

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CẦU GIẤY
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 32/2023/DS-ST
Ngày 31 tháng 7 năm 2023
V/v: Tranh chấp Hợp đồng
mua bán căn hộ

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẦU GIẤY, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hoàng Văn Hạnh
2. Bà Bùi Thị Minh Hoa

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy: Không tham gia phiên tòa

Trong các ngày 28 và 31 tháng 07 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/2020/TLST - DS ngày 12/06/2020 về tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2023/QĐXX-ST ngày 12/06/2023, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Đinh Thị V, sinh năm: 1986

Căn cước công dân số 03618600XXXX do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 21/06/2018.

Địa chỉ: P118 nhà Đ1 X, phường X, quận T Xuân, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phi T, sinh năm 1979. Trú cùng địa chỉ. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế Q – Luật sư, Văn phòng Luật sư Nguyễn Thế Q - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt)

- ***Bị đơn:*** Công ty Cổ phần Tập đoàn F

Trụ sở: Tầng 29, Tòa nhà A, số 265 đường G, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hồng N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà F, số 3 Đ, phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1/ Công ty cổ phần L

Địa chỉ: Khu số 4 khu du lịch biển C, xã L, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim Q – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hồng N (Có mặt)

2/ Ngân hàng X (X Bank)

Trụ sở chính: 25Bis K, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Quang C, Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng X. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 05/6/2018, bà Đinh Thị V ký kết với Công ty F (*sau đây gọi tắt là Công ty F*) Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5A/2018/ HDMBCH – THECOASTALHILL, với nội dung chính: Bà Đinh Thị V mua của Công ty F tài sản hình thành trong tương lai là căn hộ số 38A5A tại tầng 06 Zone 2 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái F, địa chỉ tại Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định; Giá mua căn hộ là 2.130.000.000 đồng; Tiến độ thực hiện dự án và bàn giao căn hộ như sau: Giai đoạn 1: Khởi công, quý III năm 2017; Giai đoạn 2: Cất nóc (Zone 1 dự kiến ngày 14/05/2018; zone 2, 3 và 4 dự kiến ngày 30/06/2018); Giai đoạn 3: Hoàn thành việc xây dựng, dự kiến quý III năm 2018; Bàn giao căn hộ: Quý II năm 2019.

Thực hiện hợp đồng này, bà V đã đóng tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ với tổng số tiền phải đóng là 2.023.500.000 đồng, cụ thể như sau:

- Lần thứ 1: 10.000.000 đồng. (Ủy nhiệm chi tại X Bank số 269421218 ngày 28/5/2018)

- Lần thứ 2: 90.000.000 đồng. (Ủy nhiệm chi tại X Bank số 269521318 ngày 29/5/2018)

- Lần thứ 3: 625.500.000 đồng. (Ủy nhiệm chi tại X Bank số 270803020 ngày 04/6/2018)

- Lần thứ 4: 20.000.000 đồng. (Ủy nhiệm chi tại X Bank số 271163421 ngày 07/6/2018)

- Lần thứ 5: 1.278.000.000 đồng. (Ủy nhiệm chi tại X Bank số 281641201 ngày 17/8/2018)

Đối với khoản tiền đóng lần thứ 5, ngày 15/08/2018 bà Đinh Thị V và Ngân hàng X Chi nhánh Hà Nội đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 5218/18MB/HĐTD và Phụ lục Hợp đồng tín dụng ngày 25/06/2020. Ngày 17/08/2021 Ngân hàng X Chi nhánh Hùng Vương (*sau đây gọi tắt là XBank*) đã cấp tín dụng theo Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5218/18MB/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 17/08/2018; Phụ lục Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5218/18MB/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN/01/PL01 ngày 26/06/2020 theo nội dung chi tiết sau:

+ Số tiền phát vay là 1.278.000.000 đồng;

+ Mục đích sử dụng vốn: T toán tiền mua căn hộ số 5A, tầng 8A Zone 3, Tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill thuộc Dự án khu đô thị sinh thái F, có địa chỉ tại khu Kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5A/2018/HĐMBCH- THECOASTALHILL ký ngày 05/6/2018 giữa Công ty F và bà Đinh Thị V;

+ Thời hạn vay: 180 tháng, từ ngày 18/08/2018 đến ngày 17/11/2033;

+ Lãi suất vay trong hạn là 10,5%/năm;

+ Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên bà Đinh Thị V đã dùng toàn bộ quyền tài sản của mình để thế chấp cho XBank với tài sản thế chấp bao gồm:

+ Toàn bộ các Q tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 3845A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 05/6/2018 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn F với bà Đinh Thị V theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 5218/18MB/HĐBĐ ngày 18/8/2018 được xác lập giữa XBank với bà Đinh Thị V và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ Tư pháp; Căn hộ/nhà hình thành trong tương lai tại Căn hộ số 5A, tầng 84 Zone 3, Tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill thuộc Dự án khu đô thị sinh thái F, có địa chỉ tại khu Kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;

+ Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) từ các quyền tài sản của Bên thế chấp theo Văn bản phát sinh Q tài sản được thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Bên thế chấp cam kết không nhận số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán nợ vay cho XBank hoặc do XBank nhận bàn giao, quản lý các tài sản thế chấp này trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này;

