

**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 Phạm Thị Thu Ngân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Sơn

Bà Phạm Thị Lâm Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Mỹ - Thư ký Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Xuân Hương- Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 35/2023/TLST- DS ngày 16 tháng 3 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2025/QĐXXST - DS ngày 12/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62A/2025/QĐST-DS ngày 28/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2025/QĐST-DS ngày 23/5/2025 , giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T - Sinh năm 1988

Địa chỉ: TDP số 40 Hòe T, phường Phương C, quận N, Hà Nội

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: bà Nguyễn Thị V, ông Phạm Đình V1- Công ty Luật TNHH VNSI L, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (Ông T, bà có mặt tại phiên tòa).

- Bị đơn: Công ty cổ phần Tập đoàn F.

Trụ sở: Tầng 5, Tòa nhà F, đường Lê Đức T, phường Mỹ Đ, quận N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Anh T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Phương T- Nhân viên (theo giấy ủy quyền số 118/GUQ-TGD ngày 19/6/2025)

Có mặt tại phiên tòa.

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

1. Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H

Địa chỉ: 70bis Nguyễn Thị Minh K, phường Bến N, Quận 7, thành phố H

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tuấn G – Giám đốc trung tâm

Người được ủy quyền lại: Ông Lâm Quang C, ông Lương Hữu B, ông Nguyễn Văn H- (ông C , ông B, ông H vắng mặt tại phiên tòa)

2. Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1993

Địa chỉ: Vĩnh T, xã Khai T, huyện Phú X, thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Ngọc D (theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/6/2023)- có mặt tại phiên tòa

3. Công ty Cổ phần F Q

Địa chỉ: Khu phố 40, khu du lịch biển Nhơn L – Cát T, xã Nhơn L, thành phố Quy N, tỉnh Bình Định

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T – Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH S

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Minh Đ (theo giấy ủy quyền số 111/GUQ-PGD ngày 16/10/2023).

Có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Đức T trình bày:

Ngày 02/02/2018, ông có ký Hợp đồng mua bán căn hộ Codotel dự án the F Coastal Hill số 30620/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL với Công ty cổ phần Tập đoàn F căn hộ số 20 tầng 06 Zone 3, diện tích: 43m² trị giá: **1.446.400.012 đồng** (Một tỷ, bốn trăm bốn mươi sáu triệu, bốn trăm ngàn, không trăm hai mươi đồng) thuộc tổ hợp căn hộ khách sạn the F Coastal Hill dự án Khu đô thị du lịch sinh thái F Quy N Dự án tại Khu kinh tế Nhơn H, xã Nhơn L, thành phố Quy N, tỉnh Bình Định.

Theo nội dung hợp đồng, chủ đầu tư cam kết bàn giao nhà vào quý 4 năm 2018 và ông có trách nhiệm thanh toán 95% giá trị hợp đồng với số tiền là **1.374.080.011 đồng** (Một tỷ ba trăm bảy mươi tư triệu không trăm tám mươi nghìn không trăm mười một đồng) vào thời điểm trước khi ký hợp đồng, còn 5% còn lại thanh toán nốt khi bàn giao căn hộ.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, ông phải vay mượn thêm của rất nhiều người khác để thanh toán đúng tiến độ cho Công ty cổ phần Tập đoàn F. Theo đó, ông có vay tiền của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – chi nhánh Hà Nội (theo hợp đồng tín dụng số 2066/18MB/HĐTD ĐNGN – KUNN/CN/01) số tiền vay gốc là: **867.600.000 VNĐ** (Tám trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) và được F cam kết hỗ trợ một năm lãi suất vay ngân hàng.

Sau đó, ông đã thanh toán cho F: 506.480.011 VNĐ (Năm trăm linh sáu triệu bốn trăm tám mươi nghìn không trăm mười một đồng) T đương 35% giá trị căn hộ và số tiền đã vay Ngân hàng là 867.600.000 VNĐ (Tám trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng) T đương 60% giá trị căn hộ. Như vậy, vợ chồng ông đã thanh toán 05/06 lần tổng số tiền đã thanh toán là: 1.374.080.011 VNĐ (Một tỷ ba trăm bảy mươi bốn triệu không trăm tám mươi nghìn không trăm mười một đồng) T đương 95% tỉ lệ giá trị của căn hộ (Có hóa đơn giá trị gia tăng của Công ty cổ phần Tập đoàn F). Ngày 20/04/2018, ông có ký với Công ty cổ phần F Quy N Golf&Resort (Công ty F Quy N) Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 30620/2018/ HĐTCHTHECOASTALHILL với giá trị là: 1.314.909.102 VNĐ (Một tỷ ba trăm mười bốn triệu chín trăm linh chín nghìn một trăm linh hai đồng).

Tuy nhiên cho đến nay đã hết quý 3 năm 2022 CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F không thực hiện theo đúng tiến độ, thỏa thuận giữa hai bên nên tháng 10/2022 ông đã làm đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua căn hộ và tiến hành thanh lý hợp đồng yêu cầu F phải thực hiện thỏa thuận tại điều 12.2.2 của HĐMB, chậm trả lợi nhuận theo thỏa thuận HĐMB. Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận hai bên không thống nhất được phương án giải quyết.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, tại đơn khởi kiện nộp đến Tòa ngày 3/11/2022 ông yêu cầu chấm dứt Hợp đồng hai bên đã ký kết và yêu cầu Công ty F trả các khoản phạt vi phạm, các khoản bồi thường thiệt hại theo quy định tại Hợp đồng .

Tuy nhiên trong quá trình Tòa án giải quyết, theo biên bản xác minh được biết căn hộ số 20 tầng 6 Zone 3, diện tích 43,1m² thuộc tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill dự án Khu đô thị du lịch sinh thái F Quy N, dự án tại khu kinh tế Nhơn H, xã Nhơn L, thành phố Quy N, tỉnh Bình Định đã hoàn thành xong và đi vào hoạt động theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy N. Nay nhận thấy Công ty F đã hoàn thành xong căn hộ và đi vào hoạt động, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu Công ty F tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 30620/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL đã ký với Công ty cổ phần Tập đoàn F ngày 2/2/2018.

2. Yêu cầu Công ty F bàn giao căn hộ số 20 tầng 6 Zone 3 thuộc tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill dự án Khu đô thị du lịch sinh thái DLC Quy N tại Khu kinh tế Nhơn H, xã Nhơn L, thành phố Quy N, tỉnh Bình Định cho vợ chồng ông và công nhận căn hộ trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông bà.

3. Phạt vi phạm 150% lãi suất tín dụng của khoản tiền mà ông đã thanh toán kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao đến ngày bàn giao thực tế căn hộ theo quy định tại mục 12.2.1 khoản 12.2 Điều 12 của hợp đồng, tạm tính đến ngày 20/6/2025 là 999.988.372 đồng.

4. Buộc bên F phải thanh toán cho anh T lãi suất của khoản phạt vi phạm từ thời điểm ngày 20/6/2025 đến khi bên F thanh toán xong khoản phạt vi phạm theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Tại bản tự khai, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Công ty cổ phần Tập đoàn F trình bày:

Bên F xác nhận giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ Codotel dự án the F Coastal Hill số 30620/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL với Công ty cổ phần Tập đoàn F căn hộ số 20 tầng 06 Zone 3, diện tích: 43m² trị giá: **1.446.400.012 đồng** (Một tỷ, bốn trăm bốn mươi sáu triệu, bốn trăm ngàn, không trăm hai mươi đồng) thuộc tổ hợp căn hộ khách sạn the F Coastal Hill dự án Khu đô thị du lịch sinh thái F Quy N Dự án tại Khu kinh tế Nhơn H, xã Nhơn L, thành phố Quy N, tỉnh Bình Định. Theo nội dung hợp đồng, chủ đầu tư cam kết bàn giao nhà vào quý 4 năm 2018 và tôi có trách nhiệm thanh toán 95% giá trị hợp đồng với số tiền là **1.374.080.011 đồng** (Một tỷ ba trăm

bảy mươi tư triệu không trăm tám mươi nghìn không trăm mười một đồng) vào thời điểm trước khi ký hợp đồng, còn 5% còn lại thanh toán nốt khi bàn giao căn hộ đúng như nguyên đơn đã trình bày.

Nay đối với yêu cầu việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía F có ý kiến như sau: Đối với yêu cầu về việc bàn giao căn hộ, phía bên F đồng ý với việc bàn giao căn hộ cho phía ông T. Phía F cũng xuất trình tài liệu là Thông báo nhận bàn giao căn hộ phía F đã gửi cho ông T từ ngày 4/10/2021 nhưng ông T không đến nhận căn hộ tại thời điểm đó. Vì vậy, về phần lãi phạt 150% phía F không đồng ý, nếu phải tính lãi phạt thì phía F tính lãi phạt 150% từ thời điểm năm 2019 đến năm 2021.

****Trong quá trình giải quyết vụ án, phía Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H thông qua người đại diện theo ủy quyền có đơn yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Đức T và bà Hoàng Thị N về việc không chấp nhận việc ông T và bà N chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ với bên Công ty F và buộc bà N và ông T phải thanh toán các khoản nợ gốc và nợ lãi phát sinh cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ như hợp đồng đã ký với Ngân hàng, Tòa án đã thụ lý yêu cầu độc lập của Ngân hàng. Đến ngày 17/6/2025, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H có đơn xin rút yêu cầu độc lập đối với bà Hoàng Thị N và ông Nguyễn Đức T về tranh chấp hợp đồng tín dụng đã gửi đến Tòa do bà Hoàng Thị N và ông Nguyễn Đức T không còn dư nợ tại Ngân hàng.***

****Công ty cổ phần F Quy N Golf & Resort, thông qua người đại diện theo ủy quyền có đơn yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Đức T về việc yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 30620/2018/HĐTCH-THECOASTALHIL và yêu cầu ông Nguyễn Đức T phải hoàn trả số tiền đã nhận là 272.636.363 đồng cho F Quy N theo đúng Điều 10.3 của Hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đức T đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, nhận thấy yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần F Quy N Golf & Resort không còn cần thiết nên Công ty Cổ phần F Quy N Golf & Resort rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Đức T.***

**** Bà Hoàng Thị N do bà D đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà đồng ý với phần trình bày và yêu cầu của Nguyên đơn và không bổ sung gì thêm.***

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án như sau:***

- Về thẩm quyền: Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật. Về thủ tục: Trong quá trình khởi kiện, thụ lý hồ sơ và giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định của pháp luật về trình tự thủ tục giải quyết vụ án dân sự, đảm bảo được tính khách quan, công minh và tạo điều kiện cho các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

+ Ngân hàng HD Bank rút yêu cầu độc lập nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng HD Bank

+ Công ty F Golf Resort rút yêu cầu độc lập nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Công ty F Golf Resort.

