

Bản án số: 71/2024/DS-PT

Ngày: 10-4-2024

V/v Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ

và Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG 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 Thái Văn Hà.

Các Thẩm phán:

Ông Võ Công Phương

Ông Phan Minh Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Minh Hậu 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 Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ và Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Tống Thị Thùy N**; Nơi cư trú: **1 đường số D, Cư xá Đ, phường D, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Hoàng Minh T**; Nơi cư trú: **D đường T (Hẻm D L), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** (Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2020) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- **Bị đơn:** Công ty cổ phần **T1**; trụ sở tại: **Tầng B, Tòa nhà B, số B đường C, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội**.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn **Công ty cổ phần T1**: Ông **Lê Tiến D** là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Trần Văn H**, sinh năm 1994; Địa chỉ: **Thôn B, xã T, huyện V, tỉnh Thái Bình** (theo Giấy ủy quyền số 10/GUQ-TGD ngày 31/12/2023) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Trần Quang D1**; Nơi cư trú: **1 đường số D, Cư xá Đ, phường D, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh** (vắng mặt).

2. **Công ty cổ phần F** (vắng mặt)

Trụ sở tại: **Khu phố D, khu D - C, xã N, thành phố Q.**

Người đại diện hợp pháp của **Công ty cổ phần F**: Bà **Trần Thị Kim Q** là người đại diện theo pháp luật.

3. **Ngân hàng TMCP P**; địa chỉ trụ sở chính: **Tầng B, Tòa nhà T (T, Lô A, khu chức năng số 1 – KDT mới T), A T, KP3, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện hợp pháp của **Ngân hàng TMCP P**: Ông **Nguyễn Văn L** (Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 8 năm 2023) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông **Hoàng Minh T** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Tổng Thị Thùy N**, bị đơn **Công ty cổ phần T1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông **Hoàng Minh T** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Tổng Thị Thùy N** trình bày:

Ngày 03/03/2018, bà **Tổng Thị Thùy N** ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 40630/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL với **Công ty Cổ phần T1** (sau đây viết tắt là **Tập đoàn T1**) mua căn hộ số 30, tại tầng 06, **Z**, diện tích 40m² thuộc Dự án **Khu đô thị S** tọa lạc tại **Khu K, xã N, TP ., tỉnh Bình Định**, với giá căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 1.501.000.000 đồng (giá này đã bao gồm VAT). Bà **N** đã thanh toán được 95% giá bán căn hộ với số tiền là 1.425.950.000 đồng, chưa thanh toán 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung; 5% số tiền còn lại bà sẽ đóng cho **Tập đoàn T1** khi nhận bàn giao giấy chứng nhận. Ngày 26/7/2018, bà **N** ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 40630/2018/HĐTCH - THECOASTALHILL với **Công ty Cổ phần F** (sau đây viết tắt là **Công ty F**) để được hưởng tiền thuê mỗi năm. Theo thỏa thuận hợp đồng thuê, giá tính tiền thuê là 1.364.545.455 đồng. Giá thuê mà bên thuê trả trong mọi trường hợp sẽ không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm. Hợp đồng thuê có hiệu lực cùng ngày bà **N** thanh toán cho **Tập đoàn T1** 95% giá bán căn hộ. Thực tế, bà **N** đã nhận tiền thuê từ **Công ty F** tính từ lúc ký hợp đồng thuê cho đến ngày 01/07/2019. Kể từ đó đến nay, bà **N** chưa nhận được tiền thuê của **Công ty F**. Theo Điều 4.2 của hợp đồng mua bán căn hộ, hai bên thống nhất bên có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Khu căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: Giai đoạn 1: Khởi công Quý III/2017; Giai đoạn 2: Cắt nóc tháng 4/2018; Giai đoạn 3: Hoàn thành việc xây dựng Quý III/2018. Theo Điều 8.2 của hợp đồng, thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến của bên bán cho bên mua vào Quý II/2019. Hai bên thống nhất, thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn

tôi đa hai lần, mỗi lần không được chậm quá 45 ngày. Việc chậm bàn giao phải được lập bằng văn bản gửi đến bên mua trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao. Hiện tại công trình dự án này cũng chưa hoàn thành việc xây dựng. Chủ đầu tư là Tập đoàn T1 cũng không bàn giao căn hộ cho bà N, mặc dù bà đã thanh toán 95% giá bán căn hộ. Tập đoàn T1 đã vi phạm hợp đồng chậm bàn giao căn hộ cho bà N gần 02 năm nay. Bà N đã có đơn thông báo việc đơn phương chấm dứt hợp đồng với Tập đoàn T1 và yêu cầu giải quyết việc chấm dứt hợp đồng và trả lại tiền, cũng như phạt vi phạm, bồi thường theo quy định tại Điều 4.2; Điều 8.2; Điều 12.2.2; Điều 15.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ nhưng Tập đoàn T1 nại nhiều lý do, trong đó lý do khách quan là đại dịch Covid, để cố tình trì hoãn, né tránh giải quyết. Nay nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà với Tập đoàn T1; buộc Tập đoàn T1 thanh toán cho bà Tổng Thị Thùy N các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ là 1.425.950.000 đồng mà bà đã thanh toán theo Giấy xác nhận của Công ty CP T1 ngày 11/06/2020; Tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ là 120.080.000 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại 136.000.000 đồng, tương ứng 10% tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2019 tính tới 01/7/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê, mà bà chưa được nhận từ Công ty Cổ phần F và Resort; Tiền lãi chậm bàn giao tính đến ngày hợp đồng hai bên chấm dứt tạm tính là 250.000.000 đồng. Tổng số tiền mà bà Tổng Thị Thùy N yêu cầu Công ty Cổ phần T1 trả và thanh toán cho bà là: 1.932.030.000 đồng.

Bị đơn Công ty cổ phần T1 trình bày:

Ngày 03/3/2018, Tập đoàn T1 và bà Tổng Thị Thùy N có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 40630/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn hộ số 30 tại tầng F, Z thuộc Tổ Hợp căn hộ khách sạn T2 thuộc Dự án Khu đô thị D có địa chỉ tại Khu K, xã N, TP., tỉnh Bình Định. Theo đó, các bên đã thỏa thuận giá bán căn hộ là 1.501.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, do có sự thay đổi của Chính sách pháp luật liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm Căn hộ khách sạn - Condotel đồng thời do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid 19 đã dẫn đến việc bàn giao căn hộ không thể diễn ra theo dự kiến như trong Hợp đồng đã ghi nhận. Ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ, bà Tổng Thị Thùy N đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 40630/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 26/7/2018 với Công ty cổ phần F. Theo đó, bà Tổng Thị Thùy N đã đồng ý cho Công ty F thuê lại căn hộ 40630 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm bà N thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T1 theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê được kéo dài cho đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động của dự án. Bà N cam kết sẽ không chấm dứt Hợp đồng thuê vì bất cứ lý do gì và cam kết đảm bảo nghĩa vụ cho thuê liên tục không gián đoạn với Công ty F. Trường hợp Hợp đồng thuê bị chấm dứt vì bất kỳ lý do gì thì bà N chấp nhận việc Tập đoàn T1 có quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán và áp dụng các chế tài phạt, bồi thường thiệt hại như đối với trường hợp bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tập đoàn T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ: việc chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là do sự kiện bất khả kháng như đã phân tích ở trên. Do đó, trường hợp này, căn cứ theo Điều 15.1 Hợp đồng thì bị đơn không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Tập đoàn T1 không đồng ý với yêu cầu của

nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng và hoàn trả lại toàn bộ tiền mua căn hộ mà nguyên đơn đã thanh toán. Về yêu cầu số tiền phạt 8% số tiền 120.080.000 đồng; Căn cứ Điều 12.4.3 Hợp đồng, điều 1.2 Phụ lục 3 Hợp đồng thì khi một bên vi phạm hợp đồng dẫn đến việc bên kia đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì bên vi phạm phải thanh toán cho bên bị vi phạm khoản tiền phạt 8% giá bán căn hộ (chưa bao gồm các khoản thuế phải nộp). Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu thanh toán số tiền 120.080.000 đồng là không trên cơ sở giá bán căn hộ sau khi trừ 10% thuế VAT là không đúng với thỏa thuận của các bên theo Hợp đồng. Việc nguyên đơn yêu cầu thanh toán tiền bồi thường thiệt hại số tiền 136.000.000 đồng tương ứng với 10% tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/07/2019 tính tới 01/07/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê mà nguyên đơn chưa được nhận từ Công ty F là không có căn cứ bởi lẽ: đây không phải là thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn T1. Theo thông tin Tập đoàn T1 được biết thì ngay sau khi ký kết Hợp đồng thuê căn hộ, Công ty F đã thanh toán tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn mà không phụ thuộc vào việc nguyên đơn đã nhận bàn giao căn hộ hay chưa. Việc nguyên đơn chưa nhận được tiền thuê từ Công ty F (nếu có) là tranh chấp giữa nguyên đơn và Công ty F, Tập đoàn T1 không có nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn trong trường hợp Công ty F vi phạm nghĩa vụ với nguyên đơn. Về yêu cầu thanh toán lãi chậm bàn giao 250.000.000 đồng; Nguyên đơn đã vi phạm quy định về thời hạn thanh toán giá bán căn hộ theo quy định tại Điều 2 Phụ lục 03 hợp đồng như đã nêu tại mục 1. Do đó, căn cứ Điều 12.2.1 hợp đồng, nguyên đơn không đủ điều kiện để yêu cầu tính lãi chậm bàn giao căn hộ đối với bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần F trình bày:

Ngày 26/7/2018, nguyên đơn và Công ty F đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 40630/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty F thuê lại căn hộ nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T1 theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê theo thỏa thuận tính từ ngày nguyên đơn 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 B cấp ngày 24/04/2015. Thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê, Công ty F đã trả tiền thuê cho nguyên đơn tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 87.408.334 đồng. Thực tế, nguyên đơn đã thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho chủ đầu tư vào ngày 13/09/2018, đồng thời đã tiến hành ký Hợp đồng thuê vào ngày 26/7/2018. Như vậy, căn cứ theo quy định trên thì thời hạn cho thuê của căn hộ là từ ngày 26/7/2018 cho đến khi hết thời hạn hoạt động của dự án. Trong thời hạn thuê nêu trên, nguyên đơn 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 nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn T1. 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 nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ cũng chính là thời điểm nguyên

đơn đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với Công ty F. Việc nguyên đơn 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, 10.3 Điều 10 của Hợp đồng thuê trường hợp này 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 nguyên đơn 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 Đ (B) công bố tại thời điểm nguyên đơn thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu cho đến ngày nguyên đơn hoàn trả tiền trên thực tế. Đồng thời yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho chúng tôi 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 thuê trái pháp luật gây ra. Từ những phân tích nêu trên, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán giữa nguyên đơn và Tập đoàn T1, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của F tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và buộc nguyên đơn thanh toán toàn bộ các khoản tiền với tổng cộng tạm tính đến ngày 07/06/2023 là 309.604.783 đồng trong đó bao gồm các khoản tiền: Tiền thuê đã nhận 87.408.334 đồng; Thanh 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 B công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê tính trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu phát sinh hiệu lực của Hợp đồng thuê đến khi nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là 25.532.813 đồng; Thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 109.163.636 đồng; Hoàn trả lại cho F bằng tiền giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng (nếu có) theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng là 87.500.000 đồng.

2. Ông Trần Quang D1 trình bày:

Căn hộ có mã căn 40630 do bà Tổng Thị Thùy N đứng tên hợp đồng mua bán là tài sản chung của vợ chồng ông bà. Việc bà N đứng tên cá nhân trên hợp đồng mua bán để tạo điều kiện thuận lợi trong giao dịch. Tiền mua căn hộ là tiền của vợ chồng. Ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông bà theo quy định pháp luật.

3. Ngân hàng TMCP P trình bày:

Ngày 18/3/2020, Tập đoàn T1 ký kết với Ngân hàng TMCP P (sau đây viết tắt là ngân hàng) hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng C, Sở tư pháp tỉnh Bình Định công chứng. Theo đó, Tập đoàn T1 đã thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất diện tích 57.718,1m² tại khu K, TP ., tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 536342, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT07540 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2019 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển tỉnh B. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B chứng nhận thế chấp ngày 18/3/2020 theo đúng quy định pháp luật. Ngân hàng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Tổng Thị Thùy N.**

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 40630/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 03/3/2018 giữa **Công ty cổ phần T1** (bên bán) với bà **Tổng Thị Thùy N** (bên mua).