+ Trong trường hợp Q tài sản được bảo hiểm thanh toán được bảo lãnh thanh toán và Bên thế chấp là Bên thụ hưởng thì toàn bộ số tiền bảo hiểm/ số tiền do Bên bảo lãnh thanh toán mà Bên thế chấp được hưởng thụ (nếu có) cũng là các tài sản thế chấp;

+ T hợp các quyền tài sản của Bên thế chấp được hưởng từ Văn bản phát sinh Q tài sản được thế chấp làm phát sinh (các) tài sản/ tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó cũng thuộc các tài sản thế chấp theo quy định của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 5218/18MB/HĐBĐ ngày 18/8/2018. Bên thế chấp đồng ý để XBank là bên duy nhất được nhận bàn giao (các) tài sản này và toàn bộ bản chính các giấy tờ sở hữu/sử dụng của tài sản (nếu có) từ Bên thanh toán và/ hoặc bất cứ bên thứ ba nào khác để quản lý trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 5218/18MB/HĐBĐ ngày 18/8/2018.

Sau khi thanh toán đủ 95% giá trị căn hộ, ngày 17/08/2018 bà Đinh Thị V đã ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 38A5A/2018/HĐTC-THECOASTALHILL với Công ty cổ phần F Golf & Resort (*sau đây gọi tắt là Công ty F*). Thời hạn thuê theo thỏa thuận tính từ ngày bà Đinh Thị V thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ hoặc tính từ ngày các bên ký Hợp đồng thuê đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động Dự án theo

Giấy chứng nhận đầu tư số 4370744030 do UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 24/04/2015.

Đến hạn bàn giao căn hộ, Công ty F vẫn không có căn hộ để bàn giao cho người mua. Nhiều lần bà V đã làm việc với công ty về việc chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán và chậm trả lợi nhuận theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê, nhưng Công ty F vẫn không thực hiện được cam kết. Vì vậy, ngày 06/01/2020 bà Đinh Thị V đã làm đơn gửi cho Công ty F yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Trong các ngày 06/02/2020 và ngày 21/3/2020, Công ty đã tiếp tục làm việc với bà V nhưng các bên không thống nhất được phương án giải quyết.

- Nguyên đơn Bà Đinh Thị V và đại diện theo ủy quyền trình bày: Do Công ty F không thực hiện đúng tiến độ xây dựng và bàn giao căn hộ nên đã gây thiệt hại về vật chất và tinh thần cho bà vì phải chịu áp lực trong việc trả nợ cho Ngân hàng, nên ngày 19/05/2020, bà Đinh Thị V đã có Đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/ Tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5A/2018/HĐMBCH – THECOASTALHILL ngày 05/6/2018 với Công ty F.

2/ Yêu cầu Công ty F phải hoàn trả cho bà Đinh Thị V khoản tiền đã thanh toán là **2.023.500.000** đồng. Trong đó bao gồm 745.500.000 (Bảy trăm bốn mươi năm triệu năm trăm) đồng là tiền của bà V tương đương 35% giá trị Hợp đồng và 1.278.000.000.000 (Một tỷ hai trăm bảy mươi tám triệu) đồng tương đương 60% giá trị Hợp đồng hình thành từ vốn vay Ngân hàng X Bank.

3/ Yêu cầu Công ty F phải bồi thường thiệt hại cho bà Đinh Thị V các khoản tiền sau:

- Tiền lãi của khoản tiền 745.500.000 đồng (tính theo lãi vay trung bình của BIDV kỳ hạn 24 hoặc 36 tháng) là 6,9%/năm.

- Lãi vay ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 5218, ký ngày 15/8/2018 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh Hùng Vương

4/ Yêu cầu Công ty F chịu phạt vi phạm Hợp đồng, bao gồm:

- Tiền phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm 12.2.1 của Hợp đồng mua bán căn hộ là 146.426.850 đồng.

- Khoản tiền phạt do Bên bán vi phạm các quy định tại điểm 12.4.3 của Hợp đồng nên Bên bán phải có nghĩa vụ thanh toán cho bên mua khoản tiền tương đương 8% giá trị Hợp đồng, là 170.400.000 đồng.

- Chi phí thuê luật sư là 110.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút đối với yêu cầu phạt vi phạm 146.426.850 đồng và chi phí thuê luật sư 110.000.000 đồng.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn F, trình bày:

Ngày 05/6/2018, Công ty F và bà Đinh Thị V có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5A/2018/HĐMBCH-THE COASTAL HILL cùng các Phụ lục để thực hiện

việc mua bán căn hộ số 24, tầng 06 Zone 2 tại Tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái F.

Theo Điều 15.1 của Hợp đồng quy định về các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

+ Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản
+ Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1.2 Hợp Đồng;

+ Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua khi: (1) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp Đồng hoặc (2) Xảy ra các trường hợp quy định tại Điều 6.1.7 Hợp Đồng;

+ Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không bị coi là vi phạm Hợp Đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, do xảy ra một số sự kiện bất khả kháng nên việc bàn giao căn hộ đã không diễn ra theo dự kiến như ghi nhận tại Hợp Đồng, cụ thể là do sự thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm condotel - căn hộ khách sạn và do ảnh hưởng của Dịch bệnh Covid-19.

