TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 121/2023/DS-PT
Ngày: 21/3/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tiến Dũng
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý
Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*:** Bà Lê Thị Hồng Hạnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 563/2022/TLPT-DS ngày 02/12/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2023/QĐ-PT ngày 13/02/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng Quang, sinh năm 1961; *Có mặt*

Địa chỉ: Số 21 ngõ 56 phố Vũ Miên, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, Hà Nội.

Bị đơn: Công ty cổ phần tập đoàn FLC; *Vắng mặt*

Địa chỉ: Tầng 29, Tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị Thanh Vân, sinh năm 1970; *Vắng mặt*

Địa chỉ: Số 21 ngõ 56 phố Vũ Miên, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vân là ông Nguyễn Hồng Quang (Giấy ủy quyền ngày 22/7/2021).

2. Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort; *Vắng mặt*

Địa chỉ: Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý, Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP Quy Nhơn, Bình Định.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Quang là nguyên đơn và Công ty cổ phần tập đoàn FLC là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Quang trình bày:

Năm 2017 ông Nguyễn Hồng Quang biết Công ty cổ phần tập đoàn FLC mở bán căn hộ Codotel tại Nhơn Hội Quy Nhơn. Sau khi tìm hiểu, ngày 04 tháng 1 năm 2018 ông Nguyễn Hồng Quang cùng với Công ty FLC ký kết hợp đồng số: 30902/2018/HĐMBCH-THECOASTALHI (gọi tắt là Hợp đồng số: 30902) với nội dung của HĐ là: bên A bán cho bên B một căn hộ codotel giá trị là 1.981.000.000 đồng, bên B có trách nhiệm thanh toán 95% giá trị hợp đồng là 1.881.950.000 đồng trước khi ký Hợp đồng, 5% còn lại thanh toán nốt khi bàn giao. Thời thời gian bàn giao nhà dự kiến trong quý 4/2018 để đưa vào khai thác từ năm 2019 thời gian cho phép chậm bàn giao tối đa là đến 30/06/2019. Ông Quang đã nộp đủ 95% giá trị hộ như yêu cầu của Công ty FLC với số tiền là: 1.875.562.000 đồng.

Ngoài ra trong HĐ mua bán tại điều 15 quy định về việc chấm dứt hợp đồng. Trong điều khoản 15.1.3 quy định nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ quả thời điểm của thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến là 180 ngày thì bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Tuy nhiên cho đến nay, đã hết quý 1 năm 2021 Công ty FLC vẫn chưa bàn giao căn hộ. Chính vì thế nên vào tháng 9 năm 2020 ông Quang đã có đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán giữa FLC với ông Quang và tiến hành thanh lý hợp đồng. Nhưng FLC đã không thực hiện việc thanh lý hợp đồng và yêu cầu ông Quang đến công ty TNHH luật SMIC là một công ty con của FLC để làm việc.

Qua rất nhiều lần làm việc, công ty SMIC đưa ra các chi phí vô lý đòi trừ tiền của ông Quang như: tiền trả lãi ngân hàng năm đầu tiên, tiền hoa hồng, tiền voucher đêm nghỉ, tiền thuê căn hộ để chỉ trả lại cho ông Quang khoảng 65% số tiền ông Quang đã thanh toán cho FLC để mua căn hộ. Ông Quang không đồng ý.

Trên cơ sở những vi phạm của Công ty FLC trong việc chậm bàn giao căn hộ, chiếu theo nội dung HĐ đã ký kết giữa hai bên, ông Nguyễn Hồng Quang khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy giải quyết:

1/ Chấm dứt hợp đồng số: 30902 với Công ty cổ phần tập đoàn FLC.

2/ Tuyên bố Công FLC phải có trách nhiệm trả lại tiền đã thu của ông Quang và bồi thường các thiệt hại phát sinh có liên quan theo đúng như nội dung Hợp đồng mua bán đã được ký kết giữa FLC (bên A) và ông Nguyễn Hồng Quang (bên B), Đề nghị Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy xem xét và buộc Công ty FLC phải trả cho ông Quang những khoản tiền sau:

- Toàn bộ số tiền đã thanh toán cho việc mua căn hộ 30902 Coastalhill là 1.875.562.000 đồng.

