

Bản án số: 82/2024/DS-PT

Ngày: 24/4/2024

*V/v tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ,
Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Võ Công Phương.

- *Các Thẩm phán:* Ông Thái Văn Hà.

Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường 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 Nguyễn Thị Tú Oanh- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê và quản lý căn hộ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 230/2023/DS-ST ngày 25 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 03 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V; cùng cư trú tại: P, Chung cư B đường N, phường T, quận T, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V: Ông Hoàng Minh T; địa chỉ: A đường số H, phường A, Quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền số 5052 ngày 09/10/2020); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần T1; địa chỉ Trụ sở: Tầng B, Tòa nhà B, số B đường C, phường D, quận C, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần T1: Ông Trần Văn H; cư trú tại: Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E L, phường M, Quận N, TP . là đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền lại ngày 17/4/2023); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty cổ phần F và Resort

Địa chỉ: Khu S, Khu D - C, xã N, TP ., tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần F: Ông Nguyễn Minh Đ; cư trú tại: Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E L, phường M, Quận N, TP . là đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy lại quyền ngày 27/4/2023); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP P (OCB); địa chỉ trụ sở chính: Số D và D L, phường B, Quận A, TP ..

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP P: Ông Nguyễn Văn L- Cán bộ phòng xử lý nợ là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 373.01/2023/UQ-OCB ngày 15/9/2023); vắng mặt.

- Người kháng cáo: Vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Hoàng Minh T trình bày:

Ngày 06/01/2018, ông Đỗ Văn H1 ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 45A29/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL (gọi tắt HĐMB) với Công ty Cổ phần T1 (gọi tắt là Tập đoàn T1) mua căn hộ số 29, tại tầng E, Z, diện tích 40m² thuộc Dự án Khu đô thị S tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định với giá chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 1.421.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại Điều 8.2 của Hợp đồng này, thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến của bên bán cho bên mua vào quý IV/2018. Hai bên thống nhất, thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa 02 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.

Ngày 20/07/2018, vợ chồng Phạm Quang D và Nguyễn Thị Thúy V có ký văn bản nhận chuyển nhượng HĐMB với ông Đỗ Văn H1 tại văn phòng C, TP .. Việc nhận chuyển nhượng này đã được Tập đoàn T1 xác nhận số 45A29/XNCN/FLC ngày 08/08/2018. Kể từ ngày 08/08/2018, vợ chồng ông D, bà V được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng mà ông H1 đã ký với Tập đoàn T1. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông H1, vợ chồng ông D, bà V đã thanh toán cho Tập đoàn T1 được 95% giá bán căn hộ với số tiền là 1.310.677.264 đồng, nhưng chưa thanh toán 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, theo Hóa đơn điện tử số 0004865 ngày 09/06/2020 và giấy xác nhận thanh toán ngày 24/06/2020 của Tập đoàn T1 cho ông Phạm Quang D. Số tiền tương ứng 5% còn lại vợ chồng ông D, bà V sẽ đóng cho Tập đoàn T1 khi nhận bàn giao giấy chứng nhận. Do vợ chồng ông D, bà V đã thanh toán được 95% giá trị căn hộ nên ngày 11/10/2018 ông Phạm Quang D được ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45A29/2018/HĐTCH- THECOASTALHILL (Gọi tắt là hợp đồng thuê) với Công ty Cổ phần F (gọi tắt là F) để được hưởng tiền thuê