Nay bà Đinh Thị V yêu cầu chấm dứt hợp đồng, Công ty F không đồng ý bởi yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng của Nguyên đơn không thuộc trường hợp chấm dứt Hợp đồng đã được hai bên thỏa thuận tại Điều 15.1 Hợp Đồng. Việc Công ty F chậm bàn giao căn hộ là do lý do bất khả kháng, do đó Bên bán không bị coi là vi phạm Hợp đồng và việc chậm bàn giao không phải là cơ sở để Bên mua có quyền chấm dứt Hợp đồng theo Điều 14.3 Hợp đồng. Căn cứ Điều 15.4 Hợp đồng, Tập đoàn F có quyền chấm dứt Hợp đồng do bên mua đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với quy định. Theo đó, Tập đoàn F có quyền thực hiện việc bán căn hộ cho bên thứ ba và sẽ thanh toán lại cho bà V số tiền đã nhận sau khi trừ khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 8% giá Bán Căn Hộ và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh. Ngoài ra, quan hệ tín dụng giữa bà V và Ngân hàng XBank là quan hệ độc lập với quan hệ hợp đồng mua bán giữa bà V và Công ty F. Theo đó, mọi phát sinh liên quan đến tiền lãi, lãi trong hạn, lãi quá hạn đều không phải là hậu quả pháp lý, hay là thiệt hại trực tiếp phát sinh từ hành vi vi phạm của Công ty F tại Hợp đồng mua bán (nếu có).

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn nêu: căn cứ trên sao kê tài khoản do nguyên đơn xuất trình thể hiện bà V được Công ty F trả tiền hỗ trợ lãi suất hàng tháng, nay nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bị đơn khoản tiền này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần F Golf & Resort bày yêu cầu độc lập:

Ngày 17/08/2018, bà Đinh Thị V đã ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 38A5A/2018/HĐTC-THECOASTALHILL (sau đây gọi tắt là **“Hợp đồng thuê”**) với Công ty F. Căn cứ theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thuê thì:

“Điều 5. Thời hạn thuê

5.1. Bên A đồng ý cho bên B thuê và quản lý Căn Hộ với Thời hạn thuê được tính từ ngày bắt đầu đến ngày kết thúc”.

Điều 1. Định nghĩa và giải thích

1.1.17. Ngày bắt đầu: được hiểu là ngày Bên A thanh toán cho Chủ đầu tư 95% Giá bán căn hộ.....hoặc ngày ký của Hợp đồng này, tùy điều kiện nào đến trước;

1.1.18. Ngày kết thúc được hiểu là ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động Dự án theo quy định tại Giấy đăng ký đầu tư số 4370744030 do UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 24/04/2015....”

“Điều 9. Q và nghĩa vụ của Bên B

9.11. Không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng này trừ trường hợp bên A vi phạm quy định tại Điều 8.4, 8.7 của Hợp đồng”.

“Điều 13. Điều khoản khác

13.7 Mỗi bên sẽ không có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này trừ các trường hợp được quy định tại Hợp đồng này”.

Thực tế, bà V đã thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Chủ đầu tư và ký Hợp đồng thuê vào ngày 17/8/2018. Như vậy, căn cứ theo quy định trên thì thời hạn cho thuê của Căn hộ là từ ngày 17/08/2018 cho đến khi hết thời hạn hoạt động của dự án. Trong thời hạn thuê nêu trên, bà Đinh Thị V không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với Công ty F trong bất cứ trường hợp nào. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn của Hợp đồng thuê thì bà Đinh Thị V đã có văn bản thông báo cho chủ đầu tư là Công ty F về việc chấm dứt hợp đồng mua căn hộ đồng thời khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ. Việc Hợp đồng mua bán căn hộ bị chấm dứt khiến cho Công ty F không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê lại căn hộ theo thỏa thuận giữa các bên. Thời điểm bà Đinh Thị V gửi thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ cũng chính là thời điểm bà V đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với Công ty F. Việc bà V chấm dứt Hợp đồng thuê là vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê về việc đảm bảo thời hạn cho thuê được quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thuê.

Căn cứ khoản 10.2 Điều 10 của Hợp đồng thuê quy định:

“10.2 T hợp một bên vi phạm (các) quy định tại Hợp đồng dẫn đến việc bên còn lại đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng này và/hoặc Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng không tuân theo quy định, điều kiện tại Hợp đồng này (bao gồm cả nghĩa vụ thông báo) thì ngoài (các) khoản bồi thường thiệt hại và các khoản tiền khác theo quy định tại Hợp đồng, Bên vi phạm có nghĩa vụ thanh toán cho Bên bị vi phạm khoản tiền phạt tương đương 8% (Tám phần trăm) giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm (chưa bao gồm các khoản thuế (nếu có) phải nộp). Việc thanh toán phải được Bên vi phạm thực hiện trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán của Bên bị vi phạm.

10.3 T hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bên A thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng bên A còn phải hoàn trả cho Bên B toàn bộ tiền thuê (Giá thuê) đã được Bên B thanh toán cho bên A theo quy

định tại Điều 3 và Điều 4 Hợp đồng này tính đến ngày bên A thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng (Tiền cho thuê thực nhận) và một khoản tiền lãi phát sinh với lãi suất bằng 150% (Một trăm năm mươi phần trăm) lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với Khách hàng cá nhân của Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) công bố tại thời điểm bên A thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu cho đến ngày Bên A hoàn trả trên thực tế tiền cho thuê thực nhận.”

