

Bản án số: 157 /2024/DS-PT
Ngày: 28 – 8 – 2024
V/v Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ
và Hợp đồng thuê căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Thái Văn Hà.

Bà Đỗ Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy 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 Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ và Hợp đồng thuê căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 208/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Q, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135/2024/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Kim Khánh L; nơi cư trú: G02 Park Riverside, số A B Ông T, tổ dân phố H, khu phố A, phường P, quận I, TP ..

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Kim Khánh L: Ông Hoàng Minh T1; nơi cư trú: D Đường T (hẻm D L), phường T, Quận A, Tp . (địa chỉ cũ: A đường số H, phường A, quận G, TP .) - Văn bản uỷ quyền ngày 08 tháng 9 năm 2020 tại Văn phòng C, số E Đ, phường A, quận D, TP . (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Công ty cổ phần T2

Trụ sở tại: Tầng B, Tòa nhà B, số B đường C, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến D – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H; Địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E, đường L, phường M, quận N, Hà Nội – Chức vụ là nhân viên (theo Giấy ủy quyền số 56/GUQ-TGD ngày 07/5/2024) (vắng mặt – có đơn xét xử vắng mặt).

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

1. Bà Hồ Song N; nơi cư trú: G02 Park Riverside, số A B Ông T, tổ dân phố H, khu phố A, phường P, quận I, TP. (vắng mặt)

2. Công ty cổ phần F

Trụ sở tại: Khu phố D, khu D - C, xã N, thành phố Q; Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim Q – Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Đ; Địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E, đường L, phường M, quận N, Hà Nội – Chức vụ là nhân viên (theo Giấy ủy quyền số 15/GUQ-TGD ngày 07/5/2024) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Ngân hàng TMCP P; địa chỉ trụ sở chính: Tầng B, Tòa nhà T (T,lô 1-13, khu chức năng số 1-KDT mới T), 15 T, KP3, P. T, TP .

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP P: Ông Nguyễn Văn L1 - Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2023 (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Hoàng Minh T1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Kim Khánh L, bị đơn Công ty cổ phần T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Huỳnh Kim Khánh L trình bày:

Ngày 08/01/2018, ông Huỳnh Kim K L có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A22/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL với Công ty cổ phần T2 (sau đây viết tắt là Tập đoàn T2) mua căn hộ số 22, tại tầng H, 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 căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 1.453.000.000đ (giá này đã bao gồm VAT). Ông L đã thanh toán 95% giá bán căn hộ với số tiền là 1.373.960.920đ theo hóa đơn số 00507 của Tập đoàn T2 ngày 21/04/2020, chưa thanh toán 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung. Số tiền tương ứng 5% còn lại ông L sẽ đóng cho Tập đoàn T2 khi nhận bàn giao giấy chứng nhận. Ngày 21/05/2018, ông L được ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 48A22/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL với Công ty cổ phần F (sau đây viết tắt là Công ty F) để được hưởng tiền thuê mỗi năm. Theo thỏa thuận hợp đồng thuê, giá tính tiền thuê của ông L là 1.320.909.091đ. Hợp đồng

thuê có hiệu lực ngay khi ông L thanh toán cho Công ty CP T2 95% giá bán căn hộ. Thực tế, ông L đã nhận tiền thuê từ Công ty Cổ phần F tính từ lúc ký hợp đồng thuê cho đến ngày 01/07/2019. Kể từ ngày này cho đến nay, ông L chưa nhận được tiền thuê của Công ty Cổ phần F. Theo Điều 4.2 của hợp đồng mua bán căn hộ, hai bên thống nhất bên có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng khu căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *Giai đoạn 1: Khởi công Quý III/2017; Giai đoạn 2: Cất nóc tháng 4/2018; Giai đoạn 3: Hoàn thành việc xây dựng Quý III/2018.* Theo Điều 8.2 của hợp đồng này, thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến của bên bán cho bên mua vào Quý 4/2018. Hai bên thống nhất, thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa hai lần, mỗi lần không được chậm quá 45 ngày. Việc chậm bàn giao phải được lập bằng văn bản gửi đến bên mua trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao. Hiện tại công trình dự án này cũng chưa hoàn thành việc xây dựng. Chủ đầu tư là Tập đoàn T2 cũng không bàn giao căn hộ cho ông L, mặc dù ông đã thanh toán 95% giá bán căn hộ. Tập đoàn T2 đã vi phạm hợp đồng chậm bàn giao căn hộ cho ông L gần 02 năm nay. Ông L đã có đơn thông báo việc đơn phương chấm dứt hợp đồng với Công ty CP T2 và yêu cầu giải quyết việc chấm dứt hợp đồng và trả lại tiền, cũng như phạt vi phạm, bồi thường theo quy định tại Điều 4.2; Điều 8.2; Điều 12.2.2; Điều 15.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ. Nhưng Công ty CP T2 nại nhiều lý do, trong đó lý do khách quan là đại dịch Covid, để cố tình trì hoãn, né tránh giải quyết. Nay nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông với Tập đoàn T2; buộc Tập đoàn T2 thanh toán cho ông Huỳnh Kim K Luân các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ là 1.373.960.920đ mà ông đã thanh toán theo hóa đơn điện tử VAT số 0000225 của Cty CP tập đoàn T2 ngày 25/08/2020; Tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ là 116.240.000đ; Tiền bồi thường thiệt hại 132.000.000đ 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 chưa được nhận từ Công ty Cổ phần F và Resort; Tiền lãi chậm bàn giao tính đến ngày hợp đồng hai bên chấm dứt tạm tính là 360.000.000đ. Tổng số tiền mà ông Huỳnh Kim K L yêu cầu Tập đoàn T2 trả và thanh toán cho ông là: 1.982.200.920đ.

Bị đơn Công ty cổ phần T2 trình bày:

Ngày 08/01/2018, Tập đoàn T2 và ông Huỳnh Kim K Luân có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A22/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn hộ số 22 tại tầng 8A, Z thuộc Tổ H căn hộ khách sạn T3 thuộc Dự án Khu đô thị D có địa chỉ tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Theo đó, các bên đã thỏa thuận giá bán căn hộ là 1.453.000.000đ. Thời điểm bàn giao căn hộ: Dự kiến vào Quý IV/2018. Hai bên thống nhất thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa 02 lần với tổng thời gian gia hạn không vượt quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ. 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. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông Huỳnh Kim Khánh L đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 48A22/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 21/05/2018 với Công ty cổ phần F. Theo đó, ông Huỳnh Kim Khánh L đã đồng ý cho Công ty F thuê lại căn hộ 48A22 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm ông L thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T2 theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê được kéo dài cho đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động của Dự án. Ông L cam kết sẽ không chấm dứt Hợp đồng thuê vì bất cứ lý do gì và cam kết đảm bảo nghĩa vụ cho thuê liên tục không gián đoạn với Công ty F. Trường hợp Hợp đồng thuê bị chấm dứt vì bất kỳ lý do gì thì ông L chấp nhận việc Tập đoàn T2 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 L vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tập đoàn T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ: Việc chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là do sự kiện bất khả kháng như đã phân tích ở trên. Do đó, trường hợp này, căn cứ theo Điều 15.1 Hợp đồng thì bị đơn không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Tập đoàn T2 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng và hoàn trả lại toàn bộ tiền mua căn hộ mà nguyên đơn đã thanh toán. Về yêu cầu số tiền phạt 8% số tiền 116.240.000đ: Căn cứ Điều 12.4.3 Hợp đồng, điều 1.2 Phụ lục 3 Hợp đồng thì khi một bên vi phạm hợp đồng dẫn đến việc bên kia đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì bên vi phạm phải thanh toán cho Bên bị vi phạm khoản tiền phạt 8% giá bán căn hộ (chưa bao gồm các khoản thuế phải nộp). Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu thanh toán số tiền 116.240.000đ là không trên cơ sở giá bán căn hộ sau khi trừ 10% thuế VAT là không đúng với thỏa thuận của các bên theo Hợp đồng. Việc ông L yêu cầu thanh toán tiền bồi thường thiệt hại số tiền 132.000.000đ tương ứng với 10% tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/07/2019 tính tới 01/07/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê mà ông L chưa được nhận từ Công ty F là không có căn cứ bởi lẽ: đây không phải là thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn T2. Theo thông tin Tập đoàn T2 được biết thì ngay sau khi ký kết Hợp đồng thuê căn hộ, Công ty F đã thanh toán tiền thuê căn hộ cho ông L mà không phụ thuộc vào việc ông L đã nhận bàn giao căn hộ hay chưa. Việc ông L chưa nhận được tiền thuê từ Công ty F (nếu có) là tranh chấp giữa ông L và Công ty F, Tập đoàn T2 không có nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại cho ông L trong trường hợp Công ty F vi phạm nghĩa vụ với ông L Về yêu cầu thanh toán lãi chậm bàn giao 360.000.000đ: Sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã chuyển khoản cho Tập đoàn T2 số tiền là 1.373.960.920đ. Tuy nhiên, theo quy định của Điều 2 Phụ lục 03 của Hợp đồng về thời hạn thanh toán thì nguyên đơn đã chậm trễ trong quá trình thanh toán cụ thể: Bên mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Đợt 1 từ 08/01/2018 đến ngày 29/03/2018, tính trên số tiền chậm nộp là 435.900.000đ. Bên mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Đ1 2 từ ngày 13/01/2018 đến ngày 29/03/2018, tính trên số tiền chậm nộp là 72.650.000đ.

Căn cứ theo Điều 12.2.1 hợp đồng thì nguyên đơn muốn áp dụng quyền tính lãi phạt do bên bán Tập đoàn T2 chậm bàn giao căn hộ thì phải thỏa mãn đồng thời hai điều kiện: Bên mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn giá bán căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng và bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn dự kiến bàn giao. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên nguyên đơn đã không thanh toán đúng hạn giá bán căn hộ theo tiến độ ghi nhận tại Điều 2 Phụ lục 03 Hợp đồng. Do đó, nguyên đơn không đủ điều kiện để yêu cầu tính lãi chậm bàn giao căn hộ đối với Tập đoàn T2. Thêm vào đó, Tập đoàn T2 đã có thông báo bàn giao căn hộ cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đến nhận bàn giao nên việc nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm bàn giao là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần F trình bày:

Ngày 21/05/2018, nguyên đơn và Công ty F đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 48A22/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty F thuê lại căn hộ 48A22 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T2 theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê theo thỏa thuận tính từ ngày nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ hoặc tính từ ngày các bên ký Hợp đồng thuê đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động Dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 4370030 do UBND tỉnh B cấp ngày 24/04/2015. Thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê, Công ty F đã trả tiền thuê cho nguyên đơn tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 128.188.637đ.

Thực tế, nguyên đơn đã thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Chủ đầu tư vào ngày 21/05/2018, đồng thời đã tiến hành ký Hợp đồng thuê vào ngày 21/05/2018. Như vậy, căn cứ theo quy định trên thì thời hạn cho thuê của căn hộ là từ ngày 21/05/2018 cho đến khi hết thời hạn hoạt động của dự án. Trong thời hạn thuê nêu trên, nguyên đơn không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với Công ty F trong bất cứ trường hợp nào. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn của Hợp đồng thuê thì nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn T2.

Việc Hợp đồng mua bán căn hộ bị chấm dứt khiến cho Công ty F không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê lại căn hộ theo thỏa thuận giữa các bên. Thời điểm nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ cũng chính là thời điểm nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với Công ty F. Việc nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê là vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê về việc đảm bảo thời hạn cho thuê được quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thuê. Căn cứ khoản 10.2, 10.3 Điều 10 của Hợp đồng thuê quy định trường hợp này F được áp dụng các chế tài liên quan do hành vi chấm dứt Hợp đồng thuê trái pháp luật của nguyên đơn gây ra bao gồm: Yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại cho Công ty F toàn bộ

số tiền thuê đã nhận cùng tiền lãi phát sinh tính bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với Khách hàng cá nhân của Ngân hàng Đ2 (B) công bố tại thời điểm nguyên đơn thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu cho đến ngày nguyên đơn hoàn trả tiền trên thực tế. Đồng thời yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho chúng tôi khoản tiền phạt tương đương 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm cùng với việc bồi thường thiệt hại cho Công ty F do hành vi chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật gây ra. Từ những phân tích nêu trên, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán giữa nguyên đơn và Tập đoàn T2, kính đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của F tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và buộc nguyên đơn thanh toán toàn bộ các khoản tiền với tổng cộng tạm tính đến ngày 07/06/2023 là 362.697.253đ. Trong đó bao gồm các khoản tiền: Tiền thuê đã nhận 128.188.637đ; Thanh toán tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân của ngân hàng B công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê tính trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu phát sinh hiệu lực của Hợp đồng thuê đến khi nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là 38.835.889đ. Thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 105.672.727đ. Hoàn trả lại cho F bằng tiền giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng (nếu có) theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng là 90.000.000đ.

2. Bà Hồ Song N trình bày:

Căn hộ có mã căn 48A22 do ông Huỳnh Kim Khánh L đứng tên hợp đồng mua bán là tài sản chung của vợ chồng ông bà. Việc ông L đứng tên cá nhân trên hợp đồng mua bán để tạo điều kiện thuận lợi trong giao dịch. Tiền mua căn hộ là tiền của vợ chồng. Bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông bà theo quy định pháp luật.

3. Ngân hàng TMCP P trình bày:

Ngày 18/3/2020, Tập đoàn T2 ký kết với Ngân hàng TMCP P (sau đây viết tắt là ngân hàng) hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng C1, Sở tư pháp tỉnh Bình Định công chứng. Theo đó, Tập đoàn T2 đã thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất diện tích 57.718,1m² tại khu kinh tế 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 5342, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CT0740 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 18/6/2019 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển tỉnh B. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B chứng nhận thế chấp ngày 18/3/2020 theo đúng quy định pháp luật. Cùng ngày Tập đoàn T2 và ngân hàng K1 Văn bản thỏa thuận xác nhận về tài sản thế chấp cho trái phiếu Công ty cổ phần đầu tư và phát triển tỉnh B. Theo đó hai bên thỏa thuận tài sản

trên đất gồm 395 căn hộ C thuộc Z, 2,3, 4. Đối với căn hộ tranh chấp giữa ông Huỳnh Kim Khánh L và Tập đoàn T2 trong vụ án này không có trong danh sách 395 căn hộ Condotel thỏa thuận thế chấp. Ngân hàng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 208/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Kim Khánh L.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A22/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ngày 08/01/2018 giữa Công ty cổ phần T2 (bên bán) với ông Huỳnh Kim Khánh L (bên mua).

1.2. Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Kim Khánh L và bà Hồ Song N các khoản tiền sau: tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.380.350.000đ; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 105.672.000đ; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 832.178.000đ. Tổng cộng: 2.318.200.000đ.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Kim K L về tiền bồi thường thiệt hại 132.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/07/2019 tính tới 01/07/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty cổ phần F về hoàn trả tiền thuê đã nhận 128.188.637đ.

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

- Ngày 28/9/2023 ông Hoàng Minh T1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Kim Khánh L kháng cáo yêu cầu Công ty cổ phần T2 phải bồi thường tiền thuê đáng lẽ nguyên đơn được nhận tiếp nếu hợp đồng thuê không bị chấm dứt; Căn hộ không còn là của nguyên đơn khi bị tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán nhưng bản án sơ thẩm khi tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán lại không giải quyết hậu quả là tuyên chấm dứt hợp đồng thuê. Hơn thế nữa Công ty cổ phần F đã có yêu cầu độc lập trong vụ án, để vụ việc tranh chấp quan hệ thuê kéo dài, phải thông qua vụ kiện khác để giải quyết là cách giải quyết không triệt để vụ án.

- Ngày 06/10/2023 bị đơn Công ty cổ phần T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 208/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Trần Văn H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có văn bản trình bày ý kiến ngày 07/5/2024 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản sơ thẩm theo hướng không xác định Công ty Cổ phần T2 vi phạm nghĩa vụ hợp đồng về bàn giao căn hộ, không chấp nhận yêu cầu tập đoàn T2 thanh toán các khoản tiền phạt và tiền lãi chậm bàn giao căn hộ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Kim Khánh L, bị đơn Công ty cổ phần T2. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND thành phố Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Hoàng Minh T1, bị đơn Công ty cổ phần T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần F, Ngân hàng thương mại cổ phần P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Hồ Song N vắng mặt. Do các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Kim Khánh L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Công ty cổ phần T2 phải bồi thường tiền thuê đáng lẽ nguyên đơn được nhận tiếp trong thời gian đảm bảo thu nhập nếu hợp đồng thuê không bị chấm dứt là không có cơ sở, bởi lẽ: Căn cứ theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 48A22/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 21/5/2018 thì tiền thuê căn hộ là đối tượng của Hợp đồng thuê giữa ông L (bên cho thuê) và Công ty Cổ phần F (bên thuê) không liên quan đến Công ty cổ phần T2; nếu có tranh chấp về tiền thuê thì nghĩa vụ của bên thuê là Công ty Cổ phần F (nếu có) chứ không liên quan đến Tập đoàn T2. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Công ty cổ phần T2 bồi thường tiền thuê là không có căn cứ, nếu sau này nguyên đơn có tranh chấp với Công ty Cổ phần F liên quan đến Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ thì Tòa án sẽ thụ lý giải quyết bằng vụ án khác cũng đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Bản án sơ thẩm không tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 48A22/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 21/05/2018 giữa ông Huỳnh Kim Khánh L (bên cho thuê) và Công ty Cổ phần F (bên thuê) vì nguyên đơn không yêu cầu và theo đơn yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần F và thông báo thụ lý yêu cầu độc lập số 91a/TB-TLVA ngày 07/11/2022 của cấp sơ thẩm chỉ giải quyết yêu cầu hoàn trả toàn bộ số tiền ông L đã nhận số tiền thuê 128.188.637đ và không tạm ứng án phí yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nên cấp sơ thẩm không tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ là có cơ sở. Đồng thời sau khi xét xử sơ thẩm Công ty Cổ phần F không có kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T2, xét thấy:

[3.1] Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ: Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A22/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ngày 08/01/2018 giữa Công ty cổ phần T2 với ông Huỳnh Kim Khánh L đảm bảo về hình thức, nội dung và các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo các Điều 116, 117 BLDS năm 2015; các Điều 118, 119, 121 Luật Nhà ở năm 2014 nên có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng mua bán các bên đã ký kết không ấn định chính xác ngày bàn giao căn hộ mà quy định các mốc thời gian liên quan đến ngày bàn giao căn hộ theo dự kiến và ngày bàn giao căn hộ theo thông báo. Tại Điều 8 của HĐMB căn hộ các bên thoả thuận: Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ vào Q, thời gian bàn giao có thể được gia hạn tối đa 02 lần nhưng mỗi lần không được chậm quá 45 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ cho bên mua. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng tương đương về cách tính thời gian theo Điều 146 BLDS xác định thời hạn bên bán dự kiến bàn giao cho bên mua chậm nhất là ngày 30/12/2018, có thể được gia hạn tối đa 02 lần, mỗi lần không quá 45 ngày nghĩa là thời hạn cuối cùng thực hiện bàn giao là ngày 30/3/2019. Tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng quy định về việc ông L được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu Tập đoàn T2 chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao và Điều 15.1.3 của Hợp đồng thể hiện Hợp đồng được chấm dứt theo quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên mua trong trường hợp “... *Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thoả thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng...*”. Như vậy, theo hợp đồng đã quá thời hạn 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ mà vẫn chưa thực hiện việc bàn giao thì bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngày 08/9/2020, ông L đã có Thông báo đơn phương chấm dứt HĐMB căn hộ và không được phản hồi của Tập đoàn T2. Tập đoàn T2 trình bày việc chậm bàn giao căn hộ là do sự thay đổi của chính sách pháp luật liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm Căn hộ khách sạn. Tuy nhiên, Tập đoàn T2 không chứng minh được việc này có liên quan đến tiến độ xây dựng, chậm bàn giao căn hộ. Đồng thời, Tập đoàn T2 cho rằng nguyên đơn thừa nhận đã nhận thông báo bàn giao của bị đơn nhưng không đến nhận bàn giao là vi phạm Điều 8.4 của HĐMB là không có căn cứ, bởi lẽ thời hạn cuối cùng thực hiện bàn giao là ngày 30/3/2019, trong khi đó Thông báo nhận bàn giao của Tập đoàn T2 vào tháng 11/2020, tại thời điểm này nguyên đơn đã có Đơn khởi kiện và được Toà án thụ lý vào ngày 20/10/2020, nghĩa là đã xảy ra vi phạm và nguyên đơn đã khởi kiện theo đúng điều kiện thoả thuận tại Hợp đồng. Đồng thời tại Điều 8 của Hợp đồng các bên đã thoả thuận: “*Việc chậm bàn giao phải được bên bán lập thành văn bản và gửi đến bên mua trong đó nêu rõ thời gian cũng như lý do chậm bàn giao căn hộ*”. Tuy nhiên, Tập đoàn T2 đã không có Thông báo gì đến khách hàng về lý do chậm bàn giao và cụ thể ngày sẽ bàn giao.

Mặt khác, bên mua đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T2 tại thời điểm ký hợp đồng mua bán, nhưng đến nay nguyên đơn vẫn chưa được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5.2.6 Hợp đồng mua bán căn hộ.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định Tập đoàn T2 đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng và thời điểm vi phạm nghĩa vụ được tính từ ngày 30/3/2019 là có cơ sở nên nguyên đơn yêu cầu khoản tiền phạt 105.672.000đ và tiền lãi chậm bàn giao 832.178.000đ tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao đến ngày chấm dứt hợp đồng là có căn cứ.

Như vậy, Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Kim Khánh L và bà Hồ Song N các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.380.350.000đ; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 105.672.000đ; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 832.178.000đ. Tổng cộng: 2.318.200.000đ.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Kim Khánh L, bị đơn Công ty cổ phần T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì Công ty cổ phần T2 phải chịu 300.000đ và ông Huỳnh Kim Khánh L phải chịu 300.000đ.

[7] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T2 và ông Huỳnh Kim Khánh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thành phố Q là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

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

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T2 và ông Huỳnh Kim Khánh L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 208/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Kim Khánh L.

2.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A22/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 08/01/2018 giữa Công ty cổ phần T2 (bên bán) với ông Huỳnh Kim Khánh L (bên mua).

2.2. Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Kim Khánh L và bà Hồ Song N các khoản tiền sau: tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.380.350.000đ; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 105.672.000đ; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 832.178.000đ. Tổng cộng: 2.318.200.000đ.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Kim K L về tiền bồi thường thiệt hại 132.000.000đ 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.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty cổ phần F về hoàn trả tiền thuê đã nhận 128.188.637đ.

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

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

6.1 Công ty cổ phần T2 phải chịu 300.000đ, được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 00051 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

6.2 Ông Huỳnh Kim Khánh L phải chịu 300.000đ, được trừ 300.000đ tạm ứng án phí do ông Hoàng Minh T1 nộp thay theo Biên lai thu tiền số 00055 ngày 27/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

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

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

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phan Minh Dũng