- Tiền phạt không thực hiện đúng hợp đồng (8% giá trị hợp đồng): 158.480.000 đồng.

- Tiền thiệt hại thực tế phát sinh (tạm tính bằng lãi vay ngân hàng 10%) trong năm 2018 trên tổng số số tiền đã thanh toán: 980.430.000 đồng.

- Lãi chậm bàn giao 150% lãi suất ngân hàng từ năm 2019 đến nay 31/03/2021 (lãi suất ngân hàng là 11,5 % nên lãi chậm bàn giao là 16.75%) trên tổng số tiền đã nộp: 824.661.000 đồng

Tổng cộng số tiền FLC sẽ phải trả và đền bù là: 3.839.133.000 đồng.

3/ Yêu cầu tòa tuyên hợp đồng thuê và quản lý tài sản giữa ông Nguyễn Hồng Quang và Công ty CP FLC Quy Nhơn là vô hiệu vì hợp đồng mua bán căn hộ codotel giữa Công ty cổ phần Tập đoàn FLC với ông Nguyễn Hồng Quang đã bị chấm dứt. Sau khi ký hợp đồng mua bán, FLC đã ủy quyền cho Công ty Cổ phần FLC quy nhơn ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản (mặc dù chưa có tài sản), FLC Quy Nhơn đã thanh toán cho ông Quang số tiền thuê toàn bộ năm 2018 và 6 tháng đầu năm 2019 tổng số tiền trước thuế là: 270.000.000 đồng chưa thuế, số tiền thực lĩnh là 243.000.000 đồng và tôi sẽ có trách nhiệm trả cho FLC Quy Nhơn 15 đêm nghỉ hàng năm, tính ra thành tiền là 42.300.000 VNĐ/năm, đã nghỉ 2 năm, thành tiền: 84.600.000 VNĐ.

Như vậy số tiền tập đoàn FLC thực tế sẽ phải thanh toán cho ông Quang sẽ là: 3.511.533.000 đồng. Ngoài ra tôi không có yêu cầu gì thêm.

Bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn FLC do người đại diện trình bày:

Về quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng: Ngày 04/01/2018, Tập đoàn FLC ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 30902 với ông Nguyễn Hồng Quang cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn hộ số 02 tại tầng 09 Zone 03 thuộc Tổ Hợp căn hộ khách sạn The FLC Coastal Hill thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn có địa chỉ tại Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Sau khi ký Hợp đồng thì ông Nguyễn Hồng Quang đã nộp cho Tập đoàn FLC tổng số tiền là 1.881.951.194 đồng. Về phía Tập đoàn FLC, sau khi ký kết Hợp đồng, với tư cách chủ đầu tư Dự án, Tập đoàn FLC đã nhanh chóng triển khai thi công tại dự án, theo đó, tiến độ thi công tại Dự án cơ bản đáp ứng theo tiến độ cam kết, quy định tại Hợp đồng và giấy phép xây dựng, đầu tư. Tính đến cuối năm 2018, Tập đoàn FLC đã hoàn thiện việc thi công toàn bộ các hạng mục cơ bản tại công trình Tổ hợp The FLC Coastal Hill, các hạng mục khác đều đang lên kế hoạch chuẩn bị sẵn sàng cho việc tiếp tục thi công hoàn thiện theo đúng thời hạn cam kết bàn giao nhà cho khách hàng.

- Tuy nhiên, kể từ cuối năm 2018, chính sách pháp lý về "condotel" được các cấp chính quyền xem xét lại và có nhiều văn bản, quyết định điều chỉnh về chủ trương liên quan đến các dự án loại này đã được phê duyệt trước đó. Tại Bình Định, và cụ thể là tại Dự án, ngày 16/04/2019, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định đã ban hành Quyết định số 104/QĐ-BQL về việc điều chỉnh, bổ sung giao lại đất, thuê đất đối với Công ty FLC thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội. Tại Quyết định 104 quy định:"Mục đích sử dụng đất: xây *dựng biệt thự* và khách sạn nghỉ dưỡng (không hình thành đơn vị ở).

- Với việc điều chỉnh tại Quyết định số 104, tính chất pháp lý của khu đất thực hiện Dự án có sự thay đổi căn bản so với các văn bản pháp lý trước đây của Dự án. Cụ thể, căn cứ theo Giấy Chứng Nhận Đầu tư, Quyết định phê duyệt (1/500), Quyết định giao đất số 660/QĐ-BQL; Giấy phép xây dựng (được cấp trước thời điểm Tập đoàn FLC triển khai ký Hợp Đồng), thì mục đích sử dụng đất

(công năng của Dự án - tổ hợp The FLC Coastal Hill) là một công trình xây dựng trên đất ở dưới dạng các căn hộ khách sạn (bao gồm mục đích ở). Trong khi đó, mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 104 đã loại bỏ hoàn toàn tính chất đất ở trên khu đất thực hiện Dự án.

- Ngay sau khi có những thay đổi tại Quyết định số 104, Tập đoàn FLC đã liên tục liên hệ, làm việc và hướng dẫn từ các cấp chính quyền tỉnh Bình Định. Tuy nhiên, sau rất nhiều cuộc họp, buổi làm việc, Tập đoàn FLC vẫn chưa nhận được hướng dẫn cụ thể, chi tiết về các vấn đề liên quan, đặc biệt, Tập đoàn FLC lại được Tỉnh yêu cầu xem xét, nghiên cứu và đề xuất điều chỉnh lại mục tiêu đầu tư và mục đích sử dụng đất thực hiện dự án thành đất thương mại dịch vụ để đảm bảo hình thức sử dụng đất của Dự án Dự án phù hợp với quy định của Luật đất đai.

- Với việc pháp luật chưa có quy định rõ ràng, hồ sơ pháp lý của dự án bị điều chỉnh bởi các quyết định của tỉnh Bình Định, đặc biệt là Quyết định 104, Tập đoàn FLC có thể sẽ phải đối mặt với rủi ro sử dụng đất trái mục đích sử dụng đã được phê duyệt ban đầu, gây ảnh hưởng thiệt hại đến quyền lợi của các khách hàng mua căn hộ tại đây. Đồng thời các khái niệm condotel, căn hộ khách sạn, tính chất pháp lý của loại hình sản phẩm này tại thời điểm đó cũng chưa có văn bản pháp lý hướng dẫn cụ thể chi tiết. Do đó, Tập đoàn FLC buộc phải thi công cầm chừng để chờ có hướng dẫn phù hợp với các quyết định cấp phép và văn bản quy phạm pháp luật.

- Tiếp theo đó, kể từ cuối năm 2019, dịch Covid-19 bùng phát và có diễn biến ngày càng phức tạp gây ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn FLC cũng như quá trình triển khai thi công Dự án do phải thực hiện một loạt cách lệnh cách ly, giãn cách xã hội của Thủ tướng chính phủ; và các văn bản của UBND tỉnh Bình Định về việc thực hiện các biên pháp phòng tránh dịch trên địa bàn tỉnh.

- Ngày 04/10/2021, Tập đoàn FLC đã gửi thông báo số 30902/TBBG về việc mời ông Nguyễn Hồng Quang nhận bàn giao căn hộ và thanh toán tiền kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 36.018.182 đồng. Tuy nhiên, ông Nguyễn Hồng Quang không nhận bàn giao căn hộ và thanh toán tiền kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo đúng quy định của Hợp đồng.

Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn**:** Theo nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Tập đoàn FLC có ý kiến như sau:

Về yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng: Tập đoàn FLC không chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Nguyên đơn bởi lẽ:

- Như đã trình bày tại Mục 1, trong giai đoạn 2019 đến nay, tiến độ thi công tại dự án bị ảnh hưởng trực tiếp bởi các tác động liên quan đến chính sách pháp lý, quyết định của chính quyền tỉnh và đại dịch Covid 19. Để làm rõ, đây là các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được. Khi phát sinh sự kiện, Tập đoàn FLC đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép để giải quyết nhưng không thể khắc phục được.

- Bên cạnh đó, theo quy định tại Điều 14 Hợp đồng:

- Một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự kiện bất kháng: Do chiến tranh hoặc do thiên tại hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước; Do phải thực hiện quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không phải do lỗi của hai bên) hoặc các trường hợp khác (Điều 14.1)

+ Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng thì việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng (Điều 14.3).

+ Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng (Điều 14.4)

Với những lập luận nêu trên, Tập đoàn FLC khẳng định: Việc Tập đoàn FLC chậm bàn giao căn hộ cho Nguyên đơn là do bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng.

Do chịu tác động bởi sự kiện bất khả kháng nên việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn FLC không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Nguyên đơn có quyền chấm dứt Hợp đồng.

Việc Nguyên đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Tập đoàn FLC chậm bàn giao là không đúng quy định tại Hợp đồng. Do đó, Tập đoàn FLC từ chối yêu cầu này, đề nghị Nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

Tập đoàn FLC không đồng ý với yêu cầu trả lại toàn bộ số tiền 2.685.235.000 đồng (sau khi trừ đi khoản tiền 243.000.000 đồng mà Công ty FLC Quy Nhơn đã trả cho Nguyên đơn) bao gồm: Số tiền thanh toán căn hộ: 1.875.562.000 đồng; Tiền phạt vi phạm (8% giá trị Hợp đồng): 158.480.000 đồng; Tiền thiệt hại phát sinh từ lãi vay ngân hàng (10%) của năm 2018 trên tổng số tiền thanh toán là: 187.550.000 đồng; Lãi chậm bàn giao từ 2019 đến 31/03/2021: 706.637.000 đồng

Như đã trình bày ở mục 2.1 nêu trên, việc Tập đoàn FLC chậm bàn giao căn hộ cho ông Quang là do bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng, nên việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn FLC không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng, Tập đoàn FLC được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc chậm bàn giao căn hộ xuất phát từ sự kiện bất khả kháng. Do đó, Tập đoàn FLC không phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, lãi chậm bàn giao… mà ông Quang yêu cầu.

Đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê và quản lý tài sản giữ ông Nguyễn Hồng Quang và Công ty FLC Quy Nhơn (Hợp đồng thuê) là vô hiệu.

Tập đoàn khẳng định rằng, Hợp đồng thuê được xác lập giữa Nguyên đơn và Công ty FLC Quy Nhơn là một giao dịch đáp ứng đầy đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong trường hợp ông Quang có yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê, Tập đoàn FLC đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

- Tập đoàn FLC được thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán theo quy định tại Điều 13.6 của Hợp đồng thuê. Theo đó, Tập đoàn FLC sẽ hoàn trả khoản tiền mà Nguyên đơn đã thanh toán sau khi trừ đi các khoản tiền

sau: Tiền phạt vi phạm Hợp đồng 8% trên Giá bán căn hộ; Tiền bồi thường thiệt hại (các chi phí môi giới, khoản chênh lệch giá bán căn hộ khi chuyển nhượng cho bên thứ ba.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn GOLF & RESORT do người đại diện trình bày:

Ngày 29/01/2018, ông Quang và Công ty FLC Quy Nhơn đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 30902/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL (gọi tắt là Hợp đồng thuê"). Với nội dung, ông Quang đồng ý cho Công ty FLC Quy Nhơn thuê căn hộ 30902, và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn FLC theo Hợp đồng mua bán. Ngoài ra trong Hợp đồng hai bên còn thỏa thuận về thời gian thuê, giá tiền thuê và các thỏa thuận khác.

Thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê, Công ty FLC Quy Nhơn đã trả tiền thuê cho ông Quang từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 229.015. 910 đồng

Việc Hợp đồng mua bán căn hộ bị chấm dứt khiến cho Công ty FLC Quy Nhơn 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 FLC Quy Nhơn. 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 đã thỏa thuận, thì việc hành vi chấm dứt Hợp đồng thuê của nguyên đơn là vi phạm thỏa thuận do vây chúng tôi yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại cho Công ty FLC Quy Nhơn 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 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 FLC Quy Nhơn do hành vi chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật gây ra.

Từ những căn cứ và phân tích trên đây, Công ty FLC Quy Nhơn kính đề nghị TAND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội buộc Nguyên đơn phải thanh toán/hoàn trả cho FLC Quy Nhơn tổng số tiền (tạm tính) là 491.618.785 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi mốt triệu sáu trăm mười tám nghìn bảy trăm tám lăm đồng). Trong đó bao gồm các khoản tiền:

- Tiền thuê đã nhận là 229.015.910 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 BIDV 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. Tạm tính đến ngày 12/09/2022 là 27.030.152 đồng.

- Thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm (tạm tính) là: 144.072.727 đồng.

- Bồi thường thiệt hại cho Công ty FLC Quy Nhơn do hành vi chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật gây ra.

- Hoàn trả lại cho FLC Quy Nhơn bằng tiền giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng (tạm tính) là: 91.500.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thanh Vân do ông Nguyễn Hồng Quang đại diện theo ủy quyền trình bày: Toàn bộ nội dung và yêu cầu như tôi đã trình bày trên, tôi không bổ sung và yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Quang về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" đối với Công ty cổ phần tập đoàn FLC.

Hợp đồng mua bán căn hộ số 30902/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL, ký ngày 04/01/2018 giữa ông Nguyễn Hồng Quang với Công ty cổ phần tập đoàn FLC chấm dứt.

2/ Buộc công ty cổ phần tập đoàn FLC phải thanh toán cho ông Nguyễn Hồng Quang tổng số tiền là: 3.214.379.435 đồng.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn GOLF & RESORT. Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 30902/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL được hai bên ký ngày 29/01/2018 vô hiệu.

4/ Buộc ông Nguyễn Hồng Quang thanh toán trả Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn GOLF & RESORT số tiền 313.015.910 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ông Nguyễn Hồng Quang là nguyên đơn và Công ty cổ phần tập đoàn FLC là bị đơn trong vụ án kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Ông Quang kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm gồm: Xem xét lại tiền lãi phạt chậm bàn giao của Công ty cổ phần tập đoàn FLC theo quy định của Hợp đồng mua bán căn hộ số 30902/2018/HĐMBCH; yêu cầu Tập đoàn FLC phải bồi thường thiệt hại là 15 đêm nghỉ hàng năm; đề nghị không trả khoản tiền cho 2 kỳ nghỉ tại FLC Quy Nhơn (84.600.000 đồng).

- Công ty cổ phần tập đoàn FLC kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm gồm: Ghi nhận các sự kiện bất khả kháng đã được các bên thống nhất trong hợp đồng mua bán và bác bỏ yêu cầu của nguyên đơn về việc hoàn trả tiền mua căn hộ, tiền thiệt hại phát sinh, tiền lãi chậm bàn giao; căn cứ vào khoảng thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng đến nay để xác định việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn FLC là không vi phạm hợp đồng; xem xét lại hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 30902/2018/HĐTCH-THECOASTAHILL có vô hiệu không.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai. Các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác và không thoả thuận với nhau để giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty cổ phần tập đoàn FLC; chấp nhận kháng cáo của ông Quang về yêu cầu tiền lãi phạt chậm bàn giao của Công ty cổ phần tập đoàn FLC theo quy định của Hợp đồng mua bán căn hộ số 30902/2018/HĐMBCH; không chấp nhận kháng cáo của ông Quang về yêu cầu Tập đoàn FLC phải bồi thường thiệt hại là 15 đêm nghỉ hàng năm; đề nghị không trả khoản tiền cho 2 kỳ nghỉ tại FLC Quy Nhơn (84.600.000 đồng). Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

[1]. Về hình thức: Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật và đã nộp tạm ứng án phí nên về hình thức là hợp lệ.

Công ty cổ phần tập đoàn FLC là bị đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân quận Cầu Giấy. Toà án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ đến phiên toà lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo và Toà án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty cổ phần tập đoàn FLC.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

2.1. Về tính hợp pháp của hợp đồng mua bán căn hộ:

Ngày 04/01/2018, ông Nguyễn Hồng Quang ký hợp đồng mua bán căn hộ số 30902/2018/HĐMBCH, với Công ty FLC với nội dung: Công ty FLC bán cho ông Nguyễn Hồng Quang một căn hộ condotel giá trị là 1.981.000.000 đồng thời gian bàn giao nhà vào quý 4 năm 2018, ông Quang có trách nhiệm thanh toán 95% giá trị hợp đồng là 1.881.950.000 đồng khi ký HĐ, 5% còn lại sẽ thanh toán nốt khi bàn giao.

Xét thấy: Việc ký hợp đồng mua bán căn hộ số 30902/2018/HĐMBCH giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia ký hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, đã tuân thủ các quy định của pháp luật, nên hợp đồng số 30902 ngày 04/01/2018 có giá trị, các bên cùng có nghĩa vụ thực hiện.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng số 30902 thì *"nếu bên bán chậm bàn giao theo thời gian đã thỏa thuận (kể cả thời gian kéo dài) thì bên mua có thể đơn phương chấm dứt Hợp đồng"*. Tại điểm (i), (ii) Điều 8.2 của hợp đồng quy định về thời điểm bàn giao dự kiến vào quý 4/2018, có thể được gia hạn tối đa 02 lần mỗi lần không chậm quá 45 ngày kể từ ngày cuối cùng dự kiến bàn giao căn hộ vào quý 4/2018. Việc chậm bàn giao bên bán phải lập thành văn bản và gửi đến

bên mua nêu rõ thời gian cũng như lý do chậm bàn giao. Như vậy, hai bên thoả thuận ngày bàn giao căn hộ là ngày cuối cùng của tháng 3/2019. Tại điểm 12.2.2 khoản 12.2 Điều 12 Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng quy định: "Nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày tại điều 8.2 (i) 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 với thoả thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới, bên bán phải thanh toán cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm như đối với trường hợp bên bán chậm bàn giao căn hộ quy định tại Điều 12.2.1 hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thoả thuận tại Điều 15 của Hợp đồng". Như vậy đến ngày cuối cùng của tháng 6/2019 thì bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng với thoả thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thoả thuận tại Điều 15 của Hợp đồng. Do không được bàn giao căn hộ theo như thoả thuận của hai bên và các bên không có thoả thuận bổ sung nào khác nên tháng 9/2020 ông Quang đã gửi Thông báo chấm dứt thực hiện hợp đồng.

Bị đơn cho rằng, kể từ cuối năm 2018, chính sách pháp lý về "condotel" được các cấp chính quyền xem xét lại và có nhiều văn bản, quyết định điều chỉnh về chủ trương liên quan đến các dự án loại này đã được phê duyệt trước đó. Tại Bình Định ngày 16/04/2019, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định đã ban hành Quyết định số 104/QĐ-BQL về việc điều chỉnh, bổ sung giao lại đất, thuê đất đối với Công ty FLC thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội. Pháp luật chưa có quy định rõ ràng, hồ sơ pháp lý của dự án bị điều chỉnh bởi các quyết định của tỉnh Bình Định, đặc biệt là Quyết định 104, Tập đoàn FLC có thể sẽ phải đối mặt với rủi ro sử dụng đất trái mục đích sử dụng đã được phê duyệt ban đầu, gây ảnh hưởng thiệt hại đến quyền lợi của các khách hàng mua căn hộ tại đây. Đồng thời các khái niệm condotel, căn hộ khách sạn, tính chất pháp lý của loại hình sản phẩm này tại thời điểm đó cũng chưa có văn bản pháp lý hướng dẫn cụ thể chi tiết. Do đó, Tập đoàn FLC buộc phải thi công cầm chừng để chờ có hướng dẫn phù hợp với các quyết định cấp phép và văn bản quy phạm pháp luật.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, lý do bị đơn nêu ra ở trên là không có căn cứ vì các cơ quan chức năng không có văn bản tạm dừng hoặc dừng thi công các công trình trong phạm vi điều chỉnh của Quyết định 104/QĐ-BQL ngày 16/4/2019 mà việc "thi công cầm chừng" như lý do bị đơn nêu ra thuộc về ý thức chủ quan của bị đơn. Mặt khác Quyết định giao đất số 660/QĐ-BQL ngày 30/10/2017 tại điểm a khoản 1 Điều 1 quy định: Đất ở xây biệt thự nghỉ dưỡng và căn hộ khách sạn để bán, kết hợp kinh doanh (không hình thành đơn vị ở) và tại Quyết định 104/QĐ-BQL ngày 16/4/2019 cũng quy định mục đích sử dụng đất: xây biệt thự và khách sạn nghỉ dưỡng (không hình thành đơn vị ở), như vậy nội dung hai Quyết định không mâu thuẫn nhau về việc giao đất, mục đích sử dụng đất hình thức giao đất và thời hạn sử dụng đất và không gây cản trở triển khai dự án cũng như thiệt hại cho bị đơn.

Theo bị đơn trình bày từ cuối năm 2019, dịch Covid-19 bùng phát và có diễn biến ngày càng phức tạp gây ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn FLC cũng như quá trình triển khai thi công Dự án do phải thực hiện một loạt cách lệnh cách ly, giãn cách xã hội của Thủ tướng chính phủ; và các văn bản của UBND tỉnh Bình Định về việc thực hiện các biên pháp phòng tránh dịch trên địa bàn tỉnh. Về lý do dịch Covid 19 bùng phát.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy việc bị đơn vi phạm thoả thuận về bàn giao căn hộ trước thời điểm xảy ra dịch bệnh. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận lý do bất khả kháng mà bị đơn nêu ra và chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn là có căn cứ.

2.2. Xét về số tiền ông Quang kháng cáo đề nghị xem xét lại tiền lãi phạt chậm bàn giao của Công ty cổ phần tập đoàn FLC theo quy định của Hợp đồng mua bán căn hộ số 30902/2018/HĐMBCH; yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn FLC phải bồi thường thiệt hại là 15 đêm nghỉ hàng năm; đề nghị không trả khoản tiền cho 2 kỳ nghỉ tại FLC Quy Nhơn (84.600.000 đồng).

Xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của ông Quang về các khoản sau:

Khoản tiền đã thanh toán cho việc mua căn hộ là 1.875.562.000 đồng.

Khoản phạt không thực hiện đúng hợp đồng (8% giá trị hợp đồng): 158.480.000 đồng.

Tiền thiệt hại thực tế phát sinh (tạm tính bằng lãi vay ngân hàng 10% trong năm 2018) với số tiền là: 658.682.500 đồng.

Tiền lãi phạt chậm bàn giao của Công ty cổ phần tập đoàn FLC phải thanh toán trả ông Quang là 521.654.935 đồng.

Ông Quang kháng cáo vì không nhất trí với khoản tiền lãi phạt chậm bàn giao của Công ty cổ phần tập đoàn FLC phải thanh toán trả ông Quang là 521.654.935 đồng như bản án dân sự sơ thẩm đã quyết định. Ông Quang kháng cáo và cho rằng, Toà án cấp sơ thẩm tính lãi không theo đúng quy định mà các bên đã thoả thuận tại Điều 12.2.1 của Hợp đồng.

Xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ biểu lãi suất tiết kiệm hiện tại của Ngân hàng BIDV tại thời điểm xét xử không đúng theo thoả thuận của các bên tại Điều 12.2.1 là: *Bên bán phải thanh toán cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm tương đương với số tiền lãi được tính trên giá bán căn hộ mà bên mua đã thanh toán với lãi suất 150% lãi suất tín dụng đối với khoản tín dụng cho vay kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán và được tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao của bên bán đến ngày bên bán bàn giao căn hộ quy định tại Điều 12.2.1 hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thoả thuận tại Điều 15 của Hợp đồng*.

- Ông Quang kháng cáo đề nghị tính tiền lãi chậm bàn giao 150% lãi suất ngân hàng là phù hợp theo thoả thuận của các đương sự trong Hợp đồng mua bán căn hộ số 30902/2018/HĐMBCH. Theo Điều 12.2.1 của Hợp đồng mua bán thì thời điểm tính lãi sẽ được tính từ ngày 1/4/2019 và đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 23/9/2022, lãi suất Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam tại thời

điểm xét xử sơ thẩm đối với khoản tín dụng cho vay kỳ hạn 12 tháng là 10%/ tháng nên lãi chậm bàn giao là 15%/tháng. Như vậy số tiền lãi được tính như sau:

1.875.562.000 đồng x 1,25%/tháng x 40 tháng = 937.781.000đồng

1.875.562.000 đồng x 0,0417%/ ngày x 22 ngày = 17.206.406 đồng.

Tổng số lãi Công ty FLC phải thanh toán trả ông Quang là 954.987.406 đồng.

- Đối với kháng cáo yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn FLC phải bồi thường thiệt hại là 15 đêm nghỉ hàng năm. Ông Quang thừa nhận đây là chính sách khuyến mại của Công ty FLC giành cho các hộ có Hợp đồng mua chung cư tại Quy Nhơn và ông cũng xác định nếu không nghỉ thì không được thanh toán số tiền cho các đêm nghỉ đó. Công ty FLC không đồng ý thanh toán trả ông Quang số tiền của các đêm nghỉ như ông Quang đã yêu cầu trên. Do vậy yêu cầu của ông Quang không có căn cứ để chấp nhận. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Quang là có căn cứ.

- Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Quang đề nghị không trả khoản tiền cho 2 kỳ nghỉ tại Công ty FLC Quy Nhơn (84.600.000 đồng): Hợp đồng thuê căn hộ số 30902/2018 được hai bên ký ngày 29/01/2018. Tại điều 1 của Hợp đồng thuê căn hộ số 30902 được ký ngày 29/01/2018 giữa ông Nguyễn Hồng Quang và đại diện của Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn có ghi "*Bên A (ông Nguyễn Hồng Quang) là chủ hợp pháp của căn hộ…"*. Tuy nhiên vào thời điểm ký Hợp đồng thuê căn hộ ông Quang chưa được bàn giao căn hộ nên ông Quang không có để cho thuê. Quá trình giải quyết vụ án Công ty FLC Quy Nhơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Quang nhưng lại có đơn phản tố yêu cầu ông Quang thanh toán khoản tiền mà Công ty FLC Quy Nhơn đã giao cho ông Quang, điều đó thể hiện Công ty FLC Quy Nhơn đã đồng ý việc chấm dứt Hợp đồng trên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 30902/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL được hai bên ký ngày 29/01/2018 vô hiệu (chấm dứt). Ông Quang thừa nhận đã nhận và sẽ có trách nhiệm hoàn trả khoản tiền trên của Công ty FLC Quy Nhơn trong đó có khoản 84.600.000 đồng. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông Nguyễn Hồng Quang có trách niệm trả Công ty FLC Quy Nhơn số tiền ông đã nhận là 84.600.000 đồng là có căn cứ.

Tổng cộng số tiền Công ty cổ phần tập đoàn FLC thanh toán trả ông Nguyễn Hồng Quang là: 1.875.562.000 đồng + 158.480.000 đồng + 658.682.500đồng + 954.987.406 đồng = 3.647.711.906 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty cổ phần tập đoàn FLC; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Quang, sủa bán án dân sự sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Ông Quang thuộc diện người cao tuổi được miễn án phí nên không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, khoản1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 357, Điều 430, Điều 434 và Điều 440 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần tập đoàn FLC.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Toà án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, cụ thể:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Quang về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" đối với Công ty cổ phần tập đoàn FLC.

Hợp đồng mua bán căn hộ số 30902/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL, ký ngày 04/01/2018 giữa ông Nguyễn Hồng Quang với Công ty cổ phần tập đoàn FLC chấm dứt.

- Buộc công ty cổ phần tập đoàn FLC phải thanh toán cho ông Nguyễn Hồng Quang tổng số tiền là: 3.647.711.906 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn GOLF & RESORT. Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 30902/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL được hai bên ký ngày 29/01/2018 vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Hồng Quang thanh toán trả Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn GOLF & RESORT số tiền 313.015.910 đồng.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Hồng Quang không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Trả lại ông Quang số tiền 42.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0017613 ngày 17/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

- Công ty cổ phần tập đoàn FLC phải chịu 104.954.238 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Công ty cổ phần tập đoàn FLC 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018840 ngày 25/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

- Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn GOLF & RESORT không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn GOLF & RESORT 5.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018693 ngày 05/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

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

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

Mai Tiến Dũng

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Cầu Giấy;*
- *Chi cục THADS quận Cầu Giấy;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*