

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

Bản án số: 09/2025/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 Phối

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

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Gia Lai tham gia phiên
tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hoa Lý – Kiểm sát viên.

Vào ngày 09 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1- Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 312/2024/TLST - DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 178/2025/QĐXX-ST ngày 03/6/2025 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn K; sinh ngày: 28/12/1973, CCCD: 033073005431; Địa chỉ: Tổ C, Khu phố P, Phường A, thị xã B, T. B (cũ) nay là Tổ 3, Khu phố P, Phường B, tỉnh Đồng Nai; ***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Ông Bùi Văn P; Địa chỉ: F N, TP ., tỉnh Bình Định (cũ) nay là F N, Phường Q, tỉnh Gia Lai (văn bản ủy quyền ngày 20/5/2025).

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 T - Là người đại diện theo pháp luật. Ông Trần Minh Đ, bà Hoàng Phương T1; 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 là những người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 04/GUQ- QĐ ngày 20/5/2025) (ông Đ có mặt).

NHẬN THẤY:

* Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và Người đại diện theo ủy quyền của ông K là ông Bùi Văn P thống nhất trình bày:

Ngày 28/06/2018 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và Công ty Cổ

phần F (sau đây gọi tắt là F) có thống nhất thỏa thuận và ký Hợp đồng mua bán căn hộ số: 20 tại tầng 5A Zone 4 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 45A20/2018/HĐMBCH-THECOASTAL HILL, tổ hợp căn hộ khách sạn F thuộc Dự án Khu đô thị S, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định nay là phường Q, tỉnh Gia Lai. Hiện nay giữa ông K và F không có tranh chấp gì về hợp đồng mua bán căn hộ nói trên.

Do ông K đã thanh toán được 95% giá bán căn hộ (tương đương với số tiền 1.957.760.000đồng) nên ngày 29/8/2018 giữa ông K và Công ty cổ phần F (sau đây gọi tắt là F) có thống nhất thỏa thuận, ký kết hợp đồng cho thuê và quản lý căn hộ số: 20 tại tầng 5A Zone 4, theo Hợp đồng cho thuê số: 45A20/2018/HĐTCH - THECOASTALHILL, tổ hợp căn hộ khách sạn F thuộc Dự án Khu đô thị S, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định nay là Phường Q, tỉnh Gia Lai. Hợp đồng đã thỏa thuận rõ về giá cho thuê, thời hạn cho thuê, thanh toán, bàn giao. Ngày 14/02/2021 ông Nguyễn Văn K đã bàn giao căn hộ trên cho F. Nhưng đến nay, F chỉ mới thanh toán tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn đến tháng 06/2019. Kể từ tháng 07/2019 đến nay không thanh toán cho nguyên đơn.

Mặc dù, nguyên đơn đã nhiều lần gửi Thông báo đến F để yêu cầu F thanh toán tiền thuê căn hộ mà phía F còn thiếu nhưng vẫn không được giải quyết. Cho đến nay, nguyên đơn vẫn không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ phía F. Như vậy, F đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo Hợp đồng cho thuê căn hộ nói trên.

Việc F không thanh toán tiền cho thuê căn hộ làm nguyên đơn gặp khó khăn về tài chính khi thực hiện chi trả tiền mua căn hộ theo định kỳ hợp đồng. Buộc nguyên đơn phải bán tài sản cá nhân khác để trả tiền vay cho ngân hàng. Dẫn đến tình trạng suy kiệt về tài chính, ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống cá nhân của nguyên đơn.

Vì vậy nay nguyên đơn yêu cầu Tòa giải quyết buộc Công ty Cổ phần F thanh toán một lần toàn bộ tiền thuê căn hộ số: 20 tại tầng 5A Zone 4 chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán theo quy định đã cam kết trong Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số: 45A20/2018/HĐTCH-THECOASTIALHILL tạm tính từ tháng 7/2019 đến ngày 30/6/2025 cho nguyên đơn là 1.132.469.711đồng, trong đó: 1.009.865.454đồng tiền thuê căn hộ là 12 kỳ (tương đương mỗi kỳ là 84.155.454đồng đã trừ thuế VAT, thuế TNCN và thuế môn bài theo quy định) và 122.604.257đồng là tiền lãi suất chậm thanh toán (lãi suất được tính theo tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân tại B hiện nay là 3.0%/năm ($3.0\% \times 150\% = 4.5\%$) và kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong số tiền thuê, Công ty Cổ phần F phải chịu lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số: 45A20/2018/HĐTCH-THECOASTIALHILL ngày 29/8/2018 với mức lãi suất là 14,25%/năm ($9,5\% \times 150\% = 14,25\%$) theo hướng dẫn tại Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP.

** Bị đơn Công ty cổ phần F do ông Nguyễn Minh Đ1 và bà Hoàng Phương T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 29/08/2018 F và ông Nguyễn Văn K đã ký kết hợp đồng thuê và

quản lý tài sản số 45A20/2018/HĐTCH-COASTALHILL về việc thuê và quản lý căn hộ số 20 Tầng E Z là đúng.

Phía nguyên đơn yêu cầu F thanh toán tiền thuê từ 29/7/2019 đến tháng 30/6/2025 với tổng số tiền là: 1.132.469.711 đồng (trong đó: 1.009.865.454 đồng tiền thuê căn hộ và 122.604.257 đồng là tiền lãi suất chậm thanh toán). Đối với yêu cầu này F có ý kiến như sau:

Đối với G 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 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 vào thời điểm năm 2018, 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. 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.

Đối với tiền thuê các năm còn lại năm 2022, 2023, 2024 và kỳ 1 năm 2025 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 đồng lệ phí môn bài.

Cho đến nay phía bị đơn F vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn từ kỳ 2 năm 2019 đến kỳ 1 năm 2025 tổng cộng 12 kỳ với tổng số tiền là: 1.009.865.454 đồng (tương đương mỗi kỳ là 84.155.454 đồng đã trừ thuế VAT thuế TNCN và thuế môn bài theo quy định). Nay bị đơn xin miễn thanh toán trong hai năm 2020 và 2021 số tiền còn lại xin trả theo từng đợt.

Đối với yêu cầu tính lãi chậm thanh toán giá thuê của năm 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 những năm còn lại đề nghị nguyên đơn miễn phần lãi chậm thanh toán này 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 các Điều 351, 353, 357, 472, 473, 474, 481 BLDS năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K buộc bị đơn Công ty cổ phần F có nghĩa vụ thanh toán cho ông K tiền thuê căn hộ và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê căn hộ kỳ 2 năm 2019, năm 2020, năm 2021, năm 2022, năm 2023, năm 2024 và kỳ 1 năm 2025 số tiền tổng số tiền là 1.132.469.711đồng (Trong đó 1.009.865.454đồng là tiền thuê chưa thanh toán và 122.604.257đồng là tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê tính đến ngày 09/7/2025).

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 (cũ) 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 7/2019 đến tháng 06/2025 là (12 kỳ x 84.155.454đồng) số tiền 1.009.865.454đồng và lãi phát sinh tính đến ngày 09/7/2025 số tiền 122.604.257đồng với tổng số tiền là 1.132.469.711đồng của nguyên đơn. HĐXX nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu trả tiền cho thuê: Ngày 29/08/2018, nguyên đơn có ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45A20/2018/HĐTCH-COASTALHILL về việc thuê và quản lý căn hộ số 20 Tầng 5A Zone 4 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 ông K, 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 07/2019 đến tháng 06/2025 là (12 kỳ x 84.155.454đồng) tổng số tiền 1.009.865.454đồng nhưng không thống nhất được thời gian thanh toán. Bị đơn cho rằng do bị ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh Covid kéo dài vào năm 2020 và 2021 thuộc trường hợp bất khả kháng nhưng các điều khoản của Hợp đồng cho thuê số 45A20/2018/HĐTCH-COASTALHILL ngày 29/8/2018 giữa các bên không quy định về trường hợp xảy ra bất khả kháng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa hôm nay các bên cũng không đạt được thiện chí hay thỏa thuận chia sẻ khó khăn do dịch bệnh vì đó là

