

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 85/2025/DS-PT

Ngày: 29/4/2025

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

**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 Phan Minh Dũng.

Bà Đỗ Thị Thắm.

- *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 Đặng Thị Thanh Trúc- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 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: 32/2025/TLPT-DS ngày 18/3/2025 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê và quản lý tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 350/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 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: 61/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Biện Giang N, địa chỉ: A đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hương Q, địa chỉ: C đường M, phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên và bà Nguyễn Thị Phú B, địa chỉ: E đường N, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên; có mặt.

2. Bị đơn:

- Công ty cổ phần T; địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà B, số B đường C, phường D, Quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện uỷ quyền: Ông Trần Văn H, ông Nguyễn Minh Đ – Nhân viên (ĐT: 0972.082.659, 0372.122.037); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ liên hệ: Tầng C, Tòa nhà F, Ngõ E L, phường M, quận N, thành phố Hà Nội

- Công ty cổ phần F, địa chỉ: Khu S, Khu D - C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Hồng H1; Địa chỉ liên hệ: Tầng C, Tòa nhà F, Ngõ E L, phường M, quận N, thành phố Hà Nội (ĐT: 0988.202.350); có đơn yêu cầu xét xử văn mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị Thanh C, địa chỉ 2 đường T, phường F, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hương Q, địa chỉ 03 đường M, phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên; Bà Nguyễn Thị Phú B, địa chỉ E đường N, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên; có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hương Q, bà Nguyễn Thị Phú B1 nhất trình bày:

Ngày 01/8/2019, ông Biện Giang N có ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở số V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐMB và các phụ lục kèm theo với Công ty Cổ phần T (Sau đây gọi tắt là Tập đoàn T). Hợp đồng có nội dung chính ông N đồng ý mua nhà ở là biệt thự nghỉ dưỡng ký hiệu V1-18 thuộc Dự án khu đô thị D, diện tích xây dựng 122m², tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở là 170m² và quyền sử dụng đất lô đất số 18, diện tích sử dụng đất: 175m², hình thức sử dụng riêng, loại đất ở xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng kết hợp kinh doanh (không hình thành đơn vị ở), với giá bán nhà ở (bao gồm giá trị nhà ở hoàn thiện, giá trị quyền sử dụng đất và các loại thuế phí khác) là 9.429.302.273 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông N đã thanh toán được 95% giá trị căn biệt thự với số tiền tương đương 8.957.837.148 đồng, còn lại 5% sẽ thanh toán cho bên bán khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông N đã hoàn tất nghĩa vụ theo hợp đồng nhưng Tập đoàn T vẫn chưa bàn giao nhà ở làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N.

Ngoài ra, do ông N đã thanh toán được 95% giá trị căn hộ nên ngày 12/8/2019, ông N ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐTBT và phụ lục kèm theo với Công ty Cổ phần F (Sau đây gọi tắt là Công ty F) để cho thuê lại biệt thự nghỉ dưỡng tại Dự án Khu đô thị D, theo Hợp đồng mua bán nhà ở số: V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐMB ký với chủ đầu tư là Tập đoàn T. Theo hợp đồng thuê, giá tính tiền thuê là 8.572.092.975 đồng. Giá thuê trong thời gian kể từ ngày bắt đầu đến ngày 12/8/2019 được hưởng bằng 85% lợi

nhuận/năm nhưng trong mọi trường hợp sẽ không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm.

Như đã trình bày, do Tập đoàn T vi phạm hợp đồng, chậm bàn giao căn hộ cho ông N, nay nguyên đơn yêu cầu:

I/ Đối với bị đơn Tập đoàn T:

1. Yêu cầu tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở số: V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐMB và các phụ lục kèm theo ngày 01/8/2019 được ký kết giữa ông N và Tập đoàn T;

2. Thanh toán tiền mua căn hộ mà ông N đã thanh toán 8.957.837.148 đồng;

3. Thanh toán khoản tiền phạt vi phạm bằng khoản tiền đã thanh toán 8.957.837.148 đồng x 150% x 3%/năm (mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đ1 tại thời điểm thanh toán) x thời gian chậm bàn giao kể từ ngày vi phạm hợp đồng ngày 16/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/12/2024.

II/ Đối với bị đơn Công ty F:

Yêu cầu tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐTBT và các phụ lục kèm theo ngày 12/8/2019 được ký kết giữa ông N và Công ty F.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty F, nguyên đơn chỉ đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐTBT và các phụ lục kèm theo ngày 12/8/2019 được ký kết giữa ông N với Công ty F; không đồng ý đối với yêu cầu ông N thanh toán lại toàn bộ tiền thuê đã nhận 150.000.000 đồng.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Tập đoàn T ông Trần Văn H và ông Nguyễn Minh Đ thống nhất trình bày:

Thông nhất như trình bày của nguyên đơn về quá trình các bên ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở số V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐMB ngày 01/8/2019 và các phụ lục kèm theo. Thống nhất sau khi các bên ký kết hợp đồng mua bán căn hộ ông N đã thanh toán được 95% giá trị căn biệt thự tương ứng với số tiền 8.957.837.148 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông có ý kiến sau: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến là Quý I, gia hạn thời hạn bàn giao 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 không diễn ra như dự kiến ghi nhận tại hợp đồng. Cụ thể: Sự thay đổi của chính sách pháp luật liên quan đến việc cấp phép của dự án The FLC C và dịch bệnh Covid 19. Thời điểm cuối năm 2019 và sang năm 2020, dịch Covid -19 diễn biến vô cùng phức tạp và liên tục bùng phát gây ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn T 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 vậy, thời điểm bàn giao dự kiến chính là thời điểm địa dịch Covid-19 hoành hành trên cả nước, điều này đã cản trở không nhỏ đến tiến độ hoàn thiện của dự án. Vì vậy, căn cứ vào Điều 14 Hợp đồng mua bán về sự kiện bất khả kháng, trong trường hợp này, Tập đoàn T có quyền áp dụng quy định về sự kiện bất khả kháng. Tập đoàn T mong muốn được tiếp tục hợp đồng với khách hàng đề nghị nguyên đơn cân nhắc về việc chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Tập đoàn T đề nghị Tòa án xem xét Tập đoàn T thực hiện quyền chấm dứt hợp đồng và đồng ý hoàn trả số tiền nguyên đơn đã thanh toán sau khi đối trừ các khoản tiền sau: tiền phạt 8% giá trị trên giá bán căn hộ; tiền bồi thường thiệt hại bao gồm: Chi phí môi giới, khoản tiền chênh lệch giữa giá bán căn hộ cho bên thứ ba. Tuy nhiên đây chỉ là ý kiến của bị đơn, đề nghị Tòa xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Kháng định trong vụ án bị đơn Tập đoàn T không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty F: Đề nghị Tòa xem xét theo quy định. Ngoài trình bày trên, ông không có ý kiến, yêu cầu hay đề nghị gì khác.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần F, bà Nguyễn Hồng H1 trình bày:

Thông nhất như trình bày của nguyên đơn về quá trình các bên ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐTBT và các phụ lục kèm theo ngày 01/8/2019. Đến thời điểm hiện tại, Công ty F vẫn chưa nhận bàn giao tài sản trên. Tuy chưa được bàn giao tài sản, Công ty F vẫn thực hiện việc thanh toán tiền thuê căn hộ với số tiền 150.000.000 đồng. Công ty F đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản của ông N. Tuy nhiên, đề nghị xác định lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng thuê thuộc về ông N chứ không thuộc lỗi của F. Đến thời điểm hiện tại ông N vẫn chưa có tài sản để bàn giao cho F, dẫn đến đối tượng của Hợp đồng thuê và quản lý tài sản không tồn tại và lỗi hoàn toàn thuộc về phía ông N. Nay Công ty F có yêu cầu phản tố buộc Tòa tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản và các phụ lục kèm theo ngày 01/8/2019, xác định lỗi việc chấm dứt Hợp đồng thuê hoàn toàn thuộc về ông N; buộc ông N phải hoàn trả toàn bộ số tiền thuê đã nhận 150.000.000 đồng cho Công ty F.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh C, ông Nguyễn Hương Q trình bày:

Thông nhất như toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thông nhất như toàn bộ trình bày của phía nguyên đơn. Bà C là vợ của ông Biện Giang N, kháng định toàn bộ nguồn tiền ông N sử dụng để mua căn hộ là tiền riêng của ông N nên ông N có quyền quyết định. Trong vụ án, bà C không có ý kiến yêu cầu hay đề nghị gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 350/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Biện Giang N:

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở số V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐMB và các phụ lục kèm theo ngày 01/8/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần T với ông Biện Giang N.

1.2. Buộc Công ty cổ phần T phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Biện Giang N các khoản:

- Tiền mua căn hộ đã thanh toán: 8.957.837.148 đồng (*Tám tỷ chín trăm năm mươi bảy triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn một trăm bốn mươi tám đồng*);

- Tiền phạt vi phạm hợp đồng: 1.569.339.000 đồng (*Một tỷ năm trăm sáu mươi chín triệu ba trăm ba mươi chín nghìn đồng*);

Tổng cộng các khoản: 10.527.176.148 đồng (*Mười tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn một trăm bốn mươi tám đồng*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần F về tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐTB và các phụ lục kèm theo ngày 12/8/2019 được ký kết giữa Công ty Cổ phần F với ông Biện Giang N.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần F về việc xác định lỗi việc chấm dứt Hợp đồng thuê thuộc về ông Biện Giang N và yêu cầu ông Biện Giang N trả tiền thuê đã nhận 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) vì không có căn cứ.

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 24 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần F kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Biện Giang N phải hoàn trả toàn bộ số tiền 150.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng thuê và quản lý tài sản.

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 Công ty Cổ phần F, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần F, HĐXX thấy rằng: Ngày 01/8/2019 giữa ông Biện Giang N và Công ty Cổ phần F đã tiến hành ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐTB và các phụ lục kèm theo. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Cổ phần F đã thanh toán cho ông Biện Giang

N 150.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố đòi ông N phải hoàn lại số tiền trên của Công ty Cổ phần F là có cơ sở, vì theo quy định của pháp luật thì Hợp đồng mua bán nhà ở số V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐMB và các phụ lục kèm theo ngày 01/8/2019 là hợp đồng chính, Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐTBTV và các phụ lục kèm theo ngày 01/8/2019 là hợp đồng phụ có hiệu lực phụ thuộc vào hợp đồng chính nên khi hợp đồng chính bị chấm dứt, thì hợp đồng phụ đương nhiên cũng bị chấm dứt do đối tượng của hợp đồng không còn và việc chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số V1-18/2019/THECOASTALHILLVILLA/HĐTBTV và các phụ lục kèm theo ngày 01/8/2019 không phải do lỗi của ông N. Do đó, kháng cáo của Công ty Cổ phần F là không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] 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 Công ty Cổ phần F phải chịu 300.000 đồng.

[3] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[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 các Điều 402, 422, 423, 428, 472, 473, 474, 481, 482 của Bộ luật dân sự năm 2015;

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

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần F. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 350/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

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

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần F phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0001256 ngày 27 tháng 02 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

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