mỗi năm. Theo thỏa thuận hợp đồng thuê, giá tính tiền thuê của vợ chồng ông D là 1.232.314.036 đồng để được hưởng tiền thuê mỗi năm. 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 vợ chồng ông D thanh toán cho Tập đoàn T1 95% giá bán căn hộ. Theo Điều 6.2 của Hợp đồng thuê quy định vợ chồng ông D đồng ý bàn giao căn hộ cho bên thuê quản lý, khai thác ngay tại thời điểm chủ đầu tư bàn giao căn hộ. Bên cho thuê sẽ không được tính giá thuê tương ứng với thời hạn bên cho thuê trì hoãn, không bàn giao căn hộ cho bên thuê. Thực tế, vợ chồng ông D đã nhận tiền thuê từ F tính từ ngày ký Hợp đồng thuê cho đến ngày 31/09/2019. Tuy nhiên, từ đó đến nay vợ chồng ông D chưa nhận được tiền thuê của F. Tính đến thời điểm khởi kiện, Tập đoàn T1 chưa bàn giao căn hộ cho vợ chồng ông D, mặc dù vợ chồng ông D đã thanh toán 95% giá bán căn hộ. Chủ đầu tư Tập đoàn T1 đã vi phạm hợp đồng chậm bàn giao căn hộ cho vợ chồng ông D. Theo thỏa thuận, Tập đoàn T1 ngoài việc trả tiền phạt do vi phạm và tiền bồi thường, còn phải trả cho ông D, bà V một khoản tiền tương ứng với tiền lãi chậm bàn giao tính đến ngày hai bên chấm dứt Hợp đồng căn cứ trên giá bán căn hộ mà ông D, bà V đã thanh toán. Ông D, bà V đã yêu cầu được chấm dứt hợp đồng và giải quyết trả lại tiền nhưng Tập đoàn T1 không giải quyết.

Vì vậy, ông D và bà V khởi kiện yêu cầu chấm dứt HĐMB căn hộ và buộc Tập đoàn T1 phải thanh toán cho ông bà các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ là 1.310.677.264 đồng mà ông bà đã thanh toán theo Hóa đơn điện tử số 0004865 ngày 09/06/2020 và giấy xác nhận thanh toán ngày 24/06/2020 của Tập đoàn T1; Tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ, trước đây nguyên đơn yêu cầu tính trên giá bán căn hộ trước thuế là 113.680.000 đồng, nay nguyên đơn sửa đổi yêu cầu tính trên giá bán căn hộ sau khi trừ thuế VAT là 98.585.000 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại 123.000.000 đồng tương ứng với tiền cho thuê căn hộ mà ông D, bà V lẽ ra được nhận từ F; Tiền lãi chậm bàn giao tính đến ngày xét xử là $(9,1\% \times 150\%) / 365 \text{ ngày} \times 1.310.677.264 \text{ đồng} \times 1.615 \text{ ngày} = 791.604.000 \text{ đồng}$. Như vậy, tổng số tiền mà vợ chồng ông D, bà V1 cần Tập đoàn T1 phải thanh toán là 2.323.866.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của F không có căn cứ nên ông D và bà V không chấp nhận.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần T1 (gọi tắt là Tập đoàn T1), bà Trần Thị Hồng N trình bày:

Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về thời gian ký kết HĐMB, số căn hộ và giá cả hai bên thỏa thuận cùng các phụ lục hợp đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Hợp đồng, do phải thực hiện Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền 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. Tại phiên tòa, Tập đoàn T1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Thứ nhất, về yêu cầu chấm dứt HĐMB và buộc Tập đoàn T1 hoàn trả lại số tiền mua căn hộ là 1.310.677.264 đồng, căn cứ khoản 2 Điều 351 BLDS 2015 việc Tập đoàn T1 không thể bàn giao căn hộ cho khách hàng là do những sự kiện bất khả kháng. Do đó, Tập đoàn T1 cho rằng lý do chấm dứt

Hợp đồng của nguyên đơn trong trường hợp này không thuộc (các) trường hợp chấm dứt Hợp đồng đã được hai bên thỏa thuận tại Điều 15.1 Hợp đồng. Thứ hai, việc Tập đoàn T1 chậm bàn giao căn hộ là do sự kiện bất khả kháng do đó đây không được coi là vi phạm nghĩa vụ để nguyên đơn yêu cầu Tập đoàn T1 thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ sau khi trừ thuế VAT là 98.585.000 đồng. Thứ ba, về yêu cầu Tập đoàn T1 bồi thường thiệt hại số tiền 123.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ, căn cứ Điều 419 BLDS 2015 thì đây không phải là thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn T1. Theo thỏa thuận, ngay sau khi ký HĐMB với Tập đoàn T1 nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thuê căn hộ với F. 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. Do đó, việc có tranh chấp phát sinh liên quan đến việc thanh toán tiền thuê căn hộ là quan hệ tranh chấp riêng giữa nguyên đơn và F. Tập đoàn T1 không có nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền thuê này. Thứ tư, về yêu cầu thanh toán lãi chậm bàn giao 791.604.000 đồng, Căn cứ theo Điều 12.2.1 Hợp đồng thì lãi chậm bàn giao căn hộ được áp dụng khi nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng với Tập đoàn T1. Tuy nhiên, hiện nay mặc dù Tập đoàn T1 đã có thông báo nhận bàn giao căn hộ đến nguyên đơn ngày 18/11/2020 nhưng nguyên đơn đã không đến nhận bàn giao đồng thời khởi kiện Tập đoàn T1 yêu cầu chấm dứt HĐMB. Do đó, nguyên đơn không đủ điều kiện để yêu cầu tính lãi chậm bàn giao căn hộ đối với Tập đoàn T1.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần F và R do bà Đặng Thị L1 trình bày:

Thông nhất lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn về thời gian và nội dung thỏa thuận Hợp đồng thuê được ký kết giữa ông Phạm Quang D và F. Thực hiện theo hợp đồng thuê đã ký, F đã thanh toán cho ông D với tổng số tiền là 110.608.264 đồng. Đồng thời, nguyên đơn đã sử dụng 20 đêm nghỉ giá trị 50.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng thuê. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt HĐMB và buộc Tập đoàn T1 phải hoàn trả lại cho nguyên đơn các khoản tiền, với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, F có yêu cầu độc lập như sau: Thứ nhất, về căn cứ pháp lý theo quy định tại Điều 427 BLDS 2015, đối tượng của hợp đồng thuê là tài sản. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì nghĩa vụ của bên cho thuê là giao tài sản và nghĩa vụ của bên thuê là phải trả tiền thuê tương ứng với thời gian thuê. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thuê nêu trên, căn hộ 45A29 không tồn tại như vậy rõ ràng đối tượng của hợp đồng thuê không có. Do đó, việc nguyên đơn ký hợp đồng thuê với F là vi phạm quy định tại Điều 427 BLDS 2015 và Điều 25 Luật kinh doanh bất động sản 2014. Thứ hai, về căn cứ thực tế nguyên đơn là bên đã vi phạm hợp đồng thuê với F bởi lẽ nguyên đơn đã không thực hiện nghĩa vụ của bên cho thuê về việc giao tài sản cho F theo hợp đồng thuê (mặc dù đã nhận được thông báo bàn giao từ Tập đoàn T1). Vì vậy, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt HĐMB thì đề nghị Tòa án căn cứ Điều 131 BLDS 2015 chấp nhận yêu cầu độc lập của F, tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và buộc nguyên đơn hoàn trả lại số tiền thuê căn hộ đã nhận từ F là 110.608.264 đồng và giá trị 20 đêm nghỉ mà

nguyên đơn đã sử dụng là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 160.608.264 đồng. Đồng thời, F tự nguyện rút yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi suất tiền gửi 6 tháng của Ngân hàng B công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê là 30.909.707 đồng và thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 98.585.123 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P (O), Nguyễn Văn L trình bày: Ngày 18/3/2020, Tập đoàn T1 ký kết với OCB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng C1, Sở tư pháp tỉnh Bình Định công chứng số 01650. Theo đó, Tập đoàn T1 đã thế chấp cho O quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất diện tích 57.718,1m² tại khu K, xã N, 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 Đ1. 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 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của O.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 230/2023/DS-ST ngày 25 tháng 09 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 45A29/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ngày 06/01/2018 giữa ông Đỗ Văn H1 và Công ty Cổ phần T1; Chấm dứt quyền và nghĩa vụ của vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 4486, ngày 20/7/2018 tại Văn phòng C giữa ông Đỗ Văn H1 và ông Phạm Quang D, bà Nguyễn Thị Thúy V và theo văn bản xác nhận số 45A29/XNCN/FLC ngày 08/08/2018 của Tập đoàn T1.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T1 có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V tổng số tiền là 2.200.866.000 đồng (trong đó: hoàn lại tiền mua căn hộ là 1.310.677.264 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 98.585.000 đồng và tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 791.604.000 đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V yêu cầu Tập đoàn T1 bồi thường thiệt hại 123.000.000 đồng tương ứng với tiền cho thuê căn hộ mà ông D, bà V lẽ ra được nhận từ F (tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày có đơn khởi kiện 09/10/2020) vì không có cơ sở.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty Cổ phần F về yêu cầu Toà án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê vì vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty Cổ phần F về yêu cầu vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V hoàn trả số tiền 160.608.264 đồng (trong đó tiền thuê đã nhận 110.608.264 đồng và 20 đêm nghỉ trị giá 50.000.000 đồng) vì không có căn cứ.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập Công ty Cổ phần F về yêu cầu ông D, bà V thanh toán tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi suất tiền gửi 6 tháng của Ngân hàng B công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê là 30.909.707 đồng và thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 98.585.123 đồng, tổng cộng là 129.494.830 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 11/10/2018, ông Phạm Quang D và Công ty F đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số: 45A29/2018/HĐTCH- THECOASTALHILL, hai bên thỏa thuận Công ty F thuê lại căn hộ 45A29 do ông D đứng tên trong hợp đồng mua bán căn hộ. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty F đã trả tiền thuê cho ông S tổng cộng là 160.608.264 đồng. Như vậy, việc thuê lại căn hộ là do nguyên đơn và Công ty F tự thỏa thuận với nhau, nếu có xảy ra việc các bên có tranh chấp về tiền thuê hoặc về quyền lợi hay nghĩa vụ giữa các bên, thì cũng không liên quan gì đến Tập đoàn T1. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc Tập đoàn T1 phải bồi thường thiệt hại 123.000.000 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 mà ông D chưa được nhận từ Công ty F, của ông D là có cơ sở.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo, của ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì vợ chồng Phạm Quang D