Như vậy, theo thỏa thuận nêu trên trường hợp này Công ty F được áp dụng các chế tài liên quan do hành vi chấm dứt Hợp đồng thuê trái pháp luật của nguyên đơn gây ra bao gồm: yêu cầu bà V hoàn trả lại cho Công ty F toàn bộ số tiền thuê đã nhận cùng tiền lãi phát sinh tính bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với Khách hàng cá nhân của Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) công bố tại thời điểm bà V thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu cho đến ngày bà V hoàn trả tiền trên thực tế. Đồng thời yêu cầu bà V phải thanh toán cho Công ty F khoản tiền phạt tương đương 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm cùng với việc bồi thường thiệt hại cho Công ty F do hành vi chấm dứt hợp đồng do thuê trái pháp luật gây ra.

T hợp Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5A/2018/HĐMBCH – THECOASTALHILL ngày 05/6/2018 giữa bà Đinh Thị V và Công ty F bị chấm dứt, Công ty F kính đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1/ Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 38A5A/2018 HĐTCH-THECOASTALHILL đồng thời buộc bà Đinh Thị V hoàn trả cho Công ty F toàn bộ số tiền thuê đã nhận là 151.381.819 đồng.

2/ T toán tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân của ngân hàng BIDV công bố tại thời điểm bên cho thuê thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng trên số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu cho đến ngày bà V hoàn trả tiền trên thực tế.

3/ T toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm.

4/ Bồi thường thiệt hại cho Công ty F do hành vi chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật gây ra.

5/ Hoàn trả lại cho Công ty F giá trị đêm nghỉ mà bà V đã sử dụng (nếu có) theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng thuê.

Tại phiên tòa, Công ty F xuất trình tài liệu chứng minh giá trị số đêm nghỉ mà bà V đã sử dụng là 39.800.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng TMCP phát triển Hồ Chí Minh (XBank), trình bày:

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 5218/18MB/HĐTD, bà Đinh Thị V mới chỉ thực hiện thanh toán cho XBank với tổng số tiền là: 619.606.194 đồng (gồm: 165.360.000 đồng nợ gốc và 454.246.194 đồng nợ lãi). Kể từ ngày 25/4/2020 đến nay, bà Đinh Thị V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với XBank. Tổng dư nợ của Hợp

đồng tín dụng số 5218/18MB/HĐTD tạm tính đến ngày 03/03/2023 là 1.656.779.709 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 1.238.172.260 đồng; Nợ lãi trong hạn là 332.599.181 đồng; Nợ lãi quá hạn là 86.008.268 đồng.

Ngân hàng X(XBank) đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết yêu cầu độc lập của XBank như sau:

1/ Buộc bà Đinh Thị V phải thanh toán cho XBank tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/6/2023 với tổng số tiền là số tiền: 1.717.540.842 đồng, trong đó: Gốc: 1.238.172.260 đồng; Lãi trong hạn: 370.575.608 đồng; lãi quá hạn: 108.792.974 đồng.

2/ Buộc bà Đinh Thị V phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 13/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

3/ Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu bà Đinh Thị V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh thì XBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

+ Toàn bộ các Q tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 3845A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 05/6/2018 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn F với bà Đinh Thị V theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 5218/18MB/HĐBĐ ngày 18/8/2018 được xác lập giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hà Nội với bà Đinh Thị V và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ Tư pháp; Căn hộ/nhà hình thành trong tương lai tại Căn hộ số 5A, tầng 8A Zone 3, Tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill thuộc Dự án khu đô thị sinh thái F, có địa chỉ tại khu Kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;

+ Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) từ các quyền tài sản của Bên thế chấp theo Văn bản phát sinh Q tài sản được thế chấp cũng thuộc TSTC. Bên thế chấp cam kết không nhận số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán nợ vay cho XBank hoặc do XBank nhận bàn giao, quản lý các TSTC này trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này;

+ Trong trường hợp Q tài sản được bảo hiểm thanh toán/ được bảo lãnh thanh toán và Bên thế chấp là Bên thụ hưởng thì toàn bộ số tiền bảo hiểm/ số tiền do Bên bảo lãnh thanh toán mà Bên thế chấp được hưởng thụ (nếu có) cũng là TSTC;

+ T hợp các quyền tài sản của Bên thế chấp được hưởng từ Văn bản phát sinh Q tài sản được thế chấp làm phát sinh (các) tài sản/ tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó cũng thuộc TSTC theo quy định của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 5218/18MB/HĐBĐ ngày 18/8/2018. Bên thế chấp đồng ý để XBank là bên duy nhất được nhận bàn giao (các) tài sản này và toàn bộ bản chính các giấy tờ sở hữu/sử dụng

của tài sản (nếu có) từ Bên thanh toán và/ hoặc bất cứ bên thứ ba nào khác để quản lý trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 5218/18MB/HĐBĐ ngày 18/8/2018.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Đinh Thị V đối với XBank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Đinh Thị V vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho XBank bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

4. XBank không đồng ý cho bà Đinh Thị V chấm dứt hoặc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 05/6/2018 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn F với bà Đinh Thị V. XBank chỉ đồng ý bà Đinh Thị V chấm dứt hoặc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 05/6/2018 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn F với bà Đinh Thị V sau khi bà Đinh Thị V thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ tại XBank.

