

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: **254/2023/DS-PT**

Ngày: 30/5/2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ; hợp đồng thuê căn hộ; hợp
đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp.

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

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: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Vũ Viết Văn;

2. Ông Đỗ Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 30 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 243/2022/DSPT ngày 11 tháng 07 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ; hợp đồng thuê căn hộ; hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”.

Do bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31/03/2022, Toà án nhân dân quận Cầu Giấy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2022/QĐ-ST ngày 13/09/2022; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 416/2022/QĐHPT-ST ngày 23/09/2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 688/2022/TB-DS ngày 12/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 572/2022/QĐHPT-ST ngày 27/12/2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 27/2023/TB-DS ngày 01/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 53/2023/QĐHPT-ST ngày 22/02/2023; Thông báo thay đổi lịch xét xử số 139/2023/TB-DS ngày 02/03/2023; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 117/2023/QĐHPT-ST ngày 20/02/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 188/2022/TB-DS ngày 22/03/2023; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 138/2023/QĐHPT-ST ngày 05/04/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 264/2023/TB-DS ngày 04/05/2023; của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Phi T**, sinh năm 1979; địa chỉ: Căn hộ chung cư 5xx, nhà N, khu đô thị T, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân,

thành phố Hà Nội; nơi cư trú: P, nhà D, phường T, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thế Q, Văn phòng luật sư Nguyễn Thế Q, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: **Công ty cổ phần Tập đoàn F** (sau đây gọi tắt là Công ty CPTĐ F); trụ sở: Tầng 2x, Tòa nhà B, số x đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; *người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Tiến D - Chức vụ: Tổng Giám đốc; *người đại diện theo ủy quyền:* Bà ZZX (theo Giấy ủy quyền ngày 29/05/2023).

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

3.1. **Công ty cổ phần F Quy Nhơn Golf & Resort** (sau đây gọi tắt là Công ty F Quy Nhơn); trụ sở: Khu số r khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Nhơn Lý, Thành phố Quy Nhơn, Bình Định; *người đại diện theo pháp luật:* Bà Trần Thị Kim Q - Chức vụ: Tổng Giám đốc

3.2. **Ngân hàng TMCP phát triển H** (sau đây gọi tắt HBank); trụ sở: h Bis N- phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; *người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Quốc T - Chức vụ: Tổng giám đốc; *người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Tuấn G - Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ miền Bắc (theo Quyết định ủy quyền số 697/2020/QĐ-TGD ngày 08/04/2020); *người đại diện theo ủy quyền lại:* 1/ Ông Lâm Quang C; 2/ Ông Lương Hữu B; 2/ Ông Nguyễn Văn H (theo giấy ủy quyền số 313/2022/UQ-HBANK ngày 16 tháng 06 năm 2022).

4. Người kháng cáo:

4.1. Công ty cổ phần Tập đoàn F;

4.2. Công ty cổ phần F Quy Nhơn;

4.3. Ngân hàng TMCP phát triển H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Nguyễn Phi T trình bày:

Ngày 05/6/2018, ông Nguyễn Phi T và Công ty CPTĐ F ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5B/2018/HĐMBCH - T (sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018), với nội dung chính: ông T mua của Công ty CPTĐ F tài sản hình thành trong tương lai là căn hộ số 38A5B thuộc dự án Khu Đô thị du lịch sinh thái F Quy Nhơn (địa chỉ: Khu kinh tế Nhơn hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định); giá mua căn hộ là 2.130.000.000đ; tiến độ bàn giao căn hộ: Quý II năm 2019.

Thực hiện Hợp đồng này, rez đã vay tiền của HBank theo Hợp đồng tín dụng số 5275, ngày 20/08/2018 với số tiền vay gốc là 1.278.000.000đ.

Cùng với số tiền vay của HBank, vợ chồng ông T đã phải vay thêm của rất nhiều người khác để đóng cho Công ty CPTĐ F theo đúng tiến độ và số tiền phải đóng cụ thể như sau:

- Lần thứ 1: Ngày 28/5/2018, số tiền 10.000.000đ (ủy nhiệm chi tại HBank).

- Lần thứ 2: Ngày 29/09/2018, số tiền 90.000.000đ (ủy nhiệm chi tại HBank).

- Lần thứ 3: Ngày 05/06/2018, số tiền 545.500.000đ (ủy nhiệm chi tại HBank).

- Lần thứ 4: Ngày 05/01/2018, số tiền 100.000.000đ (ủy nhiệm chi tại HBank).

- Lần thứ 5: Ngày 23/08/2018, số tiền 1.278.000.000đ (ủy nhiệm chi tại HBank).

Tổng cộng: 2.023.500.000đ (hai tỷ, không trăm hai ba triệu, năm trăm nghìn) đồng.

Ngày 23/8/2018, ông T và Công ty F Quy Nhơn đã ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 38A5B/2018/HĐTCHT (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thuê căn hộ ngày 23/8/2018).

Ngày 04/01/2020, ông T đã làm việc với Công ty CPTĐ F về việc Công ty CPTĐ F chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điều 12.2.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 và chậm trả lợi nhuận theo thỏa thuận tại hợp đồng.

Do Công ty CPTĐ F không thực hiện đúng tiến độ đã thỏa thuận nên ngày 06/01/2020, ông T đã làm đơn gửi Công ty CPTĐ F yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018.

Ngày 06/02/2020 và ngày 21/03/2020 Công ty CPTĐ F đã tiếp tục làm việc với ông T nhưng các bên không thống nhất được phương án giải quyết.

Lý do nguyên đơn khởi kiện: 1/ Do Công ty CPTĐ F không thực hiện đúng tiến độ xây dựng và bàn giao căn hộ; đã quá thời hạn bàn giao căn hộ là gần 01 (một) năm nhưng chưa hề xây dựng dự án nên chưa thể biết thời gian được nhận căn hộ; nên đã gây thiệt hại về vật chất và tinh thần cho ông Nguyễn Phi T và các thành viên trong gia đình. 2/ Do ông T chịu áp lực trong việc trả nợ cho HBank nên kinh tế gia đình khó khăn.

Các yêu cầu khởi kiện:

1. Yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/6/2018.

2. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê căn hộ ngày 23/8/2018 là vô hiệu toàn bộ.

3. Yêu cầu Công ty CPTĐ F phải hoàn trả cho ông Nguyễn Phi T số tiền mua căn hộ theo giá trị hợp đồng là 2.130.000.000đ; trong đó: 745.500.000đ là

tiền của ông T đóng (tương đương 35% giá trị hợp đồng) và 1.278.000.000đ là tiền ông T vay HBank (tương đương 60% giá trị hợp đồng).

4. Yêu cầu Công ty CPTĐ F bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Phi T các khoản tiền sau đây:

- Tiền lãi của khoản tiền 745.500.000đ là 115.738.879đ (cách tính: $745.500.000đ \times 27 \text{ tháng} \times 6,9/12$).

