

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ QUY NHƠN Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH BÌNH ĐỊNH

Bản án số: 216/2024/DS-ST

Ngày: 13/8/2024

V/v “tranh chấp hợp đồng thuê
và quản lý tài sản”

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 Văn Thị Minh Hoà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Sỹ

2. Ông Phạm Ngọc Đông

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Trần Thị Thoa 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 Nguyễn Thị Hoa Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2023/TLST- DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 về “tranh chấp hợp đồng thuê và quản lý tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 237/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Đăng T, sinh năm: 1978

Địa chỉ: C Chung cư H, Phan Văn T1, p. A, Q. G, Tp .

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh T2, sinh năm: 1978

Địa chỉ: A Đường số H, P.11, Quận G, c

Chỗ ở hiện nay: D đường T (Hẻm D L), phường T, Quận A, TP . Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 000261, quyền số 03/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2023 của Văn phòng C1, địa chỉ 51-53-55 Đoàn Như H, p. A, Q, Tp .)

Bị đơn: Công ty Cổ phần F

Địa chỉ: Khu phố D, Khu D - C, xã N, Tp ., tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T3 – Giám đốc

Địa chỉ: **Tổ B, khu V, p. Lê Hồng P, Tp ., tỉnh Bình Định.**

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Trần Văn H1** – Nhân viên

(Giấy uỷ quyền số 74/GUQ-PGD ngày 17/6/2024 của **Công ty Cổ phần F**)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Trần Thị Hương T4**

Địa chỉ: **Căn 8.19 Chung cư H, Phan Văn T1, p. A, Q. G, Tp .**

- **Công ty Cổ phần T7**

Địa chỉ: **Tầng B, Tòa nhà B, số B Cầu G, phường D, quận C, TP .**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Tiến D** – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Minh Đ** – Nhân viên

(Theo Giấy uỷ quyền số 74/GUQ-TGD ngày 07/6/2024 của **Công ty Cổ phần T7**)

Tại phiên toà hôm nay, các đương sự đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại phiên toà hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông **Hoàng Minh T2** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 3 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông **T2** trình bày:*

Ngày 04/01/2018 giữa **Công ty cổ phần T7** và ông **Phạm Đăng T** ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số 45A23/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL. Theo hợp đồng trên thì ông **T** đã mua căn hộ số 23, tầng 5A Zone 4, có diện tích sử dụng 65,3m², thuộc Tổ hợp căn hộ **khách sạn T8** tại dự án **Khu đô thị S**, tọa lạc tại **xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định** với tổng số tiền là 2.441.501.700đ. Ông **T** đã thanh toán cho **Công ty cổ phần T7** 95% giá trị Hợp đồng. Hiện nay giữa ông **T** và **Công ty cổ phần T7** không có tranh chấp gì về hợp đồng mua bán căn hộ nói trên.

Ngày 07/5/2018 **Công ty cổ phần F** (gọi tắt là **Công ty F**) và ông **Phạm Đăng T** có ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản 45A23/2018/HĐTCH - THECOASTALHILL. Ông **M** đồng ý cho **Công ty F** thuê căn hộ nói trên của ông. Theo hợp đồng các bên thỏa thuận những nội dung chính như sau:

- Về giá thuê, các bên thỏa thuận căn cứ trên giá tính tiền thuê được quy định tại khoản 1.1.10 của Điều 1 Hợp đồng là: 2.219.547.000đ;

- Theo Điều 3 của hợp đồng thuê thì trong vòng 10 năm đầu tiên (Thời hạn đảm bảo thu nhập), bên thuê (**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 cho thuê phải nộp cho nhà nước.

- Về phương thức thanh toán là chuyển khoản qua Ngân hàng. Thời hạn tính tiền thuê theo quy định tại Điều 4.2 hợp đồng này cụ thể như sau:

+ Giá thuê của 12 tháng đầu tiên kể từ ngày bắt đầu thì bên thuê thanh toán cho ông **T** một lần trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ông **T** 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 thành 02 kỳ trong một năm vào tháng 06 và tháng 12. Chậm nhất vào ngày cuối cùng của tháng 06 và tháng 12 bên thuê phải hoàn thành việc thanh toán tiền thuê nêu trên.

Thời hạn thuê theo thỏa thuận tại Điều 5 hợp đồng là kể từ ngày ký hợp đồng thuê cho đến 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.