T hợp Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 05/6/2018 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn F với bà Đinh Thị V bị chấm dứt vì bất kỳ lý do nào, yêu cầu tòa án buộc các bên chuyển các khoản tiền liên quan đến việc chấm dứt hoặc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 05/6/2018 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn F với bà Đinh Thị V (hoàn trả, bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng,...) về tài khoản của bà Đinh Thị V mở tại XBank để XBank thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Tại phiên tòa, đại diện X Bank giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án buộc bà V thanh toán nợ tính đến ngày 27/07/2023 theo Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là số tiền: 1.744.829.100 đồng, trong đó nợ gốc: 1.238.172.260 đồng; nợ lãi trong hạn: 387.023.836 đồng; nợ lãi quá hạn: 119.633.004 đồng.

Ngày 28/07/2023, Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy đã có công văn số 26/CV-VKS thông báo về việc vụ án không thuộc trường hợp kiểm sát viên phải tham gia phiên tòa theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

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 luận tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:** Ngày 19/05/2020, bà Đinh Thị V có Đơn khởi kiện về việc tranh Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty Cổ phần Tập đoàn F. Do bị đơn có trụ sở tại số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] **Về nội dung vụ án:**

[2.1] *Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018:*

Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 giữa bà Đinh Thị V và Công ty Fđảm bảo về chủ thể, nội dung, các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 118, Điều 119, Điều 121 Luật nhà ở 2014 nên có hiệu lực pháp luật.

Nội dung Hợp đồng quy định:

Điều 1. Giải thích từ ngữ: ...1.22. "Ngày bàn giao căn hộ" được hiểu là ngày trong thông báo bằng văn bản mà Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua được quy định tại Điều 8 Hợp Đồng.

Điều 8. Giao nhận căn hộ: ...8.2. Thời điểm bàn giao:

(i) Bên Bán dự kiến bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào quý II/2019.

(ii) Các Bên thống nhất rằng, thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa 02 (hai) lần. Lần gia hạn thứ nhất không được vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ cho Bên Mua nếu tại Điều 8.2 (i) của Hợp Đồng. Lần gia hạn thứ hai không được vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn đã được gia hạn lần thứ nhất. Việc chậm bàn giao phải được Bên Bán lập thành văn bản và gửi đến Bên Mua trong đó nêu rõ thời gian cũng như lý do chậm bàn giao căn hộ...

Trước Ngày Bàn Giao căn hộ 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục giao Căn Hộ.

Tại Điều 8 của hợp đồng quy định: Bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua dự kiến vào quý II/2019. Hội đồng xét xử áp dụng tương đương về cách tính thời gian theo Bộ luật dân sự, cần xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời hạn bên bán dự kiến bàn giao cho bên mua chậm nhất là ngày 30/06/2019.

Tại Điều 12 của hợp đồng quy định về việc Bên Mua được đơn phương chấm dứt hợp đồng: 12.2.2. Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ nêu tại Điều 8.2 (1) của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng... hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng.

Tại Điều 15 của hợp đồng quy định: 15.1. Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây: ...15.1.3. Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua khi: (1) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp Đồng...

Như vậy, theo thỏa thuận trong hợp đồng nếu bên bán chậm bàn giao theo thời gian đã thỏa thuận là quý II/2019 nếu có kéo dài thì không quá 180 ngày (tương đương 06 tháng). Chậm nhất đến ngày 30/12/2019 mà bên bán không bàn giao căn hộ thì bên mua có thể đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do quá hạn trên, Công ty Fvẫn chưa bàn giao được căn hộ cho người mua, nên ngày 06/01/2020 bà V đã có văn bản yêu cầu chấm dứt hợp đồng.

Công ty F cho rằng việc chậm bàn giao căn hộ là sự kiện bất khả kháng do thay đổi chính sách pháp luật và do Dịch Covid, nhưng Công ty F không xuất trình được chứng cứ chứng minh được tính liên quan đến việc ảnh hưởng tiến độ bàn giao công trình. Ngoài ra, thời hạn bàn giao cuối cùng là 30/12/2019 trong khi đầu năm 2020, Dịch bệnh Covid mới bắt đầu xuất hiện tại Việt Nam và đến tháng 4/2020 các Tỉnh, thành mới phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 15/CT-TTg ngày 27/02/2020 và Chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/03/2020 của Thủ tướng Chính phủ. Theo quy định tại Điều 14 của hợp đồng: *“14.3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng”*. Quá trình giải quyết vụ án, Công ty F không có chứng cứ chứng minh đã có văn bản thông báo về sự kiện bất khả kháng gửi cho bà V.

