

Bản án số: 21/2025/DS-PT

Ngày: 20/01/2025

V/v tranh chấp hợp đồng bảo hiểm.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Công Phương.
- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Tuấn.
Ông Ung Quang Định.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:*
Bà Nguyễn Thị Tú Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 152/2024/TLPT-DS ngày 29/10/2024 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê và quản lý căn hộ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 234/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Mạnh T; địa chỉ: Số B đường T, phường T, quận T, Thành Phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Mạnh T: Ông Hoàng Minh T1; địa chỉ: Số D đường T (hẻm D đường L), phường T, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/02/2023); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần T3; địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà B, số B đường C, phường D, Quận C, thành phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp: Trần Văn H và ông Nguyễn Minh Đ; địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E đường L, phường M, quận N, Thành Phố Hà Nội là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20 tháng 12 năm 2024); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

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

- Công ty Cổ phần T3; Khu S, khu D - C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Đại diện hợp pháp: Bà Đinh Hồng H1; địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E đường L, phường M, quận N, Thành Phố Hà Nội là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20 tháng 12 năm 2024); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H; địa chỉ: Số nhà B B, đường N, phường B, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn H2; địa chỉ liên hệ: Số A đường N, phường H, phường T, Thành Phố Hà Nội là đại diện theo ủy quyền; vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP P1 (OCB); trụ sở: Số D (Tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng B, Tòa nhà T) và số D đường L, phường B, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn P; địa chỉ liên hệ: Tầng B, Tòa nhà T, số A đường T, phường T, thành phố T, Thành Phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bà Ngô Thị C; cư trú tại: Số B đường T, phường T, quận T, Thành Phố Hà Nội; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần T3 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Hoàng Minh T1 trình bày:

Ngày 09/02/2018 ông Nguyễn Mạnh T đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 40612/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL với bên bán là Công ty cổ phần T3 (viết tắt là T3) về việc mua bán căn hộ số 12 tầng 6 Z thuộc dự án Khu đô thị D. Giá bán căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 1.872.400.000 đồng (đã bao gồm VAT). Ông T đã thanh toán được 95% số tiền mua căn hộ là 1.759.780.000 đồng. Trong quá trình mua căn hộ, ông T đã vay Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H một số tiền nhưng hiện nay đã trả hết toàn bộ gốc và lãi.

Ngày 14/4/2018 ông T và Công ty Cổ phần T3 và R (sau đây viết tắt là T3) ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 40612/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL. Theo hợp đồng ông T cho T3 thuê căn hộ số 12 nói trên, giá thuê trong vòng 10 năm đầu là 85% lợi nhuận /năm và không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm, giá tính tiền thuê là 1.872.400.000 đồng (nội dung cụ thể theo hợp đồng).

Theo các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, ông T đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.759.780.000 đồng (95% giá trị căn hộ) nhưng bên bán đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà, cụ thể: Thời điểm bàn giao nhà dự kiến theo hợp đồng là quý IV năm 2018 (31/12/2018). Gia hạn lần 1 (45 ngày) dự kiến ngày giao 14/02/2019 (có văn bản gia hạn ngày 25/01/2019). Gia hạn lần 2 (45 ngày)

dự kiến ngày giao lần cuối 31/3/2019, tính đến hôm nay đã quá thời gian bàn giao nhà làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua. Đến nay, bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên mua là vi phạm hợp đồng. Căn cứ vào các thoả thuận giữa hai bên trong Hợp đồng mua bán căn hộ về thời hạn thực hiện hợp đồng, ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu T3 thanh toán cho ông T tổng các khoản sau:

Tiền mua căn hộ đã thanh toán 95% là 1.759.780.000 đồng; Tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ là 136.174.545 đồng; T2 phạt vi phạm tương đương với tiền lãi chậm bàn giao căn hộ (tính từ ngày 01/04/2019 đến ngày 12/07/2024) theo lãi suất khoản vay kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 (gọi tắt là B) 8%/ là 1.116.000.000 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại (tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2019-01/7/2020) là 170.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm ông T1 trình bày bổ sung: Bị đơn gửi thông báo bàn giao căn hộ cho Nguyên đơn vào ngày 8/11/2020, sau khi Nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện ngày 03/10/2020 là hoàn toàn không phù hợp theo hợp đồng mua bán giữa hai bên. Ngoài ra, Nguyên đơn còn bổ sung lý do yêu cầu chấm dứt hợp đồng do bị đơn tự ý đem dự án thế chấp tiếp cho Ngân hàng OCB mà không gửi thông báo cho Nguyên đơn được biết là vi phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của Nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của T3 Nguyên đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng nhưng không đồng ý hoàn lại tiền thuê đã nhận là 190.895.456 đồng giá trị của 17 đêm nghỉ mà Nguyên đơn đã sử dụng với số tiền là 42.500.000 đồng, tổng cộng 233.395.456 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của Bị đơn T3, bà Trần Thị H3 trình bày:

Ngày 09/02/2018, T3 và ông Nguyễn Mạnh T có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 40612/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL như phí nguyên đơn trình bày là đúng. Theo đó, hai bên đã thỏa thuận những nội dung cơ bản sau:

Điều 3 Hợp đồng quy định Giá bán căn hộ là: 1.872.400.000 đồng. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của T3 mở tại B. Thực tế, sau khi ký Hợp Đồng, Bên Mua là ông T đã chuyển khoản cho T3 tổng số tiền là: 1.759.780.000 đồng.

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 phải thực hiện Quyết định của Cơ quan có thẩm quyền sự thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm condotel- căn hộ khách sạn và do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19. Sau khi ký kết và thực hiện Hợp đồng, ông T có ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 40612 với T3. Theo đó, ông T đã đồng ý cho Công ty T3 thuê lại căn hộ 40612 nêu trên. Thời hạn thuê được kéo dài cho đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động Dự án.

Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Tập đoàn T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, bởi lẽ:

Một là, 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. Hiện nay, Chủ đầu tư đã có thông báo bàn giao căn hộ đến khách hàng vào ngày 8/11/2020 nhưng Nguyên đơn không nhận bàn giao căn hộ do đó, T3 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.

Hai là, về yêu cầu FLC bồi thường thiệt hại số tiền 170.000.000 đồng (tương ứng tiền cho thuê căn hộ từ tháng 07/2019 đến tháng 01/07/2020) 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 T3. Theo thông tin FLC được biết thì ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với T3 và thanh toán 95% giá bán căn hộ thì Nguyên đơn đã ký Hợp đồng thuê căn hộ với T3 và hưởng tiền thuê từ thời điểm ký Hợp đồng thuê mà không phụ thuộc vào việc Nguyên đơn đã được nhận bàn giao căn hộ hay chưa. Do đó, việc chưa nhận bàn giao căn hộ từ T3 không phát sinh thiệt hại thực tế đối với Nguyên đơn.

Ba là, về yêu cầu FLC thanh toán lãi chậm bàn giao 1.116.000.000 đồng không phù hợp theo quy định tại Điều 15.3 của Hợp đồng mua bán nên Nguyên đơn không đủ điều kiện để yêu cầu tính lãi chậm bàn giao căn hộ đối với bị đơn.

Do đó, FLC không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn vì việc chậm bàn giao căn hộ cho Nguyên đơn là do sự kiện bất khả kháng như đã phân tích ở trên, căn cứ theo Điều 15.1 hợp đồng thì bị đơn không bị coi là vi phạm hợp đồng.

Trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán thì bị đơn đồng ý hoàn trả lại toàn bộ tiền mua căn hộ mà Nguyên đơn đã thanh toán và tiền lãi chậm bàn giao, tiền phạt vi phạm có giá trị bằng 8% tính trên giá bán căn hộ. Riêng khoản tiền phạt vi phạm tương đương với tiền lãi chậm bàn giao căn hộ Nguyên đơn yêu cầu 1.116.000.000 đồng là không phù hợp theo quy định tại Điều 12.2.1 và 12.2.2 của hợp đồng nên bị đơn không đồng ý. Đối với tiền bồi thường thiệt hại (tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2019-01/7/2020) là 170.000.000 đồng không liên quan đến hợp đồng mua bán Nguyên đơn không đồng ý thanh toán.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan T3, bà Đặng Thị L trình bày:

Ngày 14/04/2018, ông Nguyễn Mạnh T và T3 đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 40612/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL. Theo đó, ông Nguyễn Mạnh T đã đồng ý cho T3 thuê lại căn hộ 40612 nêu trên và hưởng tiền cho thuê từ thời điểm các bên ký kết hợp đồng. Thời hạn thuê theo thỏa thuận tính từ 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 B cấp ngày 24/04/2015.

Thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê, T3 đã trả tiền thuê cho ông Nguyễn Mạnh T tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 190.895.456 đồng,

cụ thể: Ngày 04/10/2018 thanh toán số tiền: 152.896.364 đồng, ngày 16/12/2019 thanh toán số tiền: 37.999.092 đồng. Tuy nhiên, đến nay ông Nguyễn Mạnh T chưa thực hiện bàn giao căn hộ cho T3 đồng thời cũng không có bất kỳ văn bản nào thông báo về việc chậm trễ bàn giao này.

Căn cứ Điều 414 BLDS 2015 quy định trường hợp một bên không thực hiện được nghĩa vụ mà các bên đều không có lỗi thì bên không thực hiện được nghĩa vụ không có quyền yêu cầu bên kia thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Trường hợp một bên đã thực hiện được một phần nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu bên kia thực hiện phần nghĩa vụ tương ứng đối với mình.

Trong vụ án này, xác định nghĩa vụ của Nguyên đơn là bàn giao tài sản thuê cho T3 và nghĩa vụ của T3 là thanh toán tiền thuê. Tính đến thời điểm hiện nay, Nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho T3. Lý do của việc không thể bàn giao theo Nguyên đơn là do FLC chưa bàn giao căn hộ và hiện Nguyên đơn cũng khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên chấm dứt HĐMB với T3. Như vậy cả Nguyên đơn và T3 đều không có lỗi trong việc không thể bàn giao tài sản cho thuê. Do đó, căn cứ Điều 414 BLDS 2015 nguyên đơn không có quyền yêu cầu T3 thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê.

T3 đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả tiền thuê cho Nguyên đơn với số tiền 190.895.456 đồng do đó, cũng theo quy định tại Điều 414 BLDS 2015, T3 có quyền yêu cầu Nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản cho thuê trong thời hạn tương ứng với số tiền thuê mà nguyên đơn nhận của T3. Tuy nhiên, khi Hợp đồng mua bán chấm dứt, nguyên đơn không thể thực hiện được việc bàn giao tài sản cho T3. Điều này khiến cho mục đích giao kết hợp đồng ban đầu của Công ty T3 không đạt được. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 428 BLDS 2015, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của T3 tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và buộc Nguyên đơn thanh toán toàn bộ tiền thuê đã nhận là 190.895.456 đồng và hoàn trả T3 giá trị của 17 đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng với số tiền là 42.500.000 đồng. Tổng cộng 233.395.456 đồng.

Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H4), ông Nguyễn Văn H2 trình bày: Ông Nguyễn Mạnh T đã trả hết nợ gốc và lãi vay nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị C trình bày:

Căn hộ số 40612/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL là tài sản riêng của ông T, do ông T mua trước hôn nhân. Bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho T theo quy định pháp luật. Chị yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt chị.

Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P1 do ông Nguyễn Văn L1 trình bày:

Ngày 18/3/2020, T3 ký kết với Ngân hàng TMCP P1 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng công chứng số 1, Sở tư pháp tỉnh Bình Định công chứng. Theo đó, T3 đã thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất diện tích 57.718,1m² tại khu

K, Tp ., tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 536342, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT07540 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2019 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần 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. Ngân hàng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh T.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 40612/2018/HĐMBCH- THE COASTALHILL ngày 09/02/2018 giữa Công ty cổ phần T3 (bên bán) với ông Nguyễn Mạnh T (bên mua) đối với căn hộ số 12, tầng 06, Z, diện tích 40m², thuộc Dự án Khu D, tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.2. Buộc Công ty cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Mạnh T các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.759.780.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 136.174.545 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 1.116.000.000 đồng. Tổng cộng: 3.011.954.545 đồng

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh T về khoản tiền bồi thường thiệt hại theo giá cho thuê căn hộ là 170.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần T3 về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 40612/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 14/04/2018 giữa Công ty cổ phần T3 (Bên thuê) và ông Nguyễn Mạnh T (Bên cho thuê).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần T3 về việc yêu cầu ông Nguyễn Mạnh T hoàn trả 233.395.456 đồng; bao gồm tiền thuê đã nhận 190.895.456 đồng và 17 đêm nghỉ trị giá 42.500.000 đồng.

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

Ngày tháng năm 2024, Công ty Cổ phần T4 toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu xem xét phần tính lãi suất.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của T3.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của của T3, HĐXX thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố chấm dứt Hợp đồng

mua bán căn hộ, buộc T3 phải thanh toán cho ông Nguyễn Mạnh T các khoản: Tiền mua căn hộ 1.759.780.000 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng 136.174.545 đồng, tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 1.116.000.000 đồng. Tổng cộng: 3.011.954.545 đồng là có căn cứ, bởi lẽ:

[1.1] Thứ nhất, T3 và ông Nguyễn Mạnh T đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ về tiến độ xây dựng và thời điểm bàn giao căn hộ cho ông T là vào quý 4/2018, có thể được gia hạn tối đa 02 lần nhưng mỗi lần không được chậm quá 45 ngày kể từ ngày 31/12/2018 và T3 đã có văn bản gia hạn 02 lần, lần 01 dự kiến giao ngày 14/02/2019 (văn bản gia hạn ngày 25/01/2019), lần 02 dự kiến ngày giao lần cuối là 31/3/2019 (văn bản gia hạn ngày 12/02/2019), nhưng đến hết thời hạn gia hạn mà T3 vẫn chưa bàn giao căn hộ cho ông T. và cho đến thời điểm ông T nộp đơn khởi kiện (ngày 9/10/2020) thì T3 cũng chưa bàn giao căn hộ theo thỏa thuận. Mặt khác, thời hạn bàn giao cuối là ngày 31/3/2019 trong khi đầu năm 2020, dịch covid mới bắt đầu xuất hiện tại Việt Nam và T3 gửi thông báo bàn giao căn hộ cho ông T vào ngày 8/11/2020, là sau khi ông T đã nộp đơn khởi kiện là đã quá thời hạn bàn giao căn hộ hơn 1 năm. Hơn nữa, ngày 18/3/2020 T3 còn tự ý đem dự án thế chấp cho Ngân hàng O thì không còn căn hộ để bàn giao cho ông T. Do đó, tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[1.2] Thứ hai, do FLC vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ nên ông T yêu cầu T3 phải thanh toán tiền phạt vi phạm, tiền lãi chậm thanh toán là phù hợp với thỏa thuận tại các mục 2.1, 2.2, 4.3 Điều 12; mục 1.3, 15.3 Điều 15 của Hợp đồng mua bán căn hộ và khoản 2 Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của T3 là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì FLC phải chịu 300.000 đồng.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các điều 108, 117, 295, 298, 299, 398, 430, 431, 483, 484, 488 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh T.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 40612/2018/HĐMBCH- THE COASTALHILL ngày 09/02/2018 giữa Công ty cổ phần T3 (bên bán) với ông Nguyễn Mạnh T (bên mua) đối với căn hộ số 12, tầng 06, Z, diện tích 40m², thuộc Dự án Khu D, tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.2. Buộc Công ty cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Mạnh T các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.759.780.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 136.174.545 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 1.116.000.000 đồng. Tổng cộng: 3.011.954.545 đồng

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh T về khoản tiền bồi thường thiệt hại theo giá cho thuê căn hộ là 170.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần T3 về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 40612/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 14/04/2018 giữa Công ty cổ phần T3 (Bên thuê) và ông Nguyễn Mạnh T (Bên cho thuê).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần T3 về việc yêu cầu ông Nguyễn Mạnh T hoàn trả 233.395.456 đồng; bao gồm tiền thuê đã nhận 190.895.456 đồng và 17 đêm nghỉ trị giá 42.500.000 đồng.

5. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần T5 chịu án phí về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là 300.000 đồng và án phí về nghĩa vụ thanh toán do chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là 92.239.000 đồng.

- Công ty cổ phần T3 phải chịu 11.669.800 đồng án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 4.772.000 đồng theo biên lai số 0002933 ngày 18 tháng 11 năm 2022 và 300.000 đồng theo biên lai số 0000253 ngày 13/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn. Công ty cổ phần T3 còn phải nộp 6.597.800 đồng.

- Ông Nguyễn Mạnh T phải chịu án phí về việc chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý căn hộ là 300.000 đồng và phần yêu cầu tiền bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là 8.500.000 đồng nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 44.456.000 đồng theo biên lai số 0003072 ngày 19 tháng 11 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Mạnh T 35.656.000 đồng.

5.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần T3 phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số: 0000343 ngày 05/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

5.3 Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần T3 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, ông Nguyễn Mạnh T đã ứng chi xong nên Công ty cổ phần T3 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh T số tiền 3.000.000 đồng.

6. quyền, nghĩa vụ thi thành án:

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

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

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

Nơi nhận:

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

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

Võ Công Phương