Hợp đồng mà hai bên ký kết có tiêu đề là Hợp đồng thuê và Quản lý tài sản. Nghĩa là, ông **T** cho bên **F** thuê lại căn hộ và đi kèm là trách nhiệm bảo quản, quản lý tài sản (nội thất) có trong căn hộ mà ông mua của chủ đầu tư **Công ty Cổ phần T7**. Danh mục tài sản được nêu trong phụ lục đính kèm hợp đồng mua bán căn hộ. Đó là những tài sản mà chủ đầu tư đã cam kết căn hộ khi ông mua sẽ có. Cụ thể các tài sản có trong căn hộ được tóm tắt như sau:

- Phòng bếp: ngoài vật liệu sàn, tường, len chân tường, trần, thì gồm có các đồ rời mới 100%: Tủ bếp; Tủ lạnh (LG); Chậu rửa (inox cao cấp); Vòi rửa bát nóng lạnh cao cấp; Tủ âm tường.

- Phòng vệ sinh: ngoài vật liệu hoàn thiện sàn, tường, trần, thì có các thiết bị vệ sinh mới 100% như: Lô giấy vệ sinh (inox cao cấp); **T5** treo khăn tắm (inox cao cấp); Xí bệt WC phòng ngủ (một khối); Vòi xịt xí (là **bộ V** cao cấp); Chậu rửa đặt nổi; Vòi lavabo; Vách tắm đứng (kính cường lực); **Bộ T9** gắn tường (Sen cây kép); Móc treo áo (móc đôi, inox cao cấp); Phễu thoát sàn (inox cao cấp); Quạt hút mùi âm trần (cao cấp); Tủ Lavabo (gương hình dạng theo thiết kế).

- Phòng ngủ - khách: Ngoài vật liệu hoàn thiện sàn, len chân tường, tường, trần, thì có thảm (Cao cấp theo thiết kế), thì có các vật dùng rời như sau: Giường ngủ (Gỗ công nghiệp cao cấp); Tủ Tab đầu giường (Gỗ công nghiệp cao cấp); Đèn đầu giường; Ghế sofa - bàn nước (Ghế khung gỗ tự nhiên, đệm bọc

vải, bàn nước gỗ); Tivi (LG); Rèm (02 lớp); Bàn ghế làm việc (Chất liệu cao cấp)

- Khu vực ban công: ngoài vật liệu hoàn thiện, thì có các đồ rời như sau: Bàn ghế (nhựa cao cấp)

- Đèn trang trí: gồm đèn âm trần (Led) của các phòng khách, ngủ, bếp, tiền sảnh, vệ sinh và Đ1 hát trần (Led dây); Đèn gương phòng vệ sinh; Đèn gắn trần ban công (L); Đèn gắn tường ban công (L)

- Thiết bị điện: H3

- Điều hòa: sử dụng hệ thống điều hòa cao cấp.

Trên thực tế, tiền thuê ông T thực nhận chỉ là những tháng còn lại của năm 2018 sau khi ký hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư và kỳ 1/2019. Các khoản tiền thuê của kỳ 2/2019, tiền thuê các năm 2020, 2021 và 2022 thì Công ty F cũng không thanh toán tiền thuê cho ông như đã cam kết thời hạn đảm bảo thu nhập 10 năm đầu tiên.

Tổng tiền thuê của kỳ 2/2019 và các năm 2020, 2021, 2022 mà F chưa thanh toán được tính như sau ($\frac{1}{2} \times 10\% \times 2.219.547.000$ đồng) + ($3 \times 10\% \times 2.219.547.000$ đồng) = 776.841.450 (B trăm bảy mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi ngàn, bốn trăm năm mươi đồng).

Trừ các khoản thuế phải nộp cho Ngân sách Nhà nước (gồm: thuế môn bài 300.000 đồng/năm; thuế GTGT 5%/năm = 38.842.073 đồng; thuế TNCN 5%/năm = 38.842.073 đồng) trong 03 năm là 78.584.146 đồng.

Như vậy, tổng tiền thuê mà F của kỳ 2/2019 và các năm 2020; 2021; 2022 chưa thanh toán cho ông T là: 776.841.450 đồng - 78.584.146 đồng = 698.257.305 (Sáu trăm chín mươi tám triệu hai trăm năm mươi bảy ngàn ba trăm lẻ năm đồng).

Khoản phạt lãi chậm thanh toán tiền thuê:

Theo thỏa thuận về phạt lãi chậm thanh toán tiền thuê được hai bên thỏa thuận theo Điều 10.1 Hợp đồng thuê và quản lý tài sản. Cụ thể 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 gửi tiết kiệm sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Đ2 (B1) tính từ ngày 31 kể từ ngày cuối cùng cho đến ngày bên thuê thanh toán khoản tiền đó. Hiện tại B1 công bố lãi suất tiền gửi cá nhân kỳ hạn 06 cuối kỳ hiện nay là: 4,7%/năm.

