

Bản án số: 195/2024/DS-PT

Ngày: 11/12/2024

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 TỈNH BÌNH ĐỊNH

**Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Công Phương.

- *Các Thẩm phán:* Ông Thái Văn Hà.

Bà Đỗ Thị Thắm.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:*  
Bà Nguyễn Thị Tú Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 109/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng thuê và quản lý tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 139/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Diệu L; địa chỉ: Số D đường B, phường C, quận H, Thành Phố Hà Nội.

*Đại diện hợp pháp của bà Lê Diệu L:* Ông Hoàng Minh T; địa chỉ: Số D đường T (hẻm D đường L), phường T, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/02/2023); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần F; Khu S, khu D - C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Trần Văn H và ông Nguyễn Minh Đ; địa chỉ liên hệ: Tầng C, Khu V, đường L, phường M, Quận N, thành phố Hà Nội là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/6/2024 và ngày 05/12/2024); ông H vắng mặt, ông Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Công ty Cổ phần T1; địa chỉ: Tầng C, Khu V, đường L, phường M, Quận N, thành phố Hà Nội .

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Minh Đ và bà Đinh Hồng H1; địa chỉ liên hệ: Tầng C, Khu V, đường L, phường M, Quận N, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2024 và ngày 05/12/2024); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Xuân S; địa chỉ: Số A đường B, phường C, quận H, Thành Phố Hà Nội; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần F1 là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Minh T trình bày:*

Ngày 20/3/2018, giữa Công ty cổ phần F1 (viết tắt là F1) (Bên A) với bà Lê Diệu L (Bên B) ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45B12B/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và phụ lục kèm theo về việc bà L đồng ý cho Công ty F1 thuê căn hộ số 12B tại tầng 5B, Z, có diện tích 89,1m<sup>2</sup>thuộc Dự án Khu đô thị S tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Giá tính tiền thuê được quy định tại khoản 1.1.10 của Điều 1 Hợp đồng là 3.506.145.426 đồng. Theo Điều 3 của hợp đồng thuê thì trong vòng 10 năm đầu tiên (Thời hạn đảm bảo thu nhập), bên thuê F1 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 thuê (nếu có) mà bên A phải nộp cho nhà nước. Thời hạn tính tiền thuê theo quy định tại Điều 4.2 hợp đồng, cụ thể như sau: Giá thuê của 12 tháng đầu tiên kể từ ngày bắt đầu thì bên thuê thanh toán cho bà L một lần trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bà 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 thành 02 kỳ trong một năm vào tháng 06 và tháng 12. Chậm nhất vào ngày cuối cùng của tháng 6 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 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 24/4/2015.

Sau khi ký hợp đồng thuê, bà L thực nhận những tháng còn lại của năm 2018 và năm 2019. Sau khi các bên ký các thỏa thuận về việc chia sẻ khó khăn của năm 2020, tính đến thời điểm khởi kiện, số tiền thuê còn lại bị đơn chưa thanh toán của năm 2020 và khoản tiền thuê năm 2021 và 2022. Nay nguyên đơn, khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê còn lại của năm 2020 là 67.353.634 đồng và tiền thuê của năm 2021, năm 2022 mỗi năm là 315.253.088 đồng (tiền thuê mỗi năm được tính: 10% x 3.506.145.426 đồng sau khi đã trừ đi thuế môn bài 300.000 đồng/năm, 5%thuế giá trị gia tăng,5% thuế thu nhập cá nhân), như vậy tổng số tiền thuê là 697.859.810 đồng.

Về lãi chậm thanh toán: 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 gửi kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (B) tính từ ngày 31 kể từ ngày cuối cùng cho đến ngày bên thuê thanh toán khoản tiền đó. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất tiền gửi cá nhân kỳ hạn 06 tháng của B thời điểm hiện nay là 3%/năm. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ của năm 2021, 2022 tính đến kỳ 2/2022 là 58.724.839 đồng.