Như vậy, có căn cứ xác định Công ty F đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng và thời điểm vi phạm nghĩa vụ được xác định từ ngày 30/12/2019. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị V về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà V và Công ty F và không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Tập đoàn F, Công ty Cổ phần F và XBank về việc không chấp nhận chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5A/2018/HĐMBCH-THE COASTAL HILL ngày 05/06/2018.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về các khoản tiền Công ty F phải trả khi chấm dứt Hợp đồng:

- Về số tiền mua căn hộ: Tổng số tiền mà nguyên đơn đã nộp cho Công ty F là 2.023.500.000 đồng, gồm: 745.500.000 đồng là tiền của bà V trực tiếp đóng và 1.278.000.000 đồng tiền giải ngân khoản vay từ XBank. Đây là khoản tiền Công ty F đã nhận từ Hợp đồng mua bán, nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc Công ty F phải trả cho bà Đinh Thị V số tiền mua căn hộ bên bán đã nhận là 2.023.500.000 đồng.

- Về yêu cầu tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi phát sinh do lỗi chậm bàn giao dẫn đến chấm dứt hợp đồng: Tại khoản 2 Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản quy định việc phạt và bồi thường thiệt hại do chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và ghi vào hợp đồng. Căn cứ quy định tại các điều 12.2.1, điều 15.1.3 Hợp đồng mua bán căn hộ, do Công ty F vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ nên bà V yêu cầu Công ty phải thanh toán tiền phạt vi phạm, tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán là phù hợp với thỏa thuận của các bên. Xét đây là thiệt hại thực tế phát sinh và các khoản phạt đã được thỏa thuận trong hợp đồng nên cần chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Cụ thể như sau:

1. Đối với số tiền bà V đã nộp là 745.500.000 đồng: Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu được tính lãi từ ngày nộp tiền đến ngày xét xử với số tiền là 265.770.750 đồng. Thời điểm tính không được chấp nhận bởi lẽ, Công ty F chậm bàn giao nhà từ ngày 30/12/2019 nên thiệt hại phát sinh đối với số tiền 745.500.000 đồng chỉ được tính từ ngày bên bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao là ngày 30/12/2019 đến ngày xét xử sơ

thảm 31/07/2023 (43 tháng), cụ thể là $745.500.000 \text{ đồng} \times 43 \text{ tháng} \times 6.9\%/năm = 184.324.875 \text{ đồng}$;

2. Đối với số tiền bà V vay XBank là 1.278.172.260 đồng: Thiệt hại phát sinh của nguyên đơn chính là nghĩa vụ chịu lãi của khoản vay. Theo yêu cầu của XBank, bà V phải trả lãi trong hạn 387.023.836 đồng, lãi quá hạn 119.633.004 đồng; tổng số tiền lãi phải trả là 506.656.840 đồng.

3. Đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng khoản tiền tương đương 8% trị giá hợp đồng là 170.400.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút 1 phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền thuê luật sư, là tự nguyện của đương sự nên cần chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền Công ty F phải trả cho bà Đinh Thị V là: $2.023.500.000 \text{ đồng} + 184.324.875 \text{ đồng} + 506.656.840 \text{ đồng} + 170.400.000 \text{ đồng} = 2.884.881.715 \text{ đồng}$ (hai tỷ, tám trăm tám mươi tư triệu, tám trăm tám mươi một nghìn, bảy trăm mười lăm đồng).

Tổng số tiền bà Đinh Thị V yêu cầu nhưng không được chấp nhận là: 81.445.875 đồng.

Đối với ý kiến của Công ty F về việc đã chuyển tiền hỗ trợ lãi suất mua căn hộ cho bà Đinh Thị V, xét thấy tại phiên tòa, bị đơn mới đưa ra yêu cầu mới này; Mặt khác tài liệu đại diện bị đơn cho rằng bà V đã nhận tiền hỗ trợ lãi suất là Bản sao kê tài khoản của ông Nguyễn Phi T (chồng bà Đinh Thị V), cũng là người mua căn hộ của Công ty F và đã giải quyết tranh chấp trong vụ án khác, mà bị đơn không xuất trình được bất cứ tài liệu nào khác để chứng minh cho yêu cầu này, vì vậy Tòa án không xem xét.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần F Golf & Resort:

Như phân tích ở trên, Công ty F không bàn giao căn hộ số 38A5A thuộc Dự án khu Đô thị du lịch sinh thái F, có địa chỉ tại Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định cho người mua đúng thời hạn. Nhưng Công ty cổ phần F Golf & Resort vẫn ký Hợp đồng thuê tài sản với bà Đinh Thị V. Thậm chí đến thời điểm các bên phát sinh tranh chấp và khởi kiện, thì căn hộ trên cũng chưa được bàn giao. Như vậy, đối tượng của Hợp đồng thuê chưa có, nhưng các bên đã thực hiện hợp đồng là giao dịch giả tạo và vô hiệu theo quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của Công ty cổ phần F Golf & Resort yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê căn hộ vô hiệu là có căn cứ và được chấp nhận. Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, cần buộc bà Đinh Thị V phải trả lại số tiền thuê đã nhận của Công ty cổ phần F Golf & Resort là 151.381.819 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Công ty cổ phần F Golf & Resort xuất trình tài liệu chứng minh bà V đã sử dụng số ngày nghỉ dưỡng tại F với tổng trị giá 39.800.000 đồng và đại diện nguyên đơn đã đồng ý thanh toán tổng số tiền là 191.181.819 đồng cho Công

ty cổ phần F Golf & Resort. Vì vậy cần ghi nhận sự tự nguyện nay của các bên đương sự.

Đối với yêu cầu của Công ty cổ phần F Golf & Resort đề nghị buộc bà Đinh Thị V chịu phạt tương đương 8% giá trị nghĩa vụ vi phạm và phải trả lãi chậm trả của số tiền thuê đã nhận: Xét thấy việc không nhận được căn hộ đúng thời hạn không phải lỗi của người mua; Bên thuê là công ty con của Bên bán và cũng là người quản lý vận hành Tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái F nên biết rõ việc căn hộ 38A5A chưa có để bàn giao, nhưng Công ty cổ phần F Golf & Resort vẫn ký Hợp đồng thuê và thanh toán tiền thuê cho bà Đinh Thị V. Như vậy bà V không có lỗi trong việc giao dịch thuê là vô hiệu và cũng không gây thiệt hại cho bên thuê. Do đó không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty cổ phần F Golf & Resort đối với bà Đinh Thị V.

[2.4] Đối với yêu cầu độc lập của của Ngân hàng X (XBank):

- Hợp đồng tín dụng số 5218/18MB/HĐTD ngày 15/08/2018 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng ngày 25/06/2020 được ký kết giữa đại diện hợp pháp của Ngân hàng X và người vay là bà Đinh Thị V. Nội dung thỏa thuận của hợp đồng tín dụng được hình thành trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận và không trái quy định của pháp luật, nên đã phát sinh hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, người vay đã vi phạm thỏa thuận là không thanh toán lãi và nợ gốc theo đúng quy định của hợp đồng, dẫn đến việc Ngân hàng X có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết.

Xét yêu cầu độc lập của người liên quan về việc thanh toán nợ gốc và lãi là đúng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, phù hợp với tình huống pháp lý theo Ấn lệ số 08/2016/AL về xác định lãi, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín, nên cần chấp nhận và buộc bị đơn phải thanh toán ngay toàn bộ khoản nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh tính đến ngày xét xử là:

- Nợ gốc 1.238.172.260 đồng.
- Nợ lãi trong hạn là 387.023.836 đồng.
- Nợ lãi quá hạn tính đến ngày 27/07/2023 là 119.633.004 đồng.

Tổng cộng là: 1.744.829.100 đồng (*Một tỷ, bảy trăm bốn mươi tư triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn, một trăm đồng*).

Bà Đinh Thị V phải tiếp tục chịu lãi suất theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng đối với phần nợ gốc chưa trả cho đến ngày thanh toán hết khoản nợ.

- Đối với yêu cầu của Ngân hàng X không nhất trí chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ: Xét thấy, việc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 không làm ảnh hưởng đến giá trị hiệu lực của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, người vay vẫn phải có trách nhiệm thanh toán nợ đến hạn. Tại Thỏa thuận hợp tác ngày 15/08/2018, Công ty Cổ phần Tập đoàn F, bà Đinh Thị V và XBank cùng thống nhất ký Bản hợp đồng thỏa thuận hợp tác 3 bên. Theo thỏa thuận thì kể từ thời điểm bà V thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty F từ tiền bà V vay của X Bank thì người vay sẽ chuyển mọi quyền mà không gắn với nghĩa vụ của người vay cho X Bank khi giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu. Do đó không chấp nhận yêu

cầu độc lập của Ngân hàng X về việc không hủy Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 giữa bà Đinh Thị V và Công ty Cổ phần Tập đoàn F.

- Đối với yêu cầu của Ngân hàng X về việc trong trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 bị chấm dứt, thì yêu cầu Công ty Fsẽ chuyển các khoản tiền liên quan đến việc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 về tài khoản số 189704070001248 của bà Đinh Thị V mở tại XBank để Ngân hàng X thu hồi toàn bộ khoản nợ.

T hợp bà V không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng X và Công ty F không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền về tài khoản của bà V mở tại XBank thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là “Toàn bộ các Q tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 05/06/2018 giữa Công ty F với bà Đinh Thị V theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 5218/18MB/HĐBĐ ngày 15/08/2018 được xác lập giữa XBank với bà V và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ Tư pháp; Căn hộ/nhà hình thành trong tương lai tại Căn hộ số 38A5A tầng 8A Zone 3 Tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái F - Dự án tại khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định”. Nếu tài sản đảm bảo không đủ để thu hồi nợ thì bà Đinh Thị V vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng X.

[3] Về án phí:

Bà Đinh Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền yêu cầu không được chấp nhận là 81.445.875 đồng, số tiền phải thanh toán cho Công ty cổ phần F Golf & Resort là 191.181.819 đồng và số tiền trả cho Ngân hàng X là 1.744.829.100 đồng. Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải chịu án phí là: 1.944.155.504 đồng. Cụ thể như sau: 36.000.000 đồng + [(1.944.155.504 đồng – 800.000.000 đồng) x 3%)] = 70.324.665 đồng.

Công ty F phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho bà Đinh Thị V là 2.884.881.715 đồng. Số tiền án phí là: 72.000.000 đồng + (884.881.715 đồng x 2%) = 89.697.634 đồng.

