

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 1 – GIA LAI **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
TỈNH GIA LAI

Bản án số: 08/2025/DS-ST

Ngày: 09-7-2025

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 KHU VỰC I – GIA LAI, TỈNH GIA LAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Dung

- Các Hội thẩm nhân dân : 1. Bà Trần Thị Phôi

2. Bà Phạm Thị Tú Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Phong là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Gia Lai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Gia Lai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Trần Võ Phong – Kiểm sát viên.

Vào ngày 09 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Gia Lai, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2025/TLST - DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 177/2025/QĐXX-ST ngày 03/6/2025 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Trần Bích D, sinh năm: 1971; Địa chỉ: (A T, phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cũ), nay là: 15 T, Khu phố B, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Trần Thái T; Địa chỉ: (C P, Khu phố D, P. T, TP ., T. Đ cũ), nay là: 348 Phạm Văn T1, Khu phố D, P. T, T. Đ; Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2025); có mặt.

2. ***Bị đơn:*** Công ty cổ phần F; Địa chỉ trụ sở: (Khu S, khu du lịch biển Nhơn Lý - C, xã N, TP ., T. B cũ), nay là: Khu S, khu D - C, phường Q, tỉnh Gia Lai; Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị T2 - Là người đại diện theo pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh Đ, bà Hoàng Phương T3; cùng địa chỉ: (Tầng E, Tòa nhà F, đường L, phường M, Quận N, TP . cũ), nay là: Tầng E, Tòa nhà F, đường L, phường T, Thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền số 05/GUQ- QĐ ngày 20/5/2025); có mặt.

NHẬN THẤY:

**** Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn bà Trần Bích D và Người đại diện theo ủy quyền của bà D là ông Trần Thái T thống nhất trình***

bày:

- Ngày 11/4/2017 giữa Công ty cổ phần T4 và bà Trần Bích D ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số 514/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ. Theo hợp đồng trên bà D đã mua căn hộ số 14, tầng E, có diện tích 85,8m², thuộc Tòa nhà khách sạn F1 tại dự án Khu đô thị S, tọa lạc tại xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định nay là Phường Q, tỉnh Gia Lai với tổng số tiền là 2.913.655.643đồng. Theo thỏa thuận bà D đã thanh toán 95% với số tiền là 2.767.963.861đồng và Công ty cổ phần T4 đã bàn giao căn hộ nói trên cho bà D. Căn hộ trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, ngay khi cơ quan có thẩm quyền của nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ trên thì bà D thanh toán cho Công ty cổ phần T4 5% giá trị còn lại. Hiện nay giữa bà D và Công ty cổ phần T4 không có tranh chấp gì về hợp đồng mua bán căn hộ nói trên. Ngày 07/6/2017 giữa Công ty cổ phần F và bà Trần Bích D có ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 514/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ căn hộ nói trên. Thực hiện hợp đồng thuê và quản lý tài sản bà D đã bàn giao căn hộ số 14, tầng 5, có diện tích 85,8m², thuộc Tòa nhà khách sạn F1 tại dự án Khu đô thị S, tọa lạc tại xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định nay là Phường Q, tỉnh Gia Lai để Công ty cổ phần F đưa vào khai thác.

- Tính đến thời điểm hiện nay Công ty cổ phần F đã thanh toán cho bà D tiền thuê căn hộ nói trên đến kỳ 06 năm 2022 và chưa thanh toán tiền thuê căn hộ tính từ kỳ 07 năm 2022 cho đến tháng 12/2024. Bà D đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu thanh toán tiền thuê căn hộ nhưng không được hợp tác, như vậy Công ty cổ phần F đã vi phạm hợp đồng thuê và quản lý tài sản dự án khu đô thị D số 514/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 07/6/2017. Nay bà D yêu cầu cụ thể như sau:

+ Buộc Công ty cổ phần F phải thanh toán tiền thuê căn hộ cho bà Trần Bích D tạm tính từ tháng 7/2022 đến tháng 12/2024 (05 kỳ x 124.973.000đồng/1 kỳ) là 624.865.000đồng và lãi phát sinh tính đến ngày 09/7/2025 là 129.472.000đồng với tổng số tiền là 754.337.000đồng.

* *Bị đơn Công ty cổ phần F do ông Nguyễn Minh Đ1, bà Hoàng Phương T3 là người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:* Bị đơn thống nhất toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn về thời gian và nội dung ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 514/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 07/6/2017 giữa các bên. Bị đơn cũng thống nhất bên nguyên đơn đã bàn giao căn hộ số 14, tầng 5, có diện tích 85,8m², thuộc Tòa nhà khách sạn F1 tại dự án Khu đô thị S, tọa lạc tại xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định nay là Phường Q, tỉnh Gia Lai để Công ty cổ phần F đưa vào khai thác.

- Với yêu cầu buộc Công ty cổ phần F phải thanh toán tiền thuê căn hộ cho bà Trần Bích D tiền thuê từ tháng 07/2022 đến tháng 12/2024 và lãi suất phát sinh tạm tính đến ngày 09/7/2025 với tổng số tiền là: 754.337.000đồng. Đối với yêu cầu này F có ý kiến như sau:

+ Đối với giá thuê kỳ 2 năm 2022, năm 2023, 2024, 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 300.000đồng lệ phí môn

bài. Do đó, tổng số tiền thuế F chưa thanh toán cho khách hàng là: 624.865.000đồng như yêu cầu nguyên đơn là đúng nhưng bị đơn đề nghị được trả theo từng đợt.

+ Đối với yêu cầu tính lãi chậm thanh toán: Theo bị đơn số tiền lãi tính cho đến ngày hôm nay theo hợp đồng cho thuê là 82.000.000đồng. Đề nghị nguyên đơn miễn phần lãi chậm thanh toán để tạo điều kiện cho F xử lý khoản nợ do tình hình tài chính của Công ty đang gặp khó khăn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Gia Lai phát biểu ý kiến về quá trình giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX: Căn cứ 351, 353, 357, 418, 472, 473, 474, 481 BLDS năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty cổ phần F có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê căn hộ và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê căn hộ là 724.865.000 đồng (Trong đó tiền thuê còn lại của kỳ 2 năm 2022, 2023 và 2024 là 624.865.000đồng; tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê là 100.00.000đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền giải quyết vụ án, vụ án có quan hệ là “Tranh chấp hợp đồng cho thuê căn hộ”, bị đơn có địa chỉ trụ sở: Khu S, khu D - C, (xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định) nay là: phường Q, tỉnh Gia Lai. Tòa án nhân dân khu vực 1 – Gia Lai thụ lý vụ án, giải quyết theo thẩm quyền quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Về yêu cầu Công ty cổ phần F thanh toán tiền thuê từ tháng 7/2022 đến tháng 12/2024 là (5 kỳ x 124.973.000đồng) và lãi xuất theo quy định số tiền 624.865.000đồng và lãi phát sinh tính đến ngày 09/7/2025 số tiền 129.472.000đồng với tổng số tiền là 754.337.000 đồng của nguyên đơn. HĐXX nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu trả tiền cho thuê: Ngày 11/4/2017, nguyên đơn có ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản 514/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ với Công ty F. Xét thấy, hợp đồng này được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự, Luật kinh doanh bất động sản nên phát sinh hiệu lực.

Sau khi các bên tham gia ký kết hợp đồng cho thuê và đã bàn giao căn hộ. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ căn hộ trên đã hoàn thành, có mã Quản lý Khách sạn được đưa vào hoạt động và khai thác kinh doanh, nên theo hợp đồng cho thuê tại Điều 4 quy định về phương thức và thời hạn thanh toán thì Công ty cổ phần F đã

vi phạm về thời hạn thanh toán tiền thuê cho bà D, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa hôm nay các bên thống nhất được số tiền còn lại chưa thanh toán từ tháng 07/2022 đến tháng 12/2024 là (5 kỳ x 124.973.000đồng/kỳ) là 624.865.000đồng nhưng không thống nhất được thời gian thanh toán. Bị đơn đề nghị được trả khoản tiền thuê căn hộ trên cho nguyên đơn theo từng đợt nhưng không được nguyên đơn chấp nhận. Do đó yêu cầu của nguyên đơn bà D buộc bị đơn Công ty Cổ phần F phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ tháng 7 năm 2022 đến tháng 12 năm 2024 là 05 kỳ thuê tương ứng với mỗi kỳ tiền thuê là 124.973.000đồng thành tiền là 624.865.000đồng là có căn cứ phù hợp quy định tại các Điều 472, 473, 474, 481 Bộ luật dân sự nên được HĐXX chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu tính tiền lãi chậm trả trên tiền cho thuê tính đến ngày 09/7/2025 là 129.472.000đồng của nguyên đơn: HĐXX nhận thấy tại phiên Tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận số tiền lãi chậm thanh toán 5 kỳ mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 100.000.000đồng. Đây là sự tự thỏa thuận của các bên đương sự phù hợp quy định tại các Điều 351, 353, 357 Bộ luật dân sự nên được HĐXX chấp nhận.

Như vậy Công ty Cổ phần F phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và lãi tính từ tháng 7 năm 2022 đến tháng 12 năm 2024 là 05 kỳ thuê tương ứng với tổng số tiền là: 724.865.000đồng (trong đó 624.865.000đồng tiền thuê và lãi suất là 100.000.000đồng) cho bà Trần Bích D.

[3] Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn Công ty Cổ phần F phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 351, 353, 357, 418, 472, 473, 474, 481 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Bích D.

- Buộc Công ty Cổ phần F phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và lãi suất tính từ tháng 7 năm 2022 đến tháng 12 năm 2024 là 05 kỳ thuê tương ứng với tổng số tiền là: 724.865.000đồng (Trong đó 624.865.000đồng tiền thuê và lãi suất là 100.000.000đồng) cho bà Trần Bích D.

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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 năm 2015.

2. Bác lời nại của Công ty Cổ phần F xin thanh toán theo từng đợt số tiền trên.

3. Về án phí DSST, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Công ty Cổ phần F phải chịu 32.995.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà Trần Bích D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H lại cho bà Trần Bích D 15.959.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001351 ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Gia Lai.
- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hết 4.000.000 đồng bà Trần Bích D đã tạm ứng, Công ty Cổ phần F phải chịu nên có nghĩa vụ hoàn lại 4.000.000 đồng cho bà Trần Bích D.

* Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- VKSND Khu vực 1- Gia Lai;

- THADS tỉnh Gia Lai;

- TAND tỉnh Gia Lai;

- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ vụ án; Lưu VT, VP.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Ngọc Dung