Căn cứ Điều 10.1 và Điều 2; 3; 4 của hợp đồng thuê và các quy định pháp luật yêu cầu bị đơn thanh toán tổng cộng các khoản 756.584.649 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi chậm trả đối với khoản tiền thuê còn lại của năm 2020.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn F1 là ông Trần Văn H trình bày:*

Thông nhất như trình bày của nguyên đơn về thời gian, quá trình ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45B12B/2017/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 20.3.2018 và các phụ lục kèm theo. Sau khi ký kết hợp đồng thuê, F1 đã thanh toán tiền thuê căn hộ các đợt như sau: Ngày 08/02/2018 thanh toán 315.053.089 đồng, ngày 11/02/2019 thanh toán 78.388.272 đồng, ngày 03/5/2021 thanh toán 77.776.543 đồng, ngày 10/6/2022 thanh toán lợi nhuận năm 2020: 5.168.075 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, F1 có ý kiến như sau: F1 thống nhất tổng số tiền thuê của các năm như nguyên đơn yêu cầu, tuy nhiên theo ông, trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê nói trên tình hình cả nước nói chung và F1 nói riêng đã phải chịu những ảnh hưởng trực tiếp và nặng nề bởi sự kiện bất khả kháng dịch Covid 19, cho đến ngày 16/02/2022 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 15/3/2022. Thực tế, thời điểm ký Hợp đồng thuê là thời điểm được đánh giá là thời kỳ phát triển của du lịch Việt Nam nên F1 đã cam kết lợi nhuận 10%/năm. Theo đó, sau khi đi vào hoạt động, F1 cũng đã chi trả giá thuê theo đúng cam kết bằng tiền mặt cho bà L. Nhưng bởi sự bùng phát liên tục của dịch Covid-19 cùng 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, F1 không thể chống chọi với ảnh hưởng nặng nề của đại dịch, vì thế F1 đề nghị Tòa án xem xét áp dụng căn cứ 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 của năm 2021 và 2022, F1 đề nghị căn cứ quy định hợp đồng thuê khấu trừ phần thuế mà F1 được giữ lại đối với khoản tiền thuê bao gồm 5% thuế TNCN, 05% VAT và 300.000 đồng lệ phí môn bài.

Đối với yêu cầu tính lãi chậm thanh toán giá thuê của năm 2020, 2021: Căn cứ khoản 2 Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015, F1 đề nghị miễn trách nhiệm dân sự trong năm 2020, 2021 do dịch bệnh. Đối với yêu cầu tính lãi chậm thanh toán

giá thuê năm 2022 đề nghị nguyên đơn làm rõ cách thức tính lãi, căn cứ áp dụng lãi suất. Về lãi đề nghị Tòa xem xét, giải quyết theo quy định.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T1 là ông Nguyễn Minh Đ trình bày:*

Ngày 12/01/2018 giữa Công ty cổ phần T1 và bà Lê Diệu L ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 45B12B/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 12/01/2018 đối với căn hộ số 12B, tầng 5B, có diện tích 89,1m<sup>2</sup> tại Dự án Khu đô thị S, xã N, TP ., tỉnh Bình Định. Bà L đã thanh toán đúng tiến độ số tiền 3.506.145.426 đồng tương ứng 95% giá bán căn hộ nói trên. Nay nguyên đơn bà L khởi kiện bị đơn F1 liên quan đến hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45B12B/2017/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 20.3.2018, Công ty cổ phần T1 không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân S trình bày:*