tình hình chung ảnh hưởng đến cả nước nên không có căn cứ chấp nhận miễn thanh toán tiền thuê trong hai năm 2020 và 2021 như đề nghị của bị đơn. Đối với các kỳ thanh toán còn lại 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 ông K buộc bị đơn Công ty Cổ phần F phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ tháng 7 năm 2019 đến tháng 6 năm 2025 là 12 kỳ thuê tương ứng với mỗi kỳ tiền thuê là 84.155.454đồng thành tiền là 1.009.865.454đồng 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 122.604.257đồng của nguyên đơn: Tại phiên Tòa bị đơn chỉ chấp nhận số tiền lãi chậm thanh toán mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 47.760.000đồng nhưng không được nguyên đơn chấp nhận. HĐXX nhận thấy:

Căn cứ Điều 10.1 của Hợp đồng thuê khoản tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi suất quá hạn bằng 150% của lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với Khách hàng cá nhân của Ngân hàng Đ2 (B) 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 Công ty cổ phần F thanh toán khoản tiền đó.

Như vậy, đến nay Công ty cổ phần F chưa thanh toán tiền thuê căn hộ số 20, tầng 5, Z tại xã N, TP ., tỉnh Bình Định nay là Phường Q, tỉnh Gia Lai cho kỳ 2 năm 2019, năm 2020, năm 2021, năm 2022, năm 2023, năm 2024 là vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 10.1 của Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên. Do đó, ông K yêu cầu Công ty cổ phần F & RESORT thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê căn hộ (lãi suất được tính theo tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân tại B hiện nay là 3.0%/năm ($3.0\% \times 150\% = 4.5\%$) từ kỳ 2 năm 2019, năm 2020, năm 2021, năm 2022, năm 2023, năm 2024 là số tiền là 122.604.257đồng là có căn cứ phù hợp quy định tại các Điều 351, 353, 357 Bộ luật dân sự nên được HĐXX chấp nhận.

F đề nghị miễn lãi chậm thanh toán năm 2020 và năm 2021 do dịch bệnh trong hợp đồng thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 351 BLDS. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng thuê F không thông báo đến khách hàng để yêu cầu điều chỉnh, thay đổi nội dung của hợp đồng do thay đổi cơ bản của hoàn cảnh (dịch bệnh Covid 19) ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng nên không có cơ sở để đề nghị miễn lãi chậm thanh toán trong hợp đồng thuê. Đối với yêu cầu miễn tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê của năm 2020 và năm 2021 và chỉ đồng ý trả lãi suất là 47.760.000đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy Công ty Cổ phần F phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tính từ tháng 7/2019 đến tháng 6/2025 tương ứng 12 kỳ cho thuê và lãi chậm thanh toán tính từ tháng 7 năm 2019 đến tháng 12 năm 2024 tương ứng với 11 kỳ cho thuê với tổng số tiền là: 1.132.469.711đồng (trong đó 1.009.865.454đồng tiền thuê và lãi suất là 122.604.257đồng) cho ông Nguyễn Văn K.

[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 ông Nguyễn Văn K.

- Buộc Công ty Cổ phần F phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê căn hộ tính từ kỳ 2 năm 2019, năm 2020, năm 2021, năm 2022, năm 2023, năm 2024 và kỳ 1 năm 2025 và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê căn hộ tính từ kỳ 2 năm 2019, năm 2020, năm 2021, năm 2022, năm 2023, năm 2024 tổng số tiền là 1.132.469.711đồng (Trong đó 1.009.865.454đồng là tiền thuê chưa thanh toán và 122.604.257đồng là tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê tính đến ngày 09/7/2025) cho ông Nguyễn Văn K.

- 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 không đồng ý thanh toán trong năm 2020, 2021 và xin thanh toán theo đợt số tiền còn lại.

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

- Công ty Cổ phần F phải chịu 45.974.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H lại cho ông Nguyễn Văn K 33.570.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0000898 ngày 27 tháng 11 năm 2024 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 4.000.000đ ông Nguyễn Văn K đã tạm ứng, Công ty Cổ phần F phải chịu nên có nghĩa vụ hoàn lại 4.000.000đ cho ông K.

* 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