1.2. Buộc **Công ty cổ phần T1** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **Tổng Thị Thùy N** và ông **Trần Quang D1** các khoản tiền sau: tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.425.950.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 109.163.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 762.348.000 đồng. Tổng cộng: 2.297.461.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Tổng Thị Thùy N** tiền bồi thường thiệt hại 136.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/07/2019 tính tới 01/07/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập **Công ty cổ phần F** về hoàn trả tiền thuê đã nhận 87.408.334 đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí tố tụng, về quyền và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự và quyền kháng cáo.

- Ngày 28/9/2023 ông **Hoàng Minh T** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Tổng Thị Thùy N** kháng cáo yêu cầu **Công ty cổ phần T1** phải bồi thường tiền thuê đáng lẽ nguyên đơn được nhận tiếp trong thời gian đảm bảo thu nhập nếu hợp đồng thuê không bị chấm dứt; Căn hộ không còn là của nguyên đơn khi bị tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán nhưng bản án sơ thẩm khi tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán lại không giải quyết hậu quả là tuyên chấm dứt hợp đồng thuê. Hơn thế nữa **Công ty cổ phần F** đã có yêu cầu độc lập trong vụ án, để vụ việc tranh chấp quan hệ thuê kéo dài, phải thông qua vụ kiện khác để giải quyết là cách giải quyết không triệt để vụ án.

- Ngày 06/10/2023 bị đơn **Công ty cổ phần T1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 206/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông **Trần Văn H** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có văn bản trình bày ý kiến ngày 09/4/2024 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản sơ thẩm theo hướng không xác định **Công ty Cổ phần T1** vi phạm hợp đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt 8% và lãi chậm bàn giao.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Tổng Thị Thùy N**, bị đơn **Công ty cổ phần T1**. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Quang D1**, Người đại diện hợp pháp của **Công ty Cổ phần F** đã được

triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Riêng ông Hoàng Minh T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Tổng Thị Thùy N, ông Trần Văn H là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần T1 và ông Nguyễn Văn L là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Tổng Thị Thùy N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Công ty cổ phần T1 phải bồi thường tiền thuê đáng lẽ nguyên đơn được nhận tiếp trong thời gian đảm bảo thu nhập nếu hợp đồng thuê không bị chấm dứt là không có cơ sở, bởi lẽ: Tiền thuê căn hộ là đối tượng của Hợp đồng thuê giữa bà H1 (bên cho thuê) và Công ty F (bên thuê) theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 40630/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 26/7/2018; nếu có tranh chấp về việc chậm thanh toán tiền thuê thì thuộc về nghĩa vụ của bên thuê (Công ty F) có vi phạm hay không chứ không liên quan đến nghĩa vụ của bên bán trong Hợp đồng mua bán căn hộ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Công ty cổ phần T1 bồi thường tiền thuê là không có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê của nguyên đơn. Xét thấy: Tại Đơn khởi kiện ngày 13/10/2020 của bà Tổng Thị Thùy N (BL 146) không yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản (căn hộ).

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 13/9/2022 của Công ty Cổ phần F (BL 242) yêu cầu bà Tổng Thị Thùy N hoàn trả cho Công ty cổ phần F toàn bộ số tiền thuê đã nhận tính từ năm 2018 đến nay tổng số tiền 87.408.334 đồng và tại Biên bản hòa giải ngày 07/6/2023 (BL 263) thể hiện: "...trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán giữa nguyên đơn và Tập đoàn T1, kính đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của F tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và buộc nguyên đơn thanh toán toàn bộ các khoản tiền với tổng cộng tạm tính đến ngày 07/6/2023 là 309.604.783 đồng...".

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 40630/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 03/3/2018 giữa Công ty cổ phần T1 (bên bán) với bà Tổng Thị Thùy N (bên mua) nhưng không tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 40630/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 26/7/2018 giữa bà Tổng Thị Thùy N (bên cho thuê) và Công ty Cổ phần F (bên thuê) đối với căn hộ số 30, tại tầng F, Z, diện tích 40m² thuộc Dự án Khu D tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định là thiếu sót vì không làm rõ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần F và không yêu cầu Công ty Cổ phần F nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu này đồng thời sau khi xét xử sơ thẩm Công ty F không kháng cáo bản án sơ thẩm nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T1, xét thấy:

[3.1] Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ: Hợp đồng mua bán căn hộ số 40630/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được xác lập ngày 03/3/2018

và các Phụ lục hợp đồng kèm theo giữa bà **Tổng Thị Thùy N** và **tập đoàn T1** đảm bảo về hình thức, nội dung và các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo các Điều 116, 117 BLDS năm 2015; các Điều 118, 119, 121 Luật Nhà ở năm 2014 nên có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng mua bán các bên đã ký kết không ấn định chính xác ngày bàn giao căn hộ mà quy định các mốc thời gian liên quan đến ngày bàn giao căn hộ theo dự kiến và ngày bàn giao căn hộ theo thông báo. Tại Điều 8 của HĐMB căn hộ các bên thoả thuận: Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ vào **Q**, thời gian bàn giao có thể được gia hạn tối đa 02 lần nhưng mỗi lần không được chậm quá 45 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ cho bà **N**. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng tương đương về cách tính thời gian theo Điều 146 BLDS xác định thời hạn bên bán dự kiến bàn giao cho bên mua chậm nhất là ngày 30/6/2019, có thể được gia hạn tối đa 02 lần, mỗi lần không quá 45 ngày nghĩa là thời hạn cuối cùng thực hiện bàn giao là ngày 30/9/2019. Tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng quy định về việc bà **N** được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu **Tập đoàn T1** chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao và Điều 15.1.3 của Hợp đồng thể hiện Hợp đồng được chấm dứt theo quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên mua trong trường hợp “... *Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thoả thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng...*”. Như vậy, theo hợp đồng đã quá thời hạn 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ mà vẫn chưa thực hiện việc bàn giao thì bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngày 07/9/2020, bà **N** đã có Thông báo đơn phương chấm dứt HĐMB căn hộ và không được phản hồi của **Tập đoàn T1**. **Tập đoàn T1** trình bày việc chậm bàn giao căn hộ là do sự thay đổi của chính sách pháp luật liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm Căn hộ **khách sạn** -. Tuy nhiên, **Tập đoàn T1** không chứng minh được việc này có liên quan đến tiến độ xây dựng, chậm bàn giao căn hộ. Đồng thời, **Tập đoàn T1** cho rằng nguyên đơn thừa nhận đã nhận thông báo bàn giao của bị đơn nhưng không đến nhận bàn giao là vi phạm Điều 8.4 của HĐMB là không có căn cứ, bởi lẽ thời hạn cuối cùng thực hiện bàn giao là ngày 30/3/2019, trong khi đó Thông báo nhận bàn giao của **Tập đoàn T1** vào ngày 18/11/2020, tại thời điểm này nguyên đơn đã có Đơn khởi kiện và được Tòa án thụ lý vào ngày 22/10/2020, nghĩa là đã xảy ra vi phạm và nguyên đơn đã khởi kiện theo đúng điều kiện thoả thuận tại Hợp đồng. Mặc khác, tại Điều 8 của Hợp đồng các bên đã thoả thuận: “*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*”. Tuy nhiên, **Tập đoàn T1** đã không có Thông báo gì đến khách hàng về lý do chậm bàn giao và cụ thể ngày sẽ bàn giao.

Mặt khác, bên mua đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho **Tập đoàn T1** tại thời điểm ký hợp đồng mua bán, nhưng đến nay nguyên đơn vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5.2.6 Hợp đồng mua bán căn hộ. Trên thực tế, ngày 21/9/2017 **Tập đoàn T1** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp Giấy chứng nhận cho khu **khách sạn L1**, trong đó có mã khách sạn 7607 nhưng đều đứng tên **Tập đoàn T1** mà không đứng tên người mua như đã thoả thuận. **Tập đoàn T1** không thông báo cho người mua nộp số tiền 5% còn lại và giao giấy chứng nhận đứng tên họ.

Do đó, bà **N** yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán và yêu cầu **Tập đoàn T1** thanh toán cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng căn hộ 1.425.950.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với Điều 15.1.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ và các điều 422, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên HĐXX chấp nhận.

Bị đơn **Tập đoàn T1** nại rằng việc **Tập đoàn T1** chưa thực hiện bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ mang tên của nguyên đơn cho nguyên đơn là do nguyên nhân bất khả kháng, xét thấy ý kiến này của **Tập đoàn T1** không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 156 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng: Bị đơn không đồng ý về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng của nguyên đơn vì cho rằng **Tập đoàn T1** không có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng. HĐXX xét thấy: Như đã phân tích ở mục [3.1], nguyên nhân dẫn đến nguyên đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng là do **Công ty cổ phần T1** vi phạm nghĩa vụ đã thoả thuận trong hợp đồng nên yêu cầu của nguyên đơn về khoản tiền phạt tương đương 8% giá bán căn hộ sau khi trừ thuế VAT 10%, tương ứng số tiền 1.364.545.455 đồng x 8% = 109.163.000 đồng là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 12.4.3 Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết giữa hai bên.

[3.3] Về tiền lãi chậm bàn giao tính trên giá bán căn hộ mà bên mua đã thanh toán: Việc chậm tiến độ xây dựng, không tiến hành bàn giao căn hộ theo thời gian thoả thuận là lỗi của **Tập đoàn T1** nên yêu cầu tính lãi chậm bàn giao của bà **N** là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, cụ thể: 1.425.950.000 đồng x 13,65%/năm/365 ngày x 1410/30 ngày = 762.348.000 đồng (tròn số).

Như vậy, **Công ty cổ phần T1** phải hoàn trả cho bà **Tổng Thị Thùy N** tổng số tiền 2.297.461.000 đồng (trong đó số tiền mua bán căn hộ 1.425.950.000 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng 109.163.000 đồng, tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 762.348.000 đồng).

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Tổng Thị Thùy N**, bị đơn **Công ty cổ phần T1**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì **Công ty cổ phần T1** phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 300.000 đồng và án phí về nghĩa vụ thanh toán khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 77.649.000 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự: **Tập đoàn T1** phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho bà **N** số tiền 3.000.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[8.1] Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp,

quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà N là người cao tuổi nên không phải chịu.

[8.2] Theo quy định khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội bị đơn Công ty cổ phần T1 phải chịu.

[9] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Tổng Thị Thùy N và bị đơn Công ty cổ phần T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 108, 117, 398, 430, 431, 483, 484, 488 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 118, 119, 121 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Tổng Thị Thùy N và bị đơn Công ty cổ phần T1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 206/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tổng Thị Thùy N.

2.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 40630/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 03/3/2018 giữa Công ty cổ phần T1 (bên bán) với bà Tổng Thị Thùy N (bên mua).

2.2. Buộc Công ty cổ phần T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tổng Thị Thùy N và ông Trần Quang D1 các khoản tiền sau: tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.425.950.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 109.163.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 762.348.000 đồng. Tổng cộng: 2.297.461.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Công ty cổ phần T1 phải chịu 77.949.000 đồng

3.2. Công ty cổ phần F phải chịu 4.370.000 đồng được trừ tạm ứng án phí 2.185.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn theo biên lai số 0002835 ngày 07 tháng 11 năm 2022 còn phải nộp 2.185.000 đồng.

3.3. Miễn án phí bà Tổng Thị Thùy N và ông Trần Quang D1. H2 lại cho bà Tổng Thị Thùy N 34.980.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002851 ngày 20 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng bà Tổng Thị Thùy N đã nộp tạm ứng, Công ty cổ phần T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N số tiền 3.000.000 đồng.

5. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

6.1 Bà **Tổng Thị Thùy N** là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6.1 **Công ty cổ phần T1** phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000052 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

7.1. Kể từ ngày bản án 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 án xong, tất cả khác khoản tiền hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự 2015.

7.2. 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Quy Nhơn;
- CCTHADS thành phố Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Thái Văn Hà