Ông là chồng của nguyên đơn bà Lê Diệu L. Căn hộ số 45B12B nói trên do vợ ông bà L mua của Công ty CP T1 thuộc Dự án Khu đô thị S tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Theo chính sách bán hàng và thỏa thuận giữa chủ đầu tư với nhà đầu tư mua căn hộ, sau khi thanh toán đủ 95% giá trị mua căn hộ vợ ông phải cho bị đơn F1 thuê lại để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch. Bà L đã thực hiện việc cho thuê và nhận một khoản tiền thuê từ bị đơn. Bà L đứng tên cá nhân trên hợp đồng mua bán cũng như hợp đồng thuê và quản lý tài sản nhằm thuận lợi trong giao dịch. Ông đã biết việc khởi kiện của bà L và trong vụ án này ông không có liên quan, không có ý kiến và đề nghị Tòa xem xét, giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho bà L theo đúng quy định, vì không có thời gian tham gia tố tụng nên đề nghị Tòa giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Diệu L: Buộc Công ty cổ phần F1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Diệu L tiền thuê căn hộ tính đến kỳ 2/2022 là 697.859.810 đồng, (trong đó bao gồm tiền thuê còn lại của năm 2020: 67.353.634 đồng, tiền thuê của năm 2021: 315.253.088 đồng, tiền thuê của năm 2022 là 315.253.088 đồng) và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ của năm 2021, 2022 tính đến kỳ 2/2022 là 58.724.839 đồng. Tổng cộng các khoản là 756.584.649 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày tháng năm 2024, F1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 351 của Bộ luật dân sự năm 2015, xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho F1 được miễn tính lãi chậm thanh toán tiền thuê nhà trong hai năm 2020, 2021.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.
- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của F1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của F1, HĐXX thấy rằng: F1 thống nhất tổng số tiền thuê của các năm là 697.859.810 đồng như nguyên đơn bà Lê Diệu L yêu cầu, nhưng cho rằng trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45B12B/2017/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 20.3.2018 và các phụ lục kèm theo. Theo đó, sau khi đi vào hoạt động, F1 cũng đã chi trả giá thuê theo đúng cam kết bằng tiền mặt cho bà L, nhưng đến năm 2019 thì cả nước nói chung và F1 nói riêng, đã phải chịu những ảnh hưởng trực tiếp và nặng nề bởi sự kiện bất khả kháng dịch của dịch Covid 19 nên kháng cáo xin miễn tiền lãi chậm trả của các năm 2021 và 2022. Xét thấy thực tế cả thế giới nói chung và nước ta nói riêng đều phải chịu nhiều bất lợi, khó khăn do C 19 và thực tế dịch Covid 19 là sự kiện bất khả kháng. Khoản 2 Điều 351 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “ 2. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.” Tuy nhiên, tại Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số: 45B12B/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo được các bên ký kết ngày 20/3/2018, không có điều khoản nào quy định về các trường hợp phải xử lý khi xảy ra sự kiện bất khả kháng và các bên cũng không có thỏa thuận nào khác liên quan đến việc giải quyết về vấn đề tiền lãi chậm trả khi xảy ra sự kiện bất khả kháng. Do đó, kháng cáo của F1 là không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội F1 phải chịu 300.000 đồng.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm và về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, Điều 157, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các các Điều 351, 353, 357, 472, 473, 474, 481 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:**

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần F1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Diệu L: Buộc Công ty cổ phần F1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Diệu L tiền thuê căn hộ tính đến kỳ 2/2022 là 697.859.810 đồng, (trong đó bao gồm tiền thuê còn lại của năm 2020: 67.353.634 đồng, tiền thuê của năm 2021: 315.253.088 đồng, tiền thuê của năm 2022 là 315.253.088 đồng) và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ của năm 2021, 2022 tính đến kỳ 2/2022 là 58.724.839 đồng. Tổng cộng các khoản là 756.584.649 đồng.

2. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả lại cho bà Lê Diệu L 18.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0003731 ngày 11.5.2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

- Công ty cổ phần F1 phải chịu 34.263.000 đồng.

2.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần F1 phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0001350 ngày 09 tháng 8 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2.3 Về chi phí tố tụng khác: Công ty cổ phần F1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Lê Diệu L 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. quyền, nghĩa vụ thi thành án:

3.1 Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.2 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TP. Quy Nhơn;
- CCTHADS TP. Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Võ Công Phương**

**THÀNH VIÊN HĐXX  
PHIÊN TÒA**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA**

**Thái Văn Hà Đỗ Thị Thắm**

**Võ Công Phương**