Lãi chậm thanh toán tiền thuê kỳ 2/2019 + Lãi chậm thanh toán tiền thuê kỳ 1/2020 + lãi chậm thanh toán tiền thuê kỳ 2/2020 + Lãi chậm thanh toán tiền

thuê kỳ 1/2021 + lãi chậm thanh toán tiền thuê kỳ 2/2021 + lãi chậm thanh toán tiền thuê kỳ 1/2022 + lãi chậm thanh toán tiền thuê kỳ 2/2022. Tổng cộng: 145.309.989 đồng (một trăm bốn mươi lăm triệu ba trăm lẻ chín nghìn chín trăm tám mươi chín đồng).

Ông **Phạm Đăng T** yêu cầu Tòa buộc **Công ty cổ phần F** phải thanh toán cho ông tiền thuê căn hộ còn nợ từ kỳ 2/năm 2019 đến kỳ 2/năm 2022 và tiền lãi chậm trả tính từ ngày thứ 31 kể từ ngày cuối cùng của thời hạn phải thanh toán cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, ngày 13/8/2024, tổng cộng 843.567.294 đồng (*tám trăm bốn mươi ba triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi bốn đồng*).

* **Bị đơn, Công ty cổ phần F** (do ông **Trần Văn H1** là người đại diện theo ủy quyền): Tại phiên tòa hôm nay, ông **H1** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, trong bản tự khai ngày 30/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông **H1** trình bày:

F và ông **Phạm Đăng T** ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45A23/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL về việc thuê và quản lý căn hộ số 23 tầng 5A Zone 4. 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 (đ)
10/4/2018	Phạm Đăng Tính	TT tiền thuê 12 tháng (07/05/18-30/04/19)-CH 45A23 DA Coastal Hill	199.459.230
21/11/2019	Phạm Đăng Tính	TT tiền thuê Đợt 1/2019 - CH 45A23 DA Coastal Hill	32.993.204

*** Đối với Giá thuê năm 2020 và 2021**

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 C2** 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 ngày thời điểm 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 **C** 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. Tuy nhiên **F** không thể chống chọi với ảnh hưởng nặng nề của đại dịch, vì thế **F** đề nghị Tòa án xem xét áp dụng quy định của trường hợp bất khả kháng do thay đổi hoàn cảnh khách quan đối với tiền thuê trong khoảng thời gian này.

Bên cạnh đó, tiền thuê năm 2021 và 2022, **F** đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại Hợp đồng thuê để khấu trừ phần thuế mà **F** được giữ lại đối với khoản tiền thuê bao gồm: 5% thuế TNCN, 5% VAT và 300.000 VNĐ lệ phí môn bài.

*** Đối với yêu cầu tính lãi.**

Đối với lãi chậm thanh toán Giá thuê của 2020 và 2021: căn cứ khoản 2 Điều 351 BLDS 2015 **F** đề nghị miễn trách nhiệm dân sự trong hai năm dịch bệnh này.

Đối với yêu cầu tính lãi chậm thanh toán **G** thuê năm 2022: Đề nghị nguyên đơn làm rõ cách thức tính lãi, căn cứ áp dụng lãi suất.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Hương T4:** Bà **T4** có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà **T4** trình bày:

Căn hộ số 45A23 do vợ chồng bà mua của **Công ty Cổ phần T7** thuộc Dự án **Khu đô thị S**, tọa lạc tại **Khu K, xã N, TP ., tỉnh Bình Định** là tài sản chung của bà.

Theo chính sách bán hàng và thỏa thuận giữa chủ đầu tư với nhà đầu tư mua bán căn hộ, thì sau khi thanh toán đủ 95% giá trị mua căn hộ, vợ chồng bà phải cho bị đơn – **Công ty Cổ phần F** (gọi tắt là **Công ty F**) thuê lại để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch. Vợ chồng bà đã thực hiện việc cho thuê căn hộ và đã nhận một khoản tiền thuê từ bị đơn.

Vợ chồng bà đứng tên cá nhân trên hợp đồng mua bán, cũng như hợp đồng thuê và quản lý tài sản nhằm thu lợi trong giao dịch. Vợ chồng bà mua căn hộ này là để có thêm thu nhập và về già có nơi nghỉ dưỡng cho gia đình. Nay quyền lợi của vợ chồng bà bị xâm phạm, căn cứ hợp đồng mua bán mà chồng bà đứng ra giải quyết với **Công ty Cổ phần T7**. Bà biết việc khởi kiện của chồng, bà không có ý kiến, xin không tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty cổ phần T7** (do ông **Nguyễn Minh Đ** là người đại diện theo ủy quyền): Tại phiên tòa hôm nay, ông **Đ**

có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ trình bày: Năm 2018, ông Phạm Đăng T6 và Công ty Cổ phần T7 ký Hợp đồng mua bán số 45A23/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL. Sau khi ký kết, phía ông T6 đã thanh toán đủ 95% đúng theo tiến độ hợp đồng. Nay Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán khoản nợ tiền thuê của Bị đơn, ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Quy Nhơn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và quan điểm giải quyết vụ án: Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm xét xử sơ thẩm, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự: các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều Căn cứ Điều 351, 353, 357, 481 BLDS năm 2015: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Đăng T6 buộc bị đơn Công ty cổ phần F có nghĩa vụ thanh toán cho ông T6 tiền tiền thuê căn hộ còn lại của năm 2019; tiền thuê năm 2020, tiền thuê năm 2021 và năm 2022 và tiền lãi chậm trả theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung:

Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đăng T về việc yêu cầu Công ty cổ phần F phải thanh toán cho ông tiền thuê căn hộ còn nợ của kỳ 2/2019 và các năm 2020, 2021, 2022; tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày xét xử (13/8/2024) là 843.567.294 đồng (*tám trăm bốn mươi ba triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi bốn đồng*).

Sau khi xem xét hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45A23/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 07/5/2018 được ký kết giữa ông Phạm Đăng T và Công ty cổ phần F và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45A23/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 07/5/2018 do các bên tự nguyện cam kết, thỏa thuận, về hình thức và nội dung không trái pháp luật và

đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 3, 108, 117, 398, 472 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Đối tượng của hợp đồng thuê là căn hộ số 23, tầng 5A Zone 4, có diện tích sử dụng 65,3m², thuộc Tổ hợp căn hộ khách sạn T8 tại dự án Khu đô thị S, tọa lạc tại xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Theo hợp đồng, các bên thỏa thuận về việc ông Phạm Đăng T cho Công ty Cổ phần F thuê căn hộ số B, tầng 5A Zone 4 nói trên với giá tính tiền thuê là 2.219.547.000 đồng; giá thuê trả cho bên cho thuê trong mọi trường hợp sẽ không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm; thời hạn thuê là kể từ ngày ký hợp đồng thuê cho đến ngày cuối cùng của thời hạn 50 năm hoạt động dự án theo giấy Chứng nhận đầu tư số 4370744030 do UBND tỉnh B cấp lần đầu ngày 24/04/2015.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn ngày 31/7/2023 xác định căn hộ trên đã hoàn thành, có mã Quản lý Khách sạn số 7433, đã được đưa vào hoạt động và khai thác kinh doanh.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nói trên, Công ty Cổ phần F đã thanh toán cho ông T tiền thuê những tháng còn lại 2018, kỳ 1 năm 2019. Các khoản tiền thuê của kỳ 2/2019, tiền thuê các năm 2020, 2021 và 2022 thì Công ty Cổ phần F chưa thanh toán cho ông T như đã cam kết. Nay ông T yêu cầu Công ty Cổ phần F phải thanh toán cho ông tiền thuê căn hộ còn nợ của kỳ 2/2019 và các năm 2020, 2021, 2022; tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày xét xử (13/8/2024) theo mức lãi suất tiền gửi cá nhân kỳ hạn 06 tháng hiện nay của Ngân hàng TMCP Đ2 là: 4,7%/năm. Tổng cộng là 843.567.294 đồng (*tám trăm bốn mươi ba triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi bốn đồng*). Yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 10.1 của Hợp đồng thuê ngày 02/8/2017 và phù hợp với quy định tại Điều 357, các Điều 472, 473, 474, 481 của Bộ luật dân sự nên HĐXX chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, ông Phạm Đăng T đã nộp tạm ứng trước. Theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Công ty Cổ phần F phải chịu nên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T chi phí này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 thì Công ty Cổ phần F phải chịu 37.307.000đ (*ba mươi bảy triệu ba trăm lẻ bảy nghìn đồng*).

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 357, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Đăng T.**
2. Buộc **Công ty cổ phần F** phải có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông **Phạm Đăng T.**, bà **Trần Thị Hương T4** 843.567.294 đồng (*tám trăm bốn mươi ba triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi bốn đồng*) tiền thuê căn hộ còn nợ từ kỳ 2/2019 và các năm 2020, 2021, 2022 và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày xét xử (13/8/2024).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 BLDS.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, ông **Phạm Đăng T** đã nộp tạm ứng trước. **Công ty Cổ phần F** phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông **T** chi phí này.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: **Công ty cổ phần F** phải chịu 37.307.000đ (*ba mươi bảy triệu ba trăm lẻ bảy nghìn đồng*).

H2 lại cho ông **Phạm Đăng T** 19.313.000đ (*Mười chín triệu ba trăm mười ba nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003730 ngày 11/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Quy Nhơn.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của 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 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: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định;
- VKSND thành phố Quy Nhơn
- Chi cục THADS thành phố Quy Nhơn
- Các đương sự
- Lưu Hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Văn Thị Minh Hoà