- Lãi ông T đã trả cho HBank là 147.871.484đ.

- Tiền lãi ngân hàng bao gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn là 263.739.739đ; trong đó tiền lãi trong hạn là 226.598.511đ, tiền lãi quá hạn là 37.141.228đ.

- Tiền phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm 12.2.1 của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/6/2018 là 359.437.500đ (cách tính: $2.130.000.000 \times 27 \text{ tháng} \times 5\%/12 \times 150\%$).

- Khoản tiền phạt do vi phạm các quy định tại điểm 12.4.3 của Hợp đồng nên Công ty CPTĐ F phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông T khoản tiền tương đương 8% trị giá hợp đồng là 170.400.000đ (cách tính: $2.130.000.000 \times 8\%$).

- Tiền án phí do ông T bị HBank khởi kiện đòi nợ và khoản tiền án phí trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty F Quy Nhơn; tạm tính là $58.012.000đ + 9.684.091đ = 67.696.091đ$.

- Bồi thường thiệt hại từ Hợp đồng thuê căn hộ nghỉ dưỡng tổng cộng là 488.876.369đ; bao gồm: 1/ Số tiền 42.300.000đ (tiền ông T đã nghỉ dưỡng, nay hủy hợp đồng phải trả lại cho Công ty F Quy Nhơn; 2/ Số tiền 151.381.819đ (cho thuê nhà nghỉ dưỡng mà Công ty F Quy Nhơn đã thanh toán cho ông T); 3/ Số tiền 306.794.550đ (tiền cho thuê nhà lẽ ra ông T đã nhận được kể từ thời điểm hết thời hạn bàn giao theo hợp đồng với đơn giá cho thuê là 15.138.181đ/ tháng.

Tổng cộng là: **3.743.760.067đ** (ba tỷ, bảy trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn, không trăm sáu mươi bảy đồng).

Đối với yêu cầu phân tố của Công ty F Quy Nhơn thì ông T có ý kiến: Hợp đồng thuê căn hộ ngày 23/8/2018 là vô hiệu vì đối tượng của hợp đồng là căn hộ chưa được hình thành, đối tượng không có trong thực tế mà hai bên đã giao kết với nhau là hoàn toàn trái với Luật dân sự và Luật nhà ở. Ông T đồng ý hoàn trả lại Công ty F Quy Nhơn số tiền mà ông T đã nhận từ việc cho thuê căn hộ tương đương 10 tháng tiền thuê nhà và thanh toán số tiền là giá trị thời gian ông đã nghỉ dưỡng tại Công ty F Quy Nhơn. Ông không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại vi phạm hợp đồng mà Công ty F Quy Nhơn yêu cầu vì ông không có lỗi trong việc dẫn tới sự vô hiệu hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện đòi nợ của HBank: Ông T chấp nhận toàn bộ số liệu về nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn mà HBank đưa ra; chỉ khi nào Công ty CPTĐ F thanh toán cho ông T thì ông T mới thanh toán được cho HBank. Trường hợp ông T không trả được nợ thì cho HBank có quyền xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết. Nguyên đơn từ bỏ tất cả quyền lợi đối với căn hộ chậm bàn giao, HBank có toàn quyền xử lý căn hộ theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Ông T đã tự thanh toán và không có yêu cầu Công ty CPTĐ F thanh toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Về án phí thì đề nghị Toà giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu đòi bồi thường chi phí Luật sư là 110.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - Công ty CPTĐ F trình bày:

Ngày 05/06/2018, Công ty CPTĐ F và ông Nguyễn Phi T có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5B/2018/HĐMBCH-T cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn hộ số 5B, tầng 8A, Zone 3 tại tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái F Quy Nhơn, có địa chỉ tại khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên thỏa thuận thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến vào quý II/2019; gia hạn thời gian bàn giao căn hộ tối đa 02 lần, không vượt quá 90 ngày kể từ thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, do xảy ra một số sự kiện bất khả kháng nên việc bàn giao căn hộ đã không diễn ra theo dự kiến như ghi nhận tại hợp đồng, cụ thể: Do sự thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến hoạt động cấp phép đầu tư của sản phẩm condotel- căn hộ khách sạn và do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19.

1. Về lý do bất khả kháng là do sự thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến hoạt động cấp phép đầu tư của sản phẩm condotel - căn hộ khách sạn:

Công ty CPTĐ là chủ đầu tư của Dự án Khu Đô thị Du lịch sinh thái F Quy Nhơn theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4370744030 do Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 24/04/2015, sửa đổi lần thứ 3 ngày 19/10/2017. Tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư có ghi nhận nội dung mục tiêu và quy mô dự án như sau: “2. Mục tiêu và quy mô dự án: Khu Nhà ở cao tầng với quy mô cao 14 tầng, diện tích đất 57.718m²”.

Ngày 20/09/2017, UBND tỉnh Bình Định đã ra Quyết định số 3474/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái F Quy Nhơn và F Quy Nhơn Golf Link, trong đó ghi nhận rõ cơ cấu sử dụng đất các khu đất ở cao tầng có ký hiệu CT, CT2, CT3, CT4, CT5.

Ngày 22/01/2016, Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định ra quyết định số 160/QĐ-BQL về việc giao lại đất có thu tiền sử dụng đất và cho Tập đoàn F thuê đất để thực hiện Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái F Quy Nhơn tại Khu kinh tế Nhơn Hội, thuộc xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định và đã được điều chỉnh bởi quyết định số 660/QĐ-BQL ngày 30/10/2017. Tại Quyết định số 660 có nêu rõ việc thực hiện Dự án trên diện tích đất 957.332,5m², cụ thể: “a. Đất ở xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng và căn hộ khách sạn để bán, kết hợp kinh doanh (không hình thành đơn vị ở) với diện tích 332.566m². Hình thức: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày

01/07/2015 (ngày tạm bàn giao ngoài hiện trường), người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.”

Ngày 28/11/2017, Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định đã phát hành công văn số 1523/QBL-DLQH XD về việc phê duyệt kết quả thẩm định thiết bản vẽ thi công Dự án khu đô thị du lịch sinh thái F Quy Nhơn trong đó ghi nhận: Tên Công trình là: Tổ hợp nhà ở căn hộ khách sạn (Condotel) The F Coastal Hill; Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp II.

Ngày 15/12/2017, Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định cấp giấy phép xây dựng số 55/GPXD-BQL về việc cho phép Tập đoàn F được phép xây dựng các công trình thuộc Dự Án “Tên công trình: Tổ hợp nhà ở căn hộ khách sạn (Condotel), The F Coastal Hill”.