Công ty cổ phần F Golf & Resort và Ngân hàng X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 428 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản 2014; Điều 118, Điều 119, Điều 121 Luật nhà ở 2014;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị V về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018; xác định Công ty F đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo Hợp đồng; thời điểm vi phạm nghĩa vụ được xác định từ ngày 30/12/2019.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị V yêu cầu Công ty F hoàn trả và bồi thường thiệt hại những khoản tiền sau:

- Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn F hoàn trả cho bà Đinh Thị V số tiền đã đóng là 2.023.500.000 đồng *(hai tỷ, không trăm hai mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng)*.

- Buộc Công ty F phải bồi thường thiệt hại số tiền lãi phát sinh từ số tiền 745.500.000 đồng bà Đinh Thị V đã đóng cho Công ty F (tính từ ngày ngày 30/12/2019 đến ngày 31/07/2023) là 184.324.875 đồng *(một trăm tám mươi tư triệu, ba trăm hai mươi tư nghìn, tám trăm bảy mươi lăm đồng)*.

- Buộc Công ty F phải bồi thường thiệt hại số tiền lãi phát sinh từ số tiền 1.278.000.000 đồng bà Đinh Thị V vay của Ngân hàng X là 506.656.840 đồng *(năm trăm linh sáu triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, tám trăm bốn mươi đồng)*.

- Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn F phải bồi thường thiệt hại tiền phạt vi phạm hợp đồng khoản tiền tương đương 8% trị giá Hợp đồng 170.400.000 đồng *(một trăm bảy mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng)*.

Tổng số tiền Công ty cổ phần Tập đoàn F phải trả cho bà Đinh Thị V là: 2.884.881.715 đồng *(hai tỷ, tám trăm tám mươi tư triệu, tám trăm tám mươi một nghìn, bảy trăm mười lăm đồng)*.

[3] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị V yêu cầu Công ty F phải bồi thường tiền lãi phát sinh từ số tiền 745.500.000 đồng bà Đinh Thị V đã đóng cho Công ty F tính từ ngày nộp tiền đến ngày 29/12/2019 là 81.445.875 đồng *(tám mươi một triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn, tám trăm bảy mươi lăm đồng)*.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần F Golf & Resort; buộc bà Đinh Thị V hoàn trả cho Công ty cổ phần F Golf & Resort số tiền 191.181.819 đồng *(một trăm chín mươi một triệu, một trăm tám mươi một nghìn, tám trăm mười chín đồng)*.

[5] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần F Golf & Resort về việc yêu cầu bà Đinh Thị V bồi thường thiệt hại của Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 38A5A/2018/HĐTC-THECOASTALHILL ngày 17/08/2018.

[6] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng X; buộc bà Đinh Thị V phải thanh toán cho Ngân hàng X theo Hợp đồng tín dụng số 5218/18MB/HĐTD ngày 15/08/2018 các khoản sau:

- Nợ gốc 1.238.172.260 đồng.

- Nợ lãi trong hạn là 387.023.836 đồng.
- Nợ lãi quá hạn tính đến ngày 27/07/2023 là 119.633.004 đồng.

Tổng cộng là: 1.744.829.100 đồng (*Một tỷ bảy trăm bốn mươi tư triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn, một trăm đồng*).

Bà Đinh Thị V phải có nghĩa vụ tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và kế ước nhận nợ kể từ ngày 28/07/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[7] Buộc Công ty F chuyển khoản tiền liên quan đến việc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 là 2.884.881.715 đồng về tài khoản 189704070001248 của bà Đinh Thị V mở tại XBank để Ngân hàng X thu hồi toàn bộ khoản nợ..

[8] T hợp bà V không thanh toán được hết khoản nợ được tuyên tại mục [6] cho XBank hoặc Công ty cổ phần Tập đoàn F không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo quyết định của bản án thì XBank có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là “Toàn bộ các Q tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5A/2018/HĐMBCH- THECOASTALHILL ký ngày 05/06/2018 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn F với bà Đinh Thị V theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 5218/18MB/HĐBĐ ngày 18/08/2018 được xác lập giữa XBank với bà Đinh Thị V và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ Tư pháp; Căn hộ/nhà hình thành trong tương lai tại Căn hộ số 38A5A tầng 8A Zone 3 Tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái F - Dự án tại khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định”. Nếu tài sản đảm bảo không đủ để thu hồi nợ thì bà Đinh Thị V vẫn phải trả nợ cho XBank.

[9] 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, trừ Ngân hàng X (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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.

[10] Về án phí:

Bà Đinh Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 70.324.665 đồng. Bà V đã nộp tạm ứng án phí số tiền 43.565.000 đồng (biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 3620 ngày 11/06/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy) nay được chuyển thành án phí và còn phải nộp số tiền là 26.759.665 đồng.

Công ty F phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 89.697.634 đồng.

Công ty cổ phần F Golf & Resort không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 3.785.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 18838 ngày 24/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

Ngân hàng X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 27.529.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 18807 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

[11] T hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt đại diện các bên đương sự; tuyên án vắng mặt đối với đại diện nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Công ty cổ phần F Golf & Resort.

Các bên đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự ;
- VKSND quận Cầu Giấy + HN ;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy ;
- Tòa án NDTP Hà Nội ;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Hồng Vân