và bà Nguyễn Thị Thúy V phải chịu 300.000 đồng.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm và về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, Điều 157, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các điều 108, 117, 295, 298, 299, 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 khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của của vợ chồng Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 230/2023/DS-ST ngày 25 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 45A29/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ngày 06/01/2018 giữa ông Đỗ Văn H1 và Công ty Cổ phần T1; Chấm dứt quyền và nghĩa vụ của vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 4486, ngày 20/7/2018 tại Văn phòng C giữa ông Đỗ Văn H1 và ông Phạm Quang D, bà Nguyễn Thị Thúy V và theo văn bản xác nhận số 45A29/XNCN/FLC ngày 08/08/2018 của Tập đoàn T1.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T1 có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V tổng số tiền là 2.200.866.000 đồng (trong đó: hoàn lại tiền mua căn hộ là 1.310.677.264 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 98.585.000 đồng và tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 791.604.000 đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V yêu cầu Tập đoàn T1 bồi thường thiệt hại 123.000.000 đồng tương ứng với tiền cho thuê căn hộ mà ông D, bà V lẽ ra được nhận từ F (tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày có đơn khởi kiện 09/10/2020) vì không có cơ sở.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty Cổ phần F về yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê vì vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty Cổ phần F về yêu cầu vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V hoàn trả số tiền 160.608.264 đồng (trong đó tiền thuê đã nhận 110.608.264 đồng và 20 đêm nghỉ trị giá 50.000.000 đồng) vì không có căn cứ.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập Công ty Cổ phần F về yêu cầu ông D, bà V thanh toán tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi suất tiền gửi 6 tháng của Ngân hàng B công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê là 30.909.707 đồng và thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 98.585.123 đồng, tổng cộng là 129.494.830 đồng.

6. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần T1 phải chịu án 76.317.000 đồng.

- Công ty cổ phần F phải chịu 8.030.000 đồng đồng, nhưng được khấu trừ vào 2.765.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số: 0004441 ngày 07 tháng 9 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn. Công ty cổ phần F còn phải nộp 5.265.000 đồng.

- Vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V phải chịu 6.150.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 34.611.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số: 0003061 ngày 19 tháng 11 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn nên hoàn trả lại cho vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V 28.461.000 đồng

6.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0000035 ngày 06 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

6.3 Về chi phí tố tụng khác: Công ty Cổ phần T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Phạm Quang D và bà Nguyễn Thị Thúy V 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

7. quyền, nghĩa vụ thi thành án:

7.1 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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.

7.2 Trường hợp bản án, quyết định 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TP. Quy Nhơn;
- CCTHADS TP. Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Thái Văn Hà Nguyễn Thanh Tuấn

Võ Công Phương