Ngày 15/12/2017, Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định đã có Văn bản số 1590/BQL-QLQH XD về việc xác nhận “Tổ hợp nhà ở căn hộ khách sạn (Condotel), The F Coastal Hill” đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Trên cơ sở Văn bản số 1590/BQL-QLQH XD, Tập đoàn F đã tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán “Nhà ở dạng căn hộ khách sạn” đối với các tổ chức, cá nhân có nhu cầu.

Tính đến cuối năm 2018, Tập đoàn F đã hoàn thiện việc thi công toàn bộ các hạng mục cơ bản tại công trình Tổ hợp The F 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.

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 Cổ phần Tập đoàn F thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái F 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).

Như vậy, có thể thấy rằng, trong quá trình cấp phép đầu tư đối với dự án, phía cơ quan Nhà nước đã có những Văn bản/Quyết định không thống nhất làm thay đổi tính chất công năng sử dụng của công trình tại dự án, Giấy chứng nhận đăng ký 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 F triển khai ký hợp đồng), thì mục đích sử dụng đất (công năng của tổ hợp The F Coastal Hill) là một công trình xây dựng trên đất ở dưới dạng các căn hộ khách sạn (bao gồm mục đích ở).

Tuy nhiên, vào thời điểm cuối năm 2018, phía cơ quan Nhà nước tỉnh Bình Định bắt đầu có các cuộc họp nội bộ với tính chất xem xét điều chỉnh lại dự án do thời điểm đó, các cơ quan ban ngành chuyên môn trên cả nước bắt đầu có những kiến nghị liên quan đến sản phẩm condotel. Theo đó, ngày 16/04/2019, Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định đã ban hành Quyết định số 104/QĐ-BQL. Đây là văn bản đã làm thay đổi mục đích sử dụng đất đã được phê duyệt

trước đó. Với việc ghi nhận công năng “khách sạn nghỉ dưỡng” của Tổ hợp The F Coastal Hill tại Quyết định số 104, Tổ hợp The F Coastal Hill có thể được xem là có mục đích sử dụng “chưa hoàn toàn tương thích” đối với mục đích sử dụng của khu đất mà Tập đoàn F được giao để thực hiện xây dựng Tổ hợp The F Coastal Hill - đất ở cao tầng.

Chính vì vậy, với việc tiếp tục triển khai dự án sau khi có Quyết định 104 Tập đoàn F 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 F buộc phải thi công cầm chừng để chờ có hướng dẫn quy định cụ thể nhằm phù hợp với các quyết định cấp phép và văn bản quy phạm pháp luật.

2. Về lý do bất khả kháng do dịch bệnh Covid-19: Thời điểm cuối năm 2019 và cho đến thời điểm này, dịch Covid-19 diễn biến phức tạp là liên tục bùng phát gây ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn F cũng như quá trình triển khai thi công dự án do phải thực hiện một loạt các lệnh cách ly, giãn cách xã hội như Chỉ thị 15/CT-TTg ngày 27/02/2020; Chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/03/2020 của Thủ tướng chính phủ và các văn bản của UBND tỉnh Bình Định về việc thực hiện các biện pháp phòng tránh dịch trên địa bàn tỉnh. Vì vậy, căn cứ Điều 14 Hợp Đồng về sự kiện bất khả kháng, trong trường hợp này, Tập đoàn F có quyền áp dụng quy định về sự kiện bất khả kháng để miễn trừ trách nhiệm do việc chậm trễ thi công, bàn giao căn hộ.

Bên cạnh đó, ngày 23/08/2018, ông Nguyễn Phi T đã ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản với Công ty F Quy Nhơn. Theo đó, ông T đã đồng ý cho Công ty F Quy Nhơn thuê lại căn hộ 38A5B nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm ông T thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ. Thời hạn thuê được kéo dài cho đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động của Dự án. Ông T 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 Quy Nhơn. Trường hợp hợp đồng thuê bị chấm dứt vì bất kỳ lý do gì thì ông T chấp nhận việc Tập đoàn F có quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán và áp dụng các chế tài phạt, bồi thường thiệt hại như đối với trường hợp ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Công ty CPTĐ F không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ:

Thứ nhất, căn cứ khoản 2 Điều 351 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định “Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự”. Trong trường hợp này, việc Tập đoàn F không thể bàn giao căn hộ cho khách hàng là do những sự kiện bất khả kháng như đã phân tích ở trên. Do đó, Công ty CPTĐ F cho rằng lý do chấm

dứt hợp đồng của ông T 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, về yêu cầu bồi thường thiệt hại là số tiền lãi vay ngân hàng và chi phí thuê luật sư: yêu cầu này là không có căn cứ bởi lẽ đây không phải là thiệt hại trực tiếp phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ của Công ty CPTĐ F. Nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vay của nguyên đơn là bắt buộc theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với HBank mà không phụ thuộc vào việc nguyên đơn đã nhận bàn giao căn hộ hay chưa.

Thứ ba, về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng:

Về yêu cầu phạt vi phạm 8% giá bán căn hộ (trước thuế) là 170.400.000đ: Như đã phân tích ở trên, việc Công ty CPTĐ F 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 căn cứ tính phạt vi phạm.

Về khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng do Công ty CPTĐ F chậm bàn giao căn hộ: 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, do đó căn cứ Điều 12.2.1 hợp đồng, ông T không có căn cứ để yêu cầu tính lãi đối với bị đơn.

Trên tinh thần thiện chí hợp tác, Công ty CPTĐ F luôn mong muốn được tiếp tục hợp đồng với khách hàng. Như đã phân tích ở trên, trong quá trình thực hiện hợp đồng do những sự kiện bất khả kháng mà việc bàn giao căn hộ cho khách hàng chưa thể tiến hành theo dự kiến. Công ty CPTĐ F đang nỗ lực hết sức, huy động mọi nguồn lực để có thể bàn giao căn hộ cho khách hàng trong thời gian sớm nhất. Do đó, Công ty CPTĐ F đề nghị nguyên đơn cân nhắc về việc chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Công ty CPTĐ F đề nghị Quý tòa xem xét giải quyết yêu cầu sau:

Tập đoàn F thực hiện quyền chấm dứt Hợp đồng và hoàn trả lại khoản tiền mà nguyên đơn đã thanh toán sau khi đối trừ các khoản tiền sau: Tiền phạt vi phạm 8% trên giá bán căn hộ; tiền bồi thường thiệt hại bao gồm: chi phí môi giới, khoản tiền chênh lệch giá bán căn hộ cho bên thứ ba.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người (tổ chức) có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - Công ty F Quy Nhơn trình bày:

Ngày 23/08/2018, ông Nguyễn Phi T và Công ty F Quy Nhơn đã ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 38A5B/2018/HĐTCH-T; thời hạn thuê từ ngày ông T thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ hoặc tính từ ngày các bên ký Hợp đồng thuê đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 4370744030 do UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 24/04/2015.

Thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê căn hộ ngày 23/08/2018, Công ty F Quy Nhơn đã trả tiền thuê cho ông Nguyễn Phi T tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 151.381.819đ (ngày 25/01/2019, số tiền 64.545.455đ; ngày 06/01/2020, số tiền 86.836.364đ).

Căn cứ theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thuê căn hộ ngày 23/08/2018 thì: Thời hạn thuê từ ngày bắt đầu đến ngày kết thúc - là ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động dự án theo quy định tại Giấy đăng ký đầu tư; các bên không có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này trừ các trường hợp được quy định tại hợp đồng này. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn của hợp đồng thuê thì ông T đã có văn bản thông báo cho Công ty CPTĐ F về việc chấm dứt hợp đồng mua căn hộ đồng thời khởi kiện yêu cầu TAND quận Cầu Giấy tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ.

Việc hợp đồng mua bán căn hộ bị chấm dứt khiến cho Công ty F Quy Nhơn không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê lại căn hộ theo thỏa thuận giữa các bên. Thời điểm ông T gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ cũng chính là thời điểm ông T đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê căn hộ ngày 23/08/2018 với Công ty F Quy Nhơn. Việc ông T chấm dứt hợp đồng thuê là vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê về việc đảm bảo thời hạn cho thuê được quy định tại Điều 5 của hợp đồng thuê.

Căn cứ khoản 10.2 Điều 10 của Hợp đồng thuê căn hộ ngày 23/08/2018 quy định:

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

10.3 Trường hợp bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng thì trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bên A thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng bên A còn phải hoàn trả cho bên B toàn bộ tiền thuê (giá thuê) đã được bên B thanh toán cho bên A theo quy định tại Điều 3 và Điều 4 hợp đồng này tính đến ngày bên A thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng (tiền cho thuê thực nhận) và một khoản tiền lãi phát sinh với lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân của BIDV công bố tại thời điểm bên A thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu cho đến ngày bên A hoàn trả trên thực tế tiền cho thuê thực nhận.”

Như vậy, theo thỏa thuận nêu trên trường hợp này Công ty F Quy Nhơn được áp dụng các chế tài liên quan do hành vi chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật của ông T gây ra bao gồm: Yêu cầu ông T hoàn trả lại cho Công ty F 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

BIDV công bố tại thời điểm ông T thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu cho đến ngày ông T hoàn trả tiền trên thực tế. Đồng thời yêu cầu ông T phải thanh toán cho Công ty F Quy Nhơn khoản tiền phạt tương đương 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm cùng với việc bồi thường thiệt hại do hành vi chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật gây ra.

Công ty F Quy Nhơn đề nghị TAND quận Cầu Giấy:

1. Buộc ông Nguyễn Phi T phải hoàn trả lại cho Công ty F Quy Nhơn toàn bộ số tiền thuê đã nhận là 151.381.819đ.

2. 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 BIDV công bố tại thời điểm ông T 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 ông T hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

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

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

5. Hoàn trả lại cho F Quy Nhơn 15 đêm nghỉ mà ông Nguyễn Phi T đã sử dụng theo quy định tại Điều 7 của hợp đồng với số tiền tạm tính: 42.300.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người (tổ chức) có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - HBank trình bày:

Ngày 20/8/2018, HBank và ông Nguyễn Phi T đã ký Hợp đồng tín dụng số 5275/18MB/HĐTD (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng ngày 20/8/2018). Theo đó, ngày 23/8/2021 HBank - Chi nhánh Hùng Vương đã cấp tín dụng theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5275/18MB/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN/01 theo nội dung chi tiết sau: Số tiền phát vay là 1.278.000.000đ; Mục đích sử dụng vốn: Mua BĐS dự án Khu đô thị kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định; Thời hạn vay: 180 tháng, từ ngày 20/8/2018 đến ngày 21/8/2033; Lãi suất vay trong hạn là 10,5%/năm; Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Tổng dư nợ của Hợp đồng tín dụng ngày 20/8/2018 tạm tính đến ngày 11/11/2021 với tổng số tiền là 1.465.613.681đ; trong đó: Nợ gốc là 1.269.965.866đ; Nợ lãi trong hạn là 172.996.180đ; Nợ lãi quá hạn là 22.651.635đ.

Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên ông T đã dùng toàn bộ quyền tài sản của mình để thế chấp cho HBank với tài sản thế chấp bao gồm: “Toàn bộ các Quyền tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5B/2018/HĐMBCH -T ký ngày 05/06/2018 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn F với ông Nguyễn Phi T theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 5275/18MB/HĐBĐ ngày 20/8/2018 được xác lập giữa HBank - Chi nhánh Hà Nội với ông T và được

đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ Tư pháp; Căn hộ/nhà hình thành trong tương lai tại Căn hộ số 38A5B tầng 8A Zone 3 Tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái F Quy Nhơn - Dự án tại khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định”.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng ngày 20/8/2018, ông T mới chỉ thực hiện thanh toán cho HBank đến ngày 26/3/2020 với tổng số tiền là: 283.669.222đ. Trong đó, đã trả nợ gốc là 8.034.134đ; đã trả nợ lãi là: 275.635.088đ. Kể từ ngày 27/4/2020, đến nay, ông Nguyễn Phi T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với HBank.

Do ngày 18/5/2021, HBank nhận được Thông báo số 351/TB-TA của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội về việc đưa HBank vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

HBank đề nghị Quý Tòa xem xét và giải quyết yêu cầu độc lập của HBank như sau:

1. Buộc ông Nguyễn Phi T phải thanh toán cho HBank tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/3/2022 là 1.533.705.605đ; trong đó: Nợ gốc là 147.871.484đ; Nợ lãi trong hạn là 226.598.511đ; Nợ lãi quá hạn là 37.141.228đ.

2. Buộc ông Nguyễn Phi T phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kể từ ngày 01/4/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh thì HBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho HBank.

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

4. HBank không đồng ý với ý kiến chấm dứt hợp đồng mua bán của nguyên đơn và chỉ đồng ý chấm dứt sau khi các bên hoàn thành nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản vay cho HBank.

Trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5B/2018/HĐMBCHT ký ngày 05/06/2018 bị chấm dứt vì bất kỳ lý do nào kể cả trường hợp vô hiệu. Đề nghị các bên thực hiện theo đúng các cam kết tại Thỏa thuận hợp tác số 5275/2018/TTBB-F-KH ngày 20/8/2018 được ký kết giữa Bên A: Công ty Cổ phần tập đoàn F với Bên B: HBank và Bên C: ông Nguyễn Phi T. Trong trường hợp Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Tập đoàn F thực hiện như tại Thỏa thuận hợp tác số 5275/2018/TTBB-F-KH nhưng số tiền không đủ để thực hiện toàn bộ

nghĩa vụ của bên vay thì ông Nguyễn Phi T phải chuyển giao toàn bộ tài sản, nguồn thu hợp pháp khác cho HBank để HBank xử lý nhằm thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và các thỏa thuận khác được ký kết giữa HBank với ông Nguyễn Phi T.