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T: Yêu cầu F tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 30620/2018 và yêu cầu F bàn giao căn hộ số 20 tầng 6 Zone 3 thuộc tổ hợp căn hộ khách sạn the F Coastal Hill dự án Khu đô thị du lịch sinh thái F Quy N tại khu kinh tế Nhơn H, xã Nhơn L, thành phố Quy N, tỉnh Bình Định cho ông T. Phạt vi phạm 150% lãi suất tín dụng của khoản tiền mà ông T đã thanh toán kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao đến ngày 23/5/2025 là 987.168.000 đồng. Buộc F phải thanh toán lãi suất của khoản phạt vi phạm từ thời điểm ngày 23/5/2025 đến khi Công ty F thanh toán xong khoản phạt vi phạm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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: Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T khởi kiện Công ty cổ phần Tập đoàn F về việc tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ số 30620/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 02/02/2018. Nên Hội đồng xét xử xét đây là tranh chấp dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại thời điểm thụ lý vụ án, bị đơn có trụ sở tại Tầng 29, Tòa nhà B, số 235 đường Cầu G, phường Dịch V, quận Cầu G, Thành phố Hà Nội. Do đó đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 và Khoản 3 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn HĐXX nhận định như sau: Hợp đồng mua bán căn hộ số 30620/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 02/02/2018; Hợp đồng tín dụng số 2066/18MB/HĐTD ĐNGN – KUNN/CN/01, ngày 19/4/2018; Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 30620/2018/HĐTCHTHECOASTALHILL được ký kết giữa các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung không trái với quy định của pháp luật nên các hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Thực tế mặc dù chưa được nhận bàn giao căn hộ nhưng ông Nguyễn Đức T đã thực hiện thanh toán đúng và đầy đủ giá bán căn cho cho bên F theo đúng nội dung về thời gian, tỷ lệ và số tiền, cụ thể ông T đã thanh toán số tiền mua căn hộ T ứng với 95% giá mua bán căn hộ.

- Để thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã dùng tiền cá nhân và vay tiền của Ngân hàng HDBank để thanh toán đầy đủ số tiền mua bán căn hộ theo đúng thỏa thuận cho bị đơn (Bên bán căn hộ), tuy nhiên bị đơn đã không bàn giao căn hộ đúng hạn, vi phạm nghiêm trọng điều khoản trong Hợp đồng, cụ thể là điều khoản về bàn giao căn hộ. Như vậy là vi phạm nghiêm trọng Điều 8 của Hợp

đồng và nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12.2.2 và Điều 15.1.3 của Hợp đồng.

Tháng 10/2022, Nguyên đơn đã gửi Thông báo về việc Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ tới F. Nguyên đơn cũng đã gửi đơn ra Tòa khởi kiện Công ty F và yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/8/2023 xác định căn hộ số 20, tầng 06 Zone 3, tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill, thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái F Quy N có mã số khách sạn là 6623 đã hoàn thiện xong và đi vào hoạt động. Theo giải thích của nhân viên hướng dẫn, đối với căn hộ đã hoàn thiện luôn được sắp xếp đánh mã số khách sạn để thuận tiện cho việc quản lý. Kết cấu và nội thất giống với mô tả của Hợp đồng mua bán mà các bên đã ký kết.

Vì vậy, tại phiên tòa Nguyên đơn đã sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bên Công ty F phải bàn giao căn hộ cho vợ chồng ông. Như vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy, quá trình thực hiện Hợp đồng ông Nguyễn Đức T đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên, đến thời điểm xét xử Công ty cổ phần Tập đoàn F vẫn không bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Đức T. Công ty cổ phần Tập đoàn F đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo thỏa thuận đã ký kết với ông Nguyễn Đức T. Do đó, căn cứ Điều 352 Bộ luật dân sự 2015 đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T buộc Công ty cổ phần Tập đoàn F tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận

Theo quy định tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng quy định như sau: “*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 (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 thỏa 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 theo quy định tại Điều 12.2.1 ở trên hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng*”. Dẫn chiếu đến quy định tại Điều 12.2.1 như sau: “*Trường hợp Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ nêu tại Điều 8.2 (i) của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua: Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm T đương với số tiền lãi được tính trên (phần) Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán với lãi suất là 150% lãi suất tín dụng đối với khoản vay kỳ hạn 06 (sáu) tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV 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 thực tế cho Bên Mua*”.

Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T, buộc Công ty cổ phần Tập đoàn F phải thanh toán khoản tiền phạt vi phạm cho nguyên đơn T đương với số tiền lãi được tính trên phần Giá bán căn hộ Nguyên đơn đã thanh toán là: Phạt vi phạm 150% lãi suất tín dụng của khoản tiền chúng tôi đã thanh toán kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao đến ngày bàn giao thực

tế căn hộ theo quy định mục 12.2.1 khoản 12.2 Điều 12 hợp đồng, tạm tính đến ngày 20/6/2025 là: $\{1.314.909.102 \times 0.65\%$ (lãi suất kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam năm 2018 là 7.8%/năm, tức 0,65%/tháng) $\times 150\% \times 78 \text{ tháng} = 999.988.372 \text{ đồng}$ (Chín trăm chín mươi chín triệu, chín trăm tám mươi tám nghìn, ba trăm bảy mươi hai đồng).

Việc phía F trình bày nếu phải tính tiền lãi phạt 150% thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính lãi từ thời điểm năm 2019 đến năm 2021- thời điểm khi phía F gửi Thông báo nhận bàn giao căn hộ cho ông T nhưng ông không đến nhận bàn giao căn hộ. Về vấn đề này, ông Nguyễn Đức T xuất trình tài liệu chứng cứ là e-mail ông đã gửi cho bên F thông báo việc ông không nhận bàn giao căn hộ do căn hộ chưa đủ điều kiện để nghiệm thu. Hội đồng xét xử xét thấy, việc chậm bàn giao căn hộ là do lỗi của bên F, việc ông T không nhận bàn giao căn hộ tại thời điểm năm 2021 do căn hộ không đủ điều kiện để nghiệm thu, công trình chưa đi vào sử dụng, đó là lý do chính đáng của nguyên đơn nên Hội đồng xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc thời điểm tính lãi phạt 150% từ năm 2019 là thời điểm phía F vi phạm nghĩa vụ bàn giao đến thời điểm khi nào F bàn giao căn hộ cho nguyên đơn

*Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H và Công ty Cổ phần F Quy N Golf&Resort có đơn xin rút yêu cầu độc lập, Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (HD Bank) và Công ty Cổ phần F Quy N Golf & Resort theo quy định tại khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả tạm ứng án phí dân sự đã nộp. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng H và Công ty Cổ phần F Quy N Golf & Resort nên phía Ngân hàng H và Công ty Cổ phần F Quy N Golf&Resort được trả lại tạm ứng án phí dân sự đã nộp. Yêu cầu của Công ty cổ phần Tập đoàn F không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 357, Điều 430, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, khoản 1 Điều 35; Điều 171, Điều 184, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 308 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. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần F Quy N Golf & Resort đối với ông Nguyễn Đức T

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đối với ông Nguyễn Đức T và bà Hoàng Thị N

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T đối với Công ty cổ phần Tập đoàn F về việc buộc Công ty cổ phần Tập đoàn F phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 30620/2018/HĐMBCH THECOASTALHILL đã

ký với ông Nguyễn Đức T ngày 02/02/2018, tiến hành bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Đức T và thanh toán khoản tiền phạt vi phạm cho ông Nguyễn Đức T tính từ ngày Công ty F bắt đầu vi phạm nghĩa vụ (1/1/2019) đến hết ngày xét xử (20/6/2025) là **999.988.372 đồng** (Chín trăm chín mươi chín triệu, chín trăm tám mươi tám nghìn, ba trăm bảy mươi hai đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty cổ phần Tập đoàn F không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền trên, Công ty cổ phần Tập đoàn F còn phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 T ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

4. Về án phí DSST:

- Ông Nguyễn Đức T được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy là 48.402.040 đồng (bốn mươi tám triệu, bốn trăm linh hai nghìn, không trăm bốn mươi đồng) theo biên lai số AA/2020/0019274 ngày 14/3/2023.

- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy là 23.938.000 đồng (hai mươi ba triệu, chín trăm ba mươi tám nghìn đồng) theo biên lai số AA/2020/0018908 ngày 14/6/2023.

- Công ty CP F Quy N Golf & Resort được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy là 13.632.000 đồng (mười ba triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng) theo biên lai số 0046345 ngày 6/8/2024.

- Công ty cổ phần F phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 41.999.651 đồng (bốn mươi một triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, sáu trăm năm mươi một đồng).

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền lợi của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền lợi của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

PHẠM THỊ THU NGÂN