2021 và năm 2022.

Tại phiên toà 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) tiền thuê còn lại của kỳ 2 năm 2020: 104.283.902 đồng; Kỳ 1 năm 2021: 103.983.902 đồng; Kỳ 2 năm 2021: 104.283.902 đồng; Kỳ 1 năm 2022: 103.983.902 đồng; Kỳ 2 năm 2022: 104.283.902 đồng. Như vậy tổng số tiền thuê của kỳ 2 năm 2020, năm 2021, năm 2022 mà Công ty F chưa thanh toán cho bà H là: 520.819.510 đồng. Riêng số tiền lãi bị đơn chỉ chấp nhận thanh toán 30.777.000 đồng nguyên đơn không thống nhất.

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 H 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:*

- Kỳ 2/2020: Từ ngày 03/03/2021 đến ngày 14/6/2024 (1199 ngày) x 104.283.902 đồng x 0,03904%/ngày = 48.814.210 đồng;

- Kỳ 1/2021: Từ ngày 31/8/2021 đến ngày 14/6/2024 (1018 ngày) x 103.983.902 đồng x 0,03904%/ngày = 41.326.031 đồng;

- Kỳ 2/2021: Từ ngày 03/03/2022 đến ngày 14/6/2024 (834 ngày) x 104.283.902 đồng x 0,03904%/ngày = 33.954.171 đồng;

- Kỳ 1/2022: Từ ngày 31/8/2022 đến ngày 14/6/2024 (653 ngày) x 103.983.902 đồng x 0,03904%/ngày = 26.508.741 đồng;

- Kỳ 2/2022: Từ ngày 03/03/2023 đến ngày 14/6/2024 (469 ngày) x 104.283.902 đồng x 0,03904%/ngày = 19.094.132 đồng;

Tổng cộng tiền lãi là 169.697.285 đồng. Đề nghị Toà án buộc Công ty F phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H là: Tổng số tiền thuê Công ty F chưa thanh toán là: 520.819.510 đồng + 169.697.285 đồng = 690.516.795 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 15/6/2017, F và bà Nguyễn Thị Thu H ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 201/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ về việc thuê và quản lý căn hộ số 201. Sau khi ký kết hợp đồng, FLC Quy Nhơn đã thanh toán tiền thuê căn hộ các đợt như sau:

Ngày thanh toán	Tên khách hàng	Nội dung thanh toán	Số tiền
26/09/2017	Nguyễn Thị Thu H	Thanh toán tiền thuê năm 2017 - Căn hộ X F	121.664.552
31/07/2018	Nguyễn Thị Thu H	TT tiền thuê Đợt 1 năm 2018 HĐT ký năm 2017-CH 201 DA Luxury Q	103.983.902
14/05/2019	Nguyễn	TT tiền thuê Đợt 2/2018 HĐ ký	104.283.902

	Thị Thu H	năm 2017- CH 201 FLC Luxury Q	
08/10/2019	Nguyễn Thị Thu H	TT tiền thuê Đợt 1/2019 (lần 1) - CH 201 FLC Luxury Q	53.983.903
18/11/2019	Nguyễn Thị Thu H	TT tiền thuê Đợt 1/2019-CH 201 FLC Luxury Q (Lần cuối)	50.000.000
31/07/2020	Nguyễn Thị Thu H	TT tiền thuê Đợt 2/2019 CH 201 FLC Luxury Q	14.283.902
20/07/2021	Nguyễn Thị Thu H	TT tiền thuê năm 2020 CH 201 DA Luxury	30.000.000
19/10/2021	Nguyễn Thị Thu H	TT tiền thuê năm 2020 6 tháng CH 201 DA Luxury	73.983.903

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 về việc bị đơn còn nợ 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) tiền thuê còn lại của kỳ 2 năm 2020: 104.283.902 đồng; Kỳ 1 năm 2021: 103.983.902 đồng; Kỳ 2 năm 2021: 104.283.902 đồng; Kỳ 1 năm 2022: 103.983.902 đồng; Kỳ 2 năm 2022: 104.283.902. Tổng số tiền chưa thanh toán là: 520.819.510 đồng

Đối với yêu cầu tiền lãi chậm thanh toán của 2020 và 2021 của nguyên đơn, F đề nghị miễn trách nhiệm thanh toán tiền lãi 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 tòa, bị đơn chấp nhận trả tiền lãi chậm 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 208.567.804 đồng : 365 ngày = 30.777.000 đồng.

*/- 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 Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần F phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H tổng số tiền là 690.366.285 đồng, trong đó: tiền thuê căn hộ từ kỳ 2/2020 đến hết năm 2022 là 520.819.510 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 169.697.285 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 thanh toán tiền thuê hợp đồng đối với Hợp đồng thuê và quản lý tài sản, số: 201/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ về việc thuê và quản lý căn hộ. 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 Lê Ngọc M 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 Thu H và Công ty cổ phần F (Công ty 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 cũng đã 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, số tiền thuê còn lại của kỳ 2 năm 2020 và của năm 2021, 2022 mà Công ty F chưa thanh toán cho bà H với tổng số tiền: 520.819.510 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 Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] 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 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 03/3 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 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 104.283.902 đồng x $0,03904\%/ngày = 48.814.210$ đồng;

- Kỳ 1/2021: Từ ngày 31/8/2021 đến ngày 14/6/2024 (1018 ngày) x 103.983.902 đồng x $0,03904\%/ngày = 41.326.031$ đồng;

- Kỳ 2/2021: Từ ngày 03/03/2022 đến ngày 14/6/2024 (834 ngày) x 104.283.902 đồng x $0,03904\%/ngày = 33.954.171$ đồng;

- Kỳ 1/2022: Từ ngày 31/8/2022 đến ngày 14/6/2024 (653 ngày) x 103.983.902 đồng x $0,03904\%/ngày = 26.508.741$ đồng;

- Kỳ 2/2022: Từ ngày 03/03/2023 đến ngày 14/6/2024 (469 ngày) x 104.283.902 đồng x 0,03904%/ngày = 19.094.132 đồng;

Tổng cộng tiền lãi là 169.697.285 đồng. Như vậy tổng số tiền F phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H là: số tiền thuê F chưa thanh toán là: 520.819.510 đồng + 169.697.285 đồng (tiền lãi) = 690.516.795 đồng.

[5] 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 201/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ đã được ký kết giữa hai bên vào ngày 15/06/2017 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 208.267.804 : 365 ngày = 30.777.000 đồng là chưa phù hợp với thoả thuận của hai bên trong hợp đồng nên không được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: 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 Thu H không phải chịu án phí.

[7] Kiểm sát viên tham gia phiên toà 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 Thu H. Buộc F phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H tổng số tiền thuê căn hộ chưa thanh toán kỳ 2 năm 2020, năm 2021, năm 2022 là 520.819.510 đồng và tiền lãi chậm thanh

toán tiền thuê căn hộ tính đến ngày 14/6/2024 là 169.697.285 đồng. Tổng cộng là 690.516.795 đồng.

Kể từ ngày 15/6/2024 cho đến khi thi hành án xong 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 201/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 15/06/2017 cho đến khi thi hành xong.

2. Không chấp nhận yêu cầu của 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 với số tiền 30.777.000 đồng.

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

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: F phải chịu 31.620.672 đồng phí dân sự sơ thẩm. Bà H 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:

- Tòa 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