Tại bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31/03/2022, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã xét xử như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng (do bị đơn có lỗi trong chậm bàn giao, vi phạm Điều 8 của hợp đồng và nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 12.2.2 và Điều 15.1.3 của hợp đồng. Nguyên đơn đã thông báo tại buổi làm việc ngày 04/01/2020 nên việc đơn phương chấm dứt hợp đồng phù hợp với Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên bố hợp đồng thuê căn hộ vô hiệu toàn bộ.

Buộc Công ty CPTĐ F hoàn trả cho ông T tiền mua căn hộ theo giá trị hợp đồng là 2.130.000.000đ, trong đó bao gồm: 745.500.000đ là tiền của ông T và 1.278.000.000đ tiền vay từ HBank.

Buộc Công ty CPTĐ F bồi thường thiệt hại cho ông T 3.743.760.067đ những khoản sau: Tiền lãi của số tiền 745.500.00đ là 115.738.879đ; Lãi đã trả cho Ngân hàng HBank 147.891.484đ (trong hạn và quá hạn); Tiền lãi mà ông T phải thanh toán cho HBank là 263.739.739đ (lãi trong hạn và lãi quá hạn); Tiền phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm 12.2.1 của hợp đồng là 359.437.500đ; Tiền phạt theo thỏa thuận tại điểm 12.4.3 tương đương 8% là 170.400.000đ; Tiền án phí do bị HBank khởi kiện (tạm tính là 67.696.091đ); Bồi thường thiệt hại từ hợp đồng thuê căn hộ 488.876.369 bao gồm 42.300.000đ tiền ông T đã đi nghỉ dưỡng nay hủy hợp đồng phải trả lại cho Công ty cổ phần F Quy Nhơn; 151.381.819đ tiền cho thuê mà ông T đã nhận; 306.794.550đ số tiền thuê nhà mà đáng lẽ ra ông T được nhận kể từ thời điểm hết thời hạn bàn giao nhà.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần F Quy Nhơn Golf & Resort về bồi thường thiệt hại; chấp nhận yêu cầu buộc ông T trả lại 151.381.819đ tiền cho thuê mà ông T đã nhận, 42.300.000đ tiền ông T đã đi nghỉ dưỡng.

2.3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của HBank, buộc ông T phải thanh toán cho HBank số tiền tạm tính đến 31/03/2022 là 1.533.705.605đ (147.871.484đ nợ gốc, 226.598.511đ nợ lãi trong hạn và 37.141.228đ nợ lãi quá hạn). Buộc ông T phải thanh toán tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng. HBank có quyền kê biên phát mại căn hộ số 38A5B thuộc dự án khu Đô thị du lịch sinh thái F Quy Nhơn nếu ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau phiên tòa sơ thẩm, Công ty cổ phần Tập đoàn F, Công ty cổ phần F Quy Nhơn, HBank đều có kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn - ông Nguyễn Phi T trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; ông đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn - Công ty CPTĐ F trình bày: Công ty CPTĐ F không đồng ý đơn phương chấm dứt hợp đồng vì bị đơn không có lỗi trong việc chậm bàn giao căn hộ. Bị đơn xác nhận không thông báo bằng văn bản cho khách hàng khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.

Hợp đồng thuê căn hộ không vô hiệu. Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thì bị đơn đồng ý trả lại cho ông T số tiền gốc ông T đã nộp; không đồng ý các khoản tiền trả lãi, phạt vi phạm hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - HBank trình bày: Không chấp nhận huỷ hợp đồng mua bán căn hộ.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và Công ty CP F Quy Nhơn; không chấp nhận kháng cáo của HBank sửa bản án dân sự sơ thẩm về một số nội dung sau:

Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền mua căn hộ là 2.023.500.000 đồng. Buộc bị đơn phải chịu số tiền phạt do chậm bàn giao là 90.019.125đ.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về số tiền án phí 67.696.09đ; Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền 445.576.369đ tiền thuê nhà 29.5 tháng kể từ thời điểm hết thời hạn bàn giao theo HĐ 01/10/2019 đến ngày 31/3/2022.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm: Không

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo:

Ngày 31/03/2022, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy xét xử vụ án vắng mặt Công ty CPTĐ F và Công ty CP F Quy Nhơn; ngày 05/05/2022, Tòa sơ thẩm

tổng đạt bản án sơ thẩm cho Công ty CPTĐ F và Công ty CP F Quy Nhơn. Ngày 14/04/2023, Toà sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của HBank; ngày 18/05/2023, Toà sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của Công ty CPTĐ F và Công ty CP F Quy Nhơn. Công ty CPTĐ F, Công ty CP F Quy Nhơn; HBank đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên kháng cáo đảm bảo về chủ thể, nội dung, trong thời hạn luật định theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về quan hệ pháp luật:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy cần xác định quan hệ pháp luật là: Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ; hợp đồng thuê căn hộ; hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp khoả 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Xét kháng cáo việc Toà án sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của HBank sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử:

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 10/07/2020, Toà án sơ thẩm thụ lý vụ án; trong quá trình giải quyết vụ án đã xác định HBank là người (tổ chức) có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngày 01/06/2021, tại Bản tự khai HBank đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu thì HBank yêu cầu ông T hoàn trả các khoản tiền đã vay. Như vậy, yêu cầu này là yêu cầu độc lập đã được HBank gửi đến Toà án sơ thẩm ngay từ đầu. Đáng ra, Toà án sơ thẩm cần hướng dẫn HBank và làm thủ tục thụ lý yêu cầu độc lập nêu trên. Do vậy, đến trước ngày mở phiên toà HBank có đơn yêu cầu độc lập là nhắc lại yêu cầu trước đó chứ không phải lần đầu có yêu cầu. Do vậy, để giải quyết triệt để vụ án; đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong các mối quan hệ đan xen và ràng buộc nhau thì Toà án sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của HBank là phù hợp; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của đương sự.

[2.2] Xét kháng cáo việc Toà án sơ thẩm xử vắng mặt Công ty CPTĐ F và Công ty CP F Quy Nhơn:

Sau khi Toà án sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của HBank, đáng lẽ ra, theo Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Toà án cần ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử; tuy nhiên, Toà án sơ thẩm đã ra Thông báo mở lại phiên toà là không đúng quy định. Như vậy, Toà án sơ thẩm có thiếu sót nhưng việc này không phải vi phạm nghiêm trọng, không làm thay đổi bản chất vụ án không thuộc trường hợp huỷ án sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên không cần phải huỷ án sơ thẩm. Toà án sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong thủ tục tố tụng.

