

Bản án số: 74/2020/DS-ST

Ngày: 23/12/2020

V/v “ Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU-TP ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà **Phạm Thị Hồng Loan**

- **Các Hội thẩm nhân dân:** Ông **Huỳnh Trung Dũng** và ông **Lê Truyền Bình**

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Phan Đình Vui** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Bà **Trần Thị Quỳnh Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu – 344 A Lê Thanh Nghị, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 162/2020/TLST - DS ngày 30 tháng 7 năm 2020 về việc “ Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2020/QĐXX-ST ngày 27 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà **Y**, sinh năm: 1991; Địa chỉ: Căn hộ A10, tầng 20, Block A, tòa nhà F, thành phố Đà Nẵng.

* Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là: Bà **Ngô Thị Tùng L** - Sinh năm: 1994. Địa chỉ: Xã Vinh G, huyện Vĩnh L, tỉnh Quảng Trị và bà **Lê Mỹ L** - Sinh năm: 1996. Địa chỉ: Phường An M, thành phố Tam K, tỉnh Quảng Nam (Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 4606 ngày 04/9/2020); Địa chỉ liên lạc của bà Tùng L và bà Mỹ L: 629 Điện Biên P, phường An K, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

* **Bị đơn:** Công ty cổ phần **L Đà Nẵng**; Địa chỉ: 16 Lý Thường K, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Tấn C** – chức vụ: Tổng giám đốc, vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là: Bà Ngô Thị Tùng L và bà Lê Mỹ L thống nhất trình bày:

Ngày 05/7/2016, bà Y và Công ty cổ phần L Đà Nẵng ký Hợp đồng thuê căn hộ số 80/HĐTCH-FHOME với nội dung chính sau đây: Bà Y đồng ý sử dụng căn hộ số A10 tại tầng 20, Block A, thuộc Tòa nhà F Đà Nẵng để tham gia “Chương trình cho thuê Căn hộ” do Công ty cổ phần L Đà Nẵng làm chủ đầu tư. Theo đó, bà Y đồng ý

cho Công ty cổ phần L Đà Nẵng thuê lại căn hộ nói trên sau khi hoàn thành việc thanh toán tiền mua căn hộ với chủ đầu tư.

Theo Hợp đồng thuê căn hộ, các bên xác nhận tiền thuê nhà là: 272.627.741 đồng/năm. Giá cho thuê nhà không đổi trong suốt thời hạn tham gia “Chương trình cho thuê Căn hộ” là 10 năm (mười năm) và được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần, thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày đến hạn; thời điểm bắt đầu tính tiền thuê căn hộ từ ngày 06/7/2017. Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần L Đà Nẵng nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho bà Y. Vì vậy các bên thống nhất thanh lý Hợp đồng nêu trên vào ngày 13/5/2020. Theo đó, Công ty cổ phần L Đà Nẵng có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê căn hộ cho bà Y (chưa khấu trừ thuế GTGT và TNCN, môn bài) là 328.647.140 đồng.

Theo thỏa thuận, Công ty cổ phần L Đà Nẵng sẽ thanh toán 50% số tiền nêu trên ngay khi ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê, 50% còn lại sẽ thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê căn hộ và Công ty cổ phần L Đà Nẵng nhận được bản sao chứng từ nộp thuế của bà Y. Trường hợp, Công ty cổ phần L Đà Nẵng chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì Công ty cổ phần L Đà Nẵng phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả với mức lãi suất là 12%/năm.

Tuy nhiên, sau khi thực hiện việc bàn giao căn hộ vào ngày 22/5/2020 cho đến nay, Công ty cổ phần L Đà Nẵng đã không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết. Bà Y đã nhiều lần liên hệ với Công ty cổ phần L Đà Nẵng về việc thanh toán, nhưng bà Y vẫn chưa nhận được bất kỳ phản hồi cũng như không nhận được bất kỳ khoản thanh toán nào từ phía Công ty cổ phần lương thực Đà Nẵng. Do đó, bà Y đề nghị Tòa án buộc Công ty cổ phần L Đà Nẵng phải thanh toán trả cho bà Y số tiền 351.175.227 đồng, trong đó: tiền gốc là 328.647.141 đồng và tiền lãi là 22.528.086 đồng, tạm tính đến ngày 23/12/2020.

Đối với bị đơn là Công ty cổ phần L Đà Nẵng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến nay không đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà Takamiya Y cũng như không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 10/9/2020 và ngày 06/10/2020 dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và 02 thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa hôm nay, Công ty cổ phần lương thực Đà Nẵng tiếp tục vắng mặt lần thứ 2 nhưng vẫn không có lý do.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến như sau:

+ Về tố tụng: Thống nhất về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng.

+ Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 472, 481, 357, 468 của Bộ luật dân sự; các Điều 159, 160 và 161 của Luật nhà ở năm 2014 chấp nhận toàn bộ yêu cầu

khởi kiện của bà Y. Buộc Công ty cổ phần L Đà Nẵng phải trả cho bà Y số tiền 351.175.227 đồng, trong đó số tiền gốc là 328.647.141 đồng, tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày xét xử 23/12/2020 là 22.528.086 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, *Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ Công ty cổ phần L Đà Nẵng nhưng Công ty cổ phần L Đà Nẵng vẫn vắng mặt không lý do. Do bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 351.175.227 đồng, trong đó tiền gốc là 328.647.141 đồng, tiền lãi tính từ ngày 23/5/2020 đến ngày 23/12/2020 là 22.528.086 đồng.

Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:

Ngày 05/7/2016, bà Y và Công ty cổ phần L Đà Nẵng ký Hợp đồng thuê căn hộ số 80/HĐTCH-FHOME với nội dung chính sau đây: bà Y đồng ý sử dụng căn hộ số A10 tại tầng 20, Block A, thuộc Tòa nhà F Đà Nẵng để tham gia “Chương trình cho thuê Căn hộ” do Công ty cổ phần L Đà Nẵng làm chủ đầu tư. Bà Y đồng ý cho Công ty cổ phần L Đà Nẵng thuê lại căn hộ nói trên sau khi hoàn thành việc thanh toán tiền mua căn hộ với chủ đầu tư;

Tại Điều 3.3.1 của Hợp đồng thuê căn hộ, các bên xác nhận tiền thuê nhà là: 272.627.741 đồng/năm, giá cho thuê nhà không đổi trong suốt thời hạn tham gia “Chương trình cho thuê Căn hộ” là 10 năm (mười năm) và được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần, thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày đến hạn; thời điểm bắt đầu tính tiền thuê căn hộ từ ngày 06/7/2017. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần L Đà Nẵng nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho bà Y. Do đó, vào ngày 14/10/2019, bà Y đã gửi thư thông báo đề nghị chấm dứt hợp đồng và yêu cầu thanh toán số tiền thuê nhà của kỳ thanh toán thứ tư (từ ngày 31/12/2018 đến ngày 28/06/2019). Tuy nhiên, Công ty cổ phần L Đà Nẵng vẫn không có bất kỳ phản hồi nào về việc thanh toán tiền thuê cho Bà Y.

Ngày 13/5/2020 các bên thanh lý Hợp đồng thuê căn hộ số 80/HĐTCH-FHOME ngày 05/7/2016. Theo biên bản thanh lý hợp đồng. tổng số tiền mà Công ty cổ phần L Đà Nẵng có nghĩa vụ phải trả cho bà Y của các đợt nêu trên là: 328.647.140 đồng. Thời hạn thanh toán thực hiện làm 2 đợt, cụ thể: Công ty cổ phần L Đà Nẵng sẽ thanh toán 50% số tiền nêu trên ngay khi ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê, 50% còn lại sẽ thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê căn hộ

và Công ty cổ phần L Đà Nẵng nhận được bản sao chứng từ nộp thuế của bà Y. Trường hợp, Công ty cổ phần L Đà Nẵng chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì Công ty cổ phần L Đà Nẵng phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Theo đó, lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định là 12%/năm.

Xét thấy, bà Y là cá nhân nước ngoài, đến Việt Nam sinh sống và làm việc và đã mua căn hộ chung cư F, phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 159, Điều 160 và Điều 161 của Luật nhà ở năm 2014. Giao dịch cho thuê nhà giữa các đương sự dựa trên sự thỏa thuận, tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên ràng buộc các điều khoản đối với các bên cam kết thực hiện. Tuy nhiên, sau khi thực hiện việc bàn giao căn hộ vào ngày 22/5/2020 cho đến thời điểm hiện nay, Công ty cổ phần L Đà Nẵng đã không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết trong các Biên bản thỏa thuận nêu trên là vi phạm nghĩa vụ thanh toán vì vậy căn buộc Công ty cổ phần L Đà Nẵng phải thanh toán trả cho bà Y số tiền gốc là 328.647.141 đồng là phù hợp với Điều 472 và Điều 481 của Bộ luật Dân sự.

Đối với số tiền lãi là 22.528.086 đồng (tính từ ngày 13/5/2020 đến ngày 23/12/2020) mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán, đây là khoản tiền lãi phát sinh do Công ty cổ phần L Đà Nẵng chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà Y với lãi suất theo thỏa thuận là 12%/năm, HĐXX thấy phù hợp với các Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự nên chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là Công ty cổ phần L Đà Nẵng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: $351.175.227 \times 5\% = 17.558.761$ đồng.

Hoàn trả tạm ứng án phí cho bà Y.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 472, 481, 357, 468 của Bộ luật dân sự; điểm c khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 159, Điều 160, Điều 161 của Luật nhà ở năm 2014 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc " Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản" của bà Y đối với Công ty cổ phần L Đà Nẵng.

Xử:

1. Buộc Công ty cổ phần L Đà Nẵng phải trả cho bà Y số tiền 351.175.227 đồng, trong đó số tiền gốc là 328.647.141 đồng, tiền lãi là 22.528.086 đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án không thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

2. Án phí dân sự sơ thẩm 17.558.761 đồng Công ty cổ phần L Đà Nẵng phải chịu.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 8.336.382 đồng cho bà Y đã nộp theo biên lai thu số 9328 ngày 30 tháng 7 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

3. Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q. Hải Châu;
- CCTHADS Q. Hải Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Hồng Loan