[2.3] Xét yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018:

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

Công ty CPTĐ F và Công ty CP F Quy Nhơn kháng cáo cho rằng lỗi dẫn đến việc chậm bàn giao căn hộ của Công ty CPTĐ F là do trường hợp bất khả kháng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 không ấn định chính xác ngày bàn giao căn hộ mà quy định các mốc thời gian liên quan đến ngày bàn giao gồm ngày bàn giao căn hộ theo dự kiến và ngày bàn giao căn hộ theo thông báo.

Tại Điều 1 của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 thể hiện:

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

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

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

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

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

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

Tại Điều 12 của hợp đồng quy định về việc Bên Mua được đơn phương chấm dứt hợp đồng: *12.2.2. Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ nêu tại Điều 8.2 (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... hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng.*

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

Như vậy, theo thỏa thuận trong hợp đồng nếu bên bán chậm bàn giao theo thời gian đã thỏa thuận là quý II/2019 nếu có kéo dài thì không quá 180 ngày (tương đương 06 tháng). Chậm nhất đến ngày 30/12/2019 mà bên bán không bàn giao căn hộ thì bên mua có thể đơn phương chấm dứt hợp đồng. Thực tế, cho đến ngày nguyên đơn khởi kiện và khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử thì Công ty CPTĐ F vẫn chưa bàn giao căn hộ cho ông T.

Công ty CPTĐ F trình bày việc chậm bàn giao căn hộ là do sự kiện bất khả kháng là do thay đổi chính sách pháp luật và do dịch Covid. Hội đồng xét xử nhận thấy các tài liệu của Công ty CPTĐ F xuất trình không chứng minh được tính liên quan đến việc ảnh hưởng tiến độ bàn giao công trình. Ngoài ra, thời hạn bàn giao cuối cùng là 30/12/2019 trong khi đầu năm 2020, dịch Covid mới bắt đầu xuất hiện tại Việt Nam và giãn cách xã hội theo Chỉ thị 15/CT-TTg ngày 27/02/2020; Chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/03/2020 của Thủ tướng chính phủ thực thi từ tháng 3,4/2020.

Ngoài ra, theo quy định tại Điều 14 của hợp đồng: *“14.3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng **phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.*** Quá trình giải quyết vụ án, Công ty CPTĐ F không có chứng cứ chứng minh đã có văn bản thông báo về sự kiện bất khả kháng gửi cho ông T. Ông T đã có thông báo cho Công ty và yêu cầu giải quyết chấm dứt hợp đồng.

Như vậy, xác định Công ty CPTĐ F đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng. Thời điểm vi phạm nghĩa vụ được xác định từ **ngày 30/12/2019**.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông T và Công ty CPTĐ F là phù hợp với Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của Công ty CPTĐ F, Công ty CP F Quy Nhơn và HBank về việc không chấp nhận chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018.

[2.4] *Xét nội dung kháng cáo về các khoản tiền bản án sơ thẩm tuyên Công ty CPTĐ F phải trả cho ông Nguyễn Phi T:*

Về số tiền mua căn hộ: Tại đơn khởi kiện cũng như các tài liệu do nguyên đơn xuất trình thì tổng số tiền mà nguyên đơn đã nộp cho Công ty CPTĐ F với tổng số tiền là 2.023.500.000đ. Trong đó bao gồm: 745.500.000đ là tiền của ông T và 1.278.000.000đ tiền vay từ HBank. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên buộc Công ty CPTĐ F phải trả cho ông T tiền mua căn hộ theo giá trị Hợp đồng là 2.130.000.000đ là không chính xác. Cần sửa số tiền Công ty CPTĐ F hoàn trả cho ông T số tiền đã nộp là 2.023.500.000đ (hai tỷ, không trăm hai mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng).

Về yêu cầu tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi phát sinh do lỗi chậm bàn giao dẫn đến chấm dứt hợp đồng: Tại khoản 2 Điều 16 Luật Kinh doanh bất

động sản quy định việc phạt và bồi thường thiệt hại do chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và ghi vào hợp đồng. Căn cứ quy định tại các điều 12.2.1, điều 15.1.3 Hợp đồng mua bán căn hộ, do Công ty CPTĐ F vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ nên ông T yêu cầu Công ty phải thanh toán tiền phạt vi phạm, tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán là phù hợp với thỏa thuận của các bên. Cụ thể:

Đối với số tiền ông T đóng (ngoài tiền vay HBank) 745.500.000đ: Như phân tích ở trên, do bị đơn chậm bàn giao nhà từ ngày 30/12/2019 nên thiệt hại phát sinh đối với số tiền 745.500.000đ tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao là ngày 30/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 31/3/2022 là 27 tháng; cần buộc Công ty CPTĐ F phải trả cho ông T tiền lãi của khoản tiền 745.500.000đ là: $745.500.000 \text{ đồng} \times 27 \text{ tháng} \times 6.9\%/12 = 115.738.875\text{đ}$ (một trăm mười lăm triệu, bảy trăm ba mươi tám nghìn, tám trăm bảy mươi lăm đồng).

Đối với số tiền vay HBank là 1.278.000.000đ: Các đương sự đều xác nhận ông T đã trả HBank số tiền lãi là 147.871.484đ; số tiền phải trả lãi trong hạn 226.598.511đ, lãi quá hạn 37.141.228đ. Tổng số tiền lãi đã trả và phải trả của khoản vay HBank là 411.611.223đ (bốn trăm mười một triệu, sáu trăm mười một nghìn, hai trăm hai mươi ba đồng).

Đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng khoản tiền tương đương 8% trị giá hợp đồng 170.400.000đ (một trăm bảy mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Hội đồng xét xử nhận thấy, những khoản tiền trên là thiệt hại thực tế phát sinh và các khoản phạt đã được thỏa thuận trong hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng do chậm bàn giao là 359.437.500đ:

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Điều 12.2.1 của hợp đồng quy định về điều khoản phạt vi phạm trong trường hợp các bên **vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng** mà bên bán chậm bàn giao căn hộ có điều kiện bên mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn giá bán căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp này không áp dụng đối với trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với số tiền 359.437.500đ.

Đối với tiền bồi thường thiệt hại từ Hợp đồng thuê căn hộ ngày 23/8/2018: Ông T có yêu cầu Công ty CPTĐ F bồi thường: Số tiền 42.300.000đ tiền ông T đã đi nghỉ dưỡng nay hủy hợp đồng phải trả lại cho Công ty F Quy Nhơn; số tiền 151.381.819đ tiền cho thuê mà ông T đã nhận; số tiền 306.794.550đ số tiền thuê nhà mà đáng lẽ ra ông T được nhận kể từ thời điểm hết thời hạn bàn giao nhà; tổng số tiền là 500.476.369đ.

Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn đề nghị Tòa án chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 vì lý do bị đơn chậm bàn giao nhà. Do đó, theo quy định của hợp đồng bị đơn đã chịu các khoản tiền bồi thường thiệt hại và các khoản tiền

phạt do vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, như phân tích ở trên, tại thời điểm ông T và Công ty F Quy Nhơn ký kết Hợp đồng thuê căn hộ ngày 23/8/2018 thì căn hộ chưa tồn tại. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Công ty F Quy Nhơn vô hiệu nhưng lại tuyên bị đơn phải trả cho ông T khoản tiền 488.876.369đ là tiền thuê căn hộ nghỉ dưỡng là không có căn cứ; không chấp nhận yêu cầu của ông T với số tiền yêu cầu là 500.476.369đ.

Đối với tiền án phí 67.696.091đ mà nguyên đơn yêu cầu do Ngân hàng HBank khởi kiện đòi nợ và yêu cầu độc lập của Công ty F Quy Nhơn được Tòa án chấp nhận:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đương sự phải chịu án phí sơ thẩm nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận. Do ông T là người khởi kiện nên nghĩa vụ của các đương sự phải thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông T cho rằng đây là thiệt hại phát sinh từ hợp đồng mua bán và buộc HBank phải chịu là không đúng quy định tại Điều 12 của hợp đồng. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không có yêu cầu; tại phiên tòa nguyên đơn bổ sung yêu cầu này nên yêu cầu này vượt quá phạm vi đơn khởi kiện; khoản yêu cầu này không được thụ lý bổ sung. Tòa án sơ thẩm xét và chấp nhận là không có căn cứ.

Như vậy, Hội đồng xét xử thấy tổng số tiền cần buộc Công ty CPTĐ F hoàn trả, tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi phát sinh do lỗi chậm bàn giao dẫn đến chấm dứt hợp đồng cho ông Nguyễn Phi T là: 2.023.500.000đ + 115.738.875đ + 411.611.223đ + 170.400.000đ = **2.721.250.098đ** (hai tỷ, bảy trăm hai mươi một triệu, hai trăm năm mươi nghìn, không trăm chín mươi tám đồng).

Tổng số tiền ông Nguyễn Phi T yêu cầu nhưng không được chấp nhận là: 359.437.500đ + 500.476.369đ = **859.913.869đ** (tám trăm năm mươi chín triệu, chín trăm mười ba nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng).

[2.5] *Xét nội dung kháng cáo của Công ty F Quy Nhơn đối với Hợp đồng thuê căn hộ ngày 23/8/2018:*

Như phân tích ở trên, căn hộ số 38A5B thuộc Dự án khu Đô thị du lịch sinh thái F Quy Nhơn, có địa chỉ tại Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định do Công ty CPTĐ F không bàn giao cho nguyên đơn đúng thời hạn và đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện thì căn hộ trên cũng chưa được bàn giao. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thuê căn hộ vô hiệu là có căn cứ.

Tại biên bản thẩm định ngày 28/7/2021, thể hiện căn hộ đang tranh chấp mới được **xây dựng xong phần cơ bản và đang hoàn thiện** trang thiết bị theo phụ lục 02. Như vậy, đối tượng thuê chưa thực hiện được nhưng Công ty F Quy Nhơn đã chuyển tiền thuê nhà cho ông T. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T phải trả lại Công ty F Quy Nhơn số tiền 10 tháng tiền thuê nhà là 151.381.819đ và 42.300.000đ ông T đã nghỉ dưỡng tại F Quy Nhơn; với tổng số tiền là

193.681.819đ (một trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm tám mươi một nghìn, tám trăm mười chín đồng) là phù hợp.

[2.6] *Xét nội dung kháng cáo của HBank đề nghị không hủy Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018:*

Toà sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của HBank, buộc ông T phải thanh toán cho HBank số tiền tạm tính đến 31/03/2022 là **1.533.705.605đ** (147.871.484đ nợ gốc, 226.598.511đ nợ lãi trong hạn và 37.141.228đ nợ lãi quá hạn). Buộc ông T tiếp tục phải thanh toán tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng. HBank có quyền kê biên phát mại căn hộ số 38A5B thuộc dự án khu Đô thị du lịch sinh thái F Quy Nhơn nếu ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ là có căn cứ.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 20/8/2018, Công ty CPTĐ F, ông Nguyễn Phi T và HBank cùng thống nhất ký Bản hợp đồng thỏa thuận hợp tác 3 bên. Cùng ngày ông T đã ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp với HBank. Theo thỏa thuận thì kể từ thời điểm ông T thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty CPTĐ F từ tiền ông T vay của HBank thì ông T sẽ chuyển mọi quyền mà không gắn với nghĩa vụ của ông T cho HBank khi giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của HBank về việc không hủy Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 là có cơ sở. Do việc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 không làm ảnh hưởng đến giá trị hiệu lực của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp. Người vay tiền của HBank là ông T vẫn phải có trách nhiệm thanh toán nợ đến hạn.

Tuy nhiên, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của HBank về việc trong trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 bị chấm dứt vì bất kỳ lý do gì thì yêu cầu Công ty CPTĐ F sẽ chuyển các khoản tiền liên quan đến việc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 về tài khoản của ông Nguyễn Phi T mở tại HBank để HBank thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Phi T không thanh toán được khoản nợ cho HBank và Công ty CPTĐ FL không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền về tài khoản của ông T mở tại HBank thì HBank có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là “Toàn bộ các Quyền tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5B/2018/HĐMBCH-T ký ngày 05/06/2018 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn F với nguyên đơn ông Nguyễn Phi T theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 5275/18MB/HĐBĐ ngày 20/8/2018 được xác lập giữa HBank với ông Nguyễn Phi T và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ Tư pháp; Căn hộ/nhà hình thành trong tương lai tại Căn hộ số 38A5B tầng 8A Zone 3 Tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái F Quy Nhơn - Dự án tại khu kinh tế Nhơn Hội,

xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định”. Nếu tài sản đảm bảo không đủ để thu hồi nợ thì ông T vẫn phải tiếp tục trả nợ cho HBank.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Phi T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền yêu cầu không được chấp nhận; tiền phải thanh toán cho Công ty F Quy Nhơn và tiền trả cho HBank với tổng số tiền là: $859.913.869đ + 193.681.819đ + 1.533.705.605đ = 2.587.301.293đ$. Số tiền án phí là: $72.000.000đ + (587.301.293đ \times 2\%) = \mathbf{83.746.000đ}$ (tám mươi ba triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Công ty CPTĐ F phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho ông Nguyễn Phi T là 2.721.250.098đ. Số tiền án phí là: $72.000.000đ + (721.250.098đ \times 2\%) = \mathbf{86.425.000đ}$ (tám mươi sáu triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Công ty F Quy Nhơn và HBank không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3.1] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 116, Điều 117, Điều 428 Bộ luật dân sự 2015;
- Khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản 2014;
- Điều 118, Điều 119, Điều 121 Luật nhà ở 2014;
- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 147; Điều 202, Điều 271, Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần Tập đoàn F và Ngân hàng TMCP phát triển H; không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần F Quy Nhơn Golf & Resort; sửa bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31/03/2022 của Toà án nhân dân quận Cầu Giấy, cụ thể như sau:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi T về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018; xác định Công ty cổ phần Tập đoàn F đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo Hợp đồng; thời điểm vi phạm nghĩa vụ được xác định từ ngày 30/12/2019.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi T yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn F hoàn trả và bồi thường thiệt hại những khoản tiền sau:

[2.1] Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn F hoàn trả cho ông T số tiền đã đóng là 2.023.500.000đ (hai tỷ, không trăm hai mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng).

[2.2] Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn F phải bồi thường thiệt hại số tiền lãi phát sinh từ số tiền 745.500.000đ ông Nguyễn Phi T đã đóng cho Công ty cổ phần Tập đoàn F (tính từ ngày ngày 30/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 31/3/2022) là 115.738.875đ (một trăm mười lăm triệu, bảy trăm ba mươi tám nghìn, tám trăm bảy mươi lăm đồng).

[2.3] Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn F phải bồi thường thiệt hại số tiền lãi phát sinh từ số tiền 1.278.000.000đ ông Nguyễn Phi T vay của Ngân hàng TMCP phát triển H với số tiền 411.611.223đ (bốn trăm mười một triệu, sáu trăm mười một nghìn, hai trăm hai mươi ba đồng); trong đó: Lãi đã trả ngân hàng 147.871.484đ; lãi trong hạn chưa trả 226.598.511đ, lãi quá hạn chưa trả 37.141.228đ.

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

[2.5] Tổng số tiền Công ty cổ phần Tập đoàn F phải hoàn trả, tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi phát sinh do lỗi chậm bàn giao dẫn đến chấm dứt hợp đồng cho ông Nguyễn Phi T là: **2.721.250.098đ** (hai tỷ, bảy trăm hai mươi một triệu, hai trăm năm mươi nghìn, không trăm chín mươi tám đồng).

[3] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi T yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn F phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại những khoản tiền sau:

[3.1] Không chấp nhận yêu cầu ông Nguyễn Phi T yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn F thanh toán phạt vi phạm hợp đồng do chậm bàn giao là 359.437.500đ (ba trăm năm mươi chín triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

[3.2] Không chấp nhận yêu cầu ông Nguyễn Phi T yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn F thanh toán số tiền bồi thường thiệt hại từ Hợp đồng thuê căn hộ nghỉ dưỡng số tiền là 500.476.369đ (năm trăm triệu, bốn trăm bảy mươi sáu nghìn, ba trăm sáu mươi chín đồng); trong đó: số tiền 42.300.000đ tiền ông T đã đi nghỉ dưỡng; 151.381.819đ tiền cho thuê mà ông T đã nhận; 306.794.550đ số tiền thuê nhà mà đáng lẽ ra ông T được nhận kể từ thời điểm hết thời hạn bàn giao nhà.

[3.3] Tổng số tiền ông Nguyễn Phi T yêu cầu nhưng không được chấp nhận là **859.913.869đ** (tám trăm năm mươi chín triệu, chín trăm mười ba nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng).

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần F Quy Nhơn Golf & Resort; buộc ông Nguyễn Phi T hoàn trả cho Công ty cổ phần F

Quy Nhơn Golf & Resort số tiền **193.681.819đ** (một trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm tám mươi một nghìn, tám trăm mười chín đồng); trong đó: 151.381.819đ là tiền cho thuê mà ông Nguyễn Phi T đã nhận, 42.300.000đ tiền ông Nguyễn Phi T đã đi nghỉ dưỡng.

[5] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần F Quy Nhơn Golf & Resort về việc yêu cầu ông Nguyễn Phi T bồi thường thiệt hại.

[6] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP phát triển H; buộc ông Nguyễn Phi T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP phát triển H số tiền tạm tính đến 31/03/2022 là **1.533.705.605đ** (một tỷ, năm trăm ba mươi ba triệu, bảy trăm linh năm nghìn, sáu trăm linh năm nghìn đồng); trong đó: nợ gốc là 1.269.965.866đ; nợ lãi trong hạn là 226.598.511đ; nợ lãi quá hạn là 37.141.228đ.

Buộc ông Nguyễn Phi T phải tiếp tục thanh toán theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kể từ ngày 01/04/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[7] Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn F chuyển các khoản tiền liên quan đến việc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/06/2018 quy định tại mục [2.5] về tài khoản của ông Nguyễn Phi T mở tại HBank; HBank có quyền thu hồi khoản tiền được tuyên tại mục [6].

[8] Trường hợp ông T không thanh toán được hết khoản nợ được tuyên tại mục [6] cho HBank hoặc Công ty cổ phần Tập đoàn F không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo quyết định của bản án thì HBank có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là “Toàn bộ các Quyền tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A5B/2018/HĐMBCH-T ký ngày 05/06/2018 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn F với nguyên đơn ông Nguyễn Phi T theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 5275/18MB/HĐBĐ ngày 20/8/2018 được xác lập giữa HBank với ông Nguyễn Phi T và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ Tư pháp; Căn hộ/nhà hình thành trong tương lai tại Căn hộ số 38A5B tầng 8A Zone 3 Tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái F Quy Nhơn - Dự án tại khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định”. Nếu tài sản đảm bảo không đủ để thu hồi nợ thì ông T vẫn phải trả nợ cho HBank.

[9] Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[10] Về án phí:

Ông Nguyễn Phi T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 83.746.000đ (tám mươi ba triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn đồng); được trừ vào số tiền 43.000.000đ (bốn mươi ba triệu đồng) đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0003656 ngày 23/06/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy; còn phải nộp số tiền là 40.746.000đ (bốn mươi triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Công ty cổ phần Tập đoàn F phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 86.425.000đ (tám mươi sáu triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng); không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0018471 ngày 25/05/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy; còn phải nộp số tiền là 86.125.000đ (tám mươi sáu triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Công ty cổ phần F Quy Nhơn Golf & Resort không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; được nhận lại số tiền 3.800.000đ (ba triệu, tám trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0017990 ngày 25/11/2021 và số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0018472 ngày 25/05/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

Ngân hàng TMCP phát triển H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; được nhận lại số tiền 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng) đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0017989 ngày 25/11/2021 và số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0018446 ngày 19/05/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

[11] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng