TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 114 /2025/DS-PT
Ngày 16 - 6 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê và quản lý căn hộ, hợp đồng tín dụng, yêu cầu bồi thường thiệt hại

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: Bà Đỗ Thị Thắm

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Duy

Ông Võ Công Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga 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 16 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê và quản lý căn hộ, hợp đồng tín dụng, yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS -ST ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 05 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hồ Văn Quốc H, sinh ngày 01/01/1979; quê quán: tỉnh Thừa Thiên Huế; số căn cước công dân: 082079000087; địa chỉ liên hệ: 13-10-01 T, chung cư H, số B đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Minh T, sinh năm 1978; quê quán: tỉnh Hải Dương; số căn cước công dân số 030078020043; cư trú tại: Số D đường T (Hẻm D L), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn Quốc H (văn bản ủy quyền ngày 13/10/2020) (Vắng mặt)

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần T6

Địa chỉ trụ sở: Tầng E, Tòa nhà F, đường L, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn H1 và ông Nguyễn Minh Đ; địa chỉ liên hệ: Tầng E, Tòa nhà F, đường L, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Hải H2 – Tổng Giám đốc. (Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2025) (Vắng mặt)

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

1. Công ty cổ phần T6 và RESORT;

Địa chỉ trụ sở: Khu phố D, khu D - C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T1 – Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Duy T2 – Phó Giám đốc (văn bản ủy quyền ngày 17/6/2024); ủy quyền lại: Bà Đinh Hồng H3; địa chỉ liên hệ: Tầng C, khu V, đường L, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2024) (Vắng mặt)

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (P1)

Địa chỉ trụ sở: Số B đường N, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đình L – Chủ tịch Hội đồng quản trị, là người đại diện theo pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Trung N – Phó Giám đốc Khối Quản lý và T3 cấu trúc; ủy quyền lại: Các ông Trương Văn T4, Nguyễn Tuấn M và Nguyễn Khoa A; địa chỉ liên hệ: Số B đường L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/12/2024) (Vắng mặt)

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần P2 (O)

Địa chỉ trụ sở: Tầng B tòa nhà T (T, lô 1 – 13, khu chức năng số A - Khu đô thị M), số A đường T, khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trịnh Văn T5 – Chủ tịch Hội đồng quản trị, là người đại diện theo pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền: Các ông Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn N1 và Nguyễn Tấn P; địa chỉ liên hệ: Tầng B, Tòa nhà T (T, lô 1 – 13, khu chức năng số A - Khu đô thị M), số A đường T, khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2023) (Vắng mặt)

4. Bà Ngô Tăng Kim L2, sinh ngày 05/12/1982; quê quán: Trung Quốc; số căn cước công dân: 079182000765; nơi cư trú: C chung cư T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần T6 và RESORT; Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (P1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hồ Văn Quốc H *và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông* Hoàng Minh T *thống nhất trình bày:*

Ngày 31/7/2018, ông Hồ Văn Quốc H ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL (viết tắt là Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A) với Công ty Cổ phần T6 (viết tắt là T6) mua căn hộ số 12A, tầng E, Z, diện tích 40m^2 thuộc Dự án Khu đô thị S tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (viết tắt là căn hộ số B) với giá chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 2.095.400.000 đồng (đã bao gồm VAT). Theo Điều 8.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A, thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến vào quý 4/2018, có thể được gia hạn tối đa 02 lần, mỗi lần không quá 45 ngày. Ông H đã thanh toán được 95% giá bán căn hộ với số tiền là 1.990.630.000 đồng theo hóa đơn VAT điện tử số 0004830 ngày 08/6/2020 của T6. Do đã thanh toán được 95% giá trị căn hộ nên ngày 08/01/2019, ông H được ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 25B12A/2019/HĐTCH-THECOASTHILL (viết tắt là Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 25B12A) với Công ty Cổ phần T6 (viết tắt là T6) để được hưởng tiền thuê mỗi năm; theo thỏa thuận giá tính tiền thuê là 1.904.909.091 đồng. Giá thuê mà bên thuê phải trả cho ông H trong mọi trường hợp sẽ không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm. Thực tế, ông H đã nhận tiền thuê từ T6 tính từ lúc ký hợp đồng thuê đến hết ngày 31/6/2019. Từ đó đến nay, ông H chưa nhận được tiền thuê của T6. Ngày 12/4/2018, ông H và vợ là bà Ngô Tăng Kim L2 vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (viết tắt là P1) với số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn 240 tháng và ngân hàng đã giải ngân để thanh toán cho chủ đầu tư theo đề nghị của vợ chồng ông H. Tài sản thế chấp là căn hộ hình thành trong tương lai này và được bảo đảm bằng bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A mà ông H ký kết với T6. Hiện dư nợ khoản vay trên là 960.233.153 đồng.

Ông H có thông báo việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A với T6 vào ngày 28/9/2020 và yêu cầu giải quyết việc chấm dứt hợp đồng, trả lại tiền cũng như phạt vi phạm, bồi thường theo quy định tại các Điều 4.2, Điều 8.2, Điều 12.2.2, Điều 15.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A nhưng T6 lại nêu ra nhiều lý do, trong đó lý do khách quan là đại dịch Covid để cố tình trì hoãn, né tránh giải quyết. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A giữa ông H với T6.

- Buộc T6 thanh toán cho ông H các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.990.630.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 152.392.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ là 515.627.000 đồng; tổng cộng: 2.658.649.000 đồng.

Ngoài ra, ông H rút yêu cầu về bồi thường thiệt hại 190.000.000 đồng, tương ứng 15% tiền cho thuê căn hộ tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 01/7/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê mà ông H chưa được nhận từ T6.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần T6 *trình bày:*

Ngày 31/7/2018, T6 và ông Hồ Văn Quốc H có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ tại tầng 5B, Z, diện tích 40m^2 thuộc tổ hợp căn hộ khách sạn T6 thuộc dự án khu đô thị D với giá bán căn hộ là 2.059.400.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do có sự thay đổi của chính sách pháp luật liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm căn hộ khách sạn - Condotel đồng thời do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh C đã dẫn đến việc bàn giao căn hộ không thể diễn ra theo dự kiến như trong hợp đồng đã ghi nhận.

Sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A, ông H đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 25B12A với T6. Theo đó, ông H đã đồng ý cho T6 thuê lại căn hộ nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm ông H thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho FLC theo hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên. Thời hạn thuê được kéo dài cho đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động của Dự án.

FLC 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 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A thì bị đơn không bị coi là vi phạm Hợp đồng. FLC 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 đã thanh toán.

- Về yêu cầu số tiền phạt 8% số tiền 168.000.000 đồng: Căn cứ Điều 12.4.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A và 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 168.000.000 đồng 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.

- Về yêu cầu T6 bồi thường thiệt hại số tiền 190.000.000 đồng tương ứng 10% tiền thuê căn hộ mà nguyên đơn chưa nhận được 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 T6. Theo thông tin FLC được biết thì ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A với T6 và thanh toán 95% giá bán căn hộ thì nguyên đơn đã ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 25B12A với T6 và hưởng tiền thuê từ thời điểm ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản với T6 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 T6 không phát sinh thiệt hại thực tế đối với nguyên đơn. Về yêu cầu thanh toán lãi chậm bàn giao tính đến ngày hợp đồng bàn giao căn hộ là

do sự kiện bất khả kháng nên trong trường hợp này, FLC được miễn trách nhiệm dân sự về việc thanh toán lãi chậm bàn giao.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T6 *trình bày:*

Ngày 08/01/2019, ông Hồ Văn Quốc H và T6 đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 25B12A. Theo đó, ông H đã đồng ý cho T6 thuê lại căn hộ nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho FLC theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A. 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 và quản lý tài sản đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 4370744030 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 24/4/2015. Thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê và quản lý tài sản, T6 đã trả tiền thuê cho nguyên đơn tính từ năm 2019 đến nay với tổng số tiền là 171.141.819 đồng. Căn cứ theo thỏa thuận của các bên tại Điều 5 Hợp đồng thuê và quản lý tài sản thì nguyên đơn đã thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Chủ đầu tư vào ngày 19/7/2018, đồng thời đã tiến hành ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản vào ngày 19/7/2018. Như vậy, căn cứ theo quy định trên thì thời hạn cho thuê của căn hộ là từ ngày 08/01/2019 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 T6 trong bất cứ trường hợp nào. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn của Hợp đồng thuê và quản lý tài sản thì nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ với T6. Việc Hợp đồng mua bán căn hộ bị chấm dứt khiến cho T6 không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê và quản lý tài sản theo thỏa thuận giữa các bên. Thời điểm nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản cũng chính là thời điểm nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản với T6. Việc nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản 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 và quản lý tài sản. Căn cứ khoản 10.2, 10.3 Điều 10 của Hợp đồng thuê và quản lý tài sản thì T6 được áp dụng các chế tài liên quan do hành vi chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản trái pháp luật của nguyên đơn gây ra bao gồm: Yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại cho T6 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 T6 khoản tiền phạt tương đương 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm cùng với việc bồi thường thiệt hại cho T6 do hành vi chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật gây ra. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và T6, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của T6 tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản; buộc nguyên đơn thanh toán toàn bộ các khoản tiền

với tổng cộng tạm tính đến ngày 04/7/2023 là 369.616.239 đồng. Trong đó bao gồm: Tiền thuê đã nhận 171.141.819 đồng; 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 và quản lý tài sản tính trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu phát sinh hiệu lực của Hợp đồng thuê và quản lý tài sản đến khi nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là 46.081.693 đồng; thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 152.392.727 đồng; hoàn trả lại cho T6 bằng tiền giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng (nếu có) theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Tăng Kim L2 *trình bày:*

Ngày 24/12/2018, vợ chồng bà có liên hệ vay P1 là ngân hàng chỉ định của chủ đầu tư, do hai bên có liên kết trước đó số tiền 1.000.000.000 đồng trong thời hạn 240 tháng. Tài sản thế chấp chính là căn hộ hình thành trong tương lai và được bảo đảm bằng bản chính hợp đồng mua bán căn hộ mà vợ chồng bà đã ký kết với T6. Thực tế, ngân hàng đã giải ngân khoản tiền trên để thanh toán cho chủ đầu tư theo đề nghị của vợ chồng bà. Hiện vợ chồng bà vẫn còn nợ gốc là 860.352.254 đồng và lãi ngân hàng hàng tháng. Căn hộ có mã 25B12A mà vợ chồng bà đứng tên trên hợp đồng là tài sản chung vợ chồng. Ông H đứng tên cá nhân trên hợp đồng là để tạo điều kiện thuận lợi trong giao dịch. Tiền mua căn hộ đó là của vợ chồng bà.

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn Quốc H và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 *(*P1*) trình bày:*

Ông Hồ Văn Quốc H và bà Ngô Tăng Kim L2 đã cùng với P1 - Chi nhánh G ký kết Hợp đồng cho vay số 9512/2018/HĐTD/PVB- CN.GĐ-TTB ngày 24/12/2018 (viết tắt là Hợp đồng cho vay số 9512), chi tiết như sau: Khế ước nhận nợ: Số LD1900882533 ngày 08/01/2019; số tiền cho vay: 1.000.000.000 đồng; số tiền giải ngân: 1.000.000.000 đồng; ngày giải ngân: 08/1/2019; thời hạn vay: 240 tháng; mục đích sử dụng vốn: Mua căn hộ số B, tầng 5B Zone 2 thuộc Tổ hợp căn hộ khách sạn T6 thuộc dự án Khu đô thị D có địa chỉ tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

P1 xác định vụ án tranh chấp giữa ông H và T6 gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của ngân hàng trong việc xử lý tài sản thế chấp. Do đó, ngày 15/8/2022, P1 đã gửi Thông báo số 6614/TB-PVB về việc thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay của ông H và bà L2. Tổng dư nợ khoản vay ông H và bà L2 tạm tính đến ngày 07/01/2025 là 1.130.509.301 đồng bao gồm 840.794.590 đồng nợ gốc và 289.714.711 đồng nợ lãi (trong đó lãi trong hạn 240.609.668 đồng, lãi quá hạn 23.425.770 đồng, lãi phạt 25.679.274 đồng) và tiếp tục trả lãi theo hợp đồng vay cho đến khi nguyên đơn trả hết nợ gốc. Trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A thì toàn bộ số tiền FLC phải trả lại ông H,

bà L2 theo các điều khoản của Hợp đồng mua bán căn hộ sẽ được chuyển toàn bộ vào tài khoản ông H, bà L2 tại P1 để ngân hàng được toàn quyền thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của ông H, bà L2 mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông H và bà L2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi quá hạn phát sinh thì P1 có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền thi hành bản án, kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm quyền tài sản đối với căn hộ số 25B12A thuộc quyền sở hữu của ông H và bà L2 để thu hồi nợ cho P1.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần P2 *(O) trình bày:*

Ngày 18/3/2020, T6 ký với OCB 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 số 01650, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, T6 đã thế chấp cho O quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất diện tích 57.718,1m² tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 536342, số vào sổ cấp GCN: CT07540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2019 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Đ3 đối với O. Việc thế chấp đã được T6, OCB đăng ký thế chấp và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B chứng nhận thế chấp ngày 18/3/2020 theo đúng quy định pháp luật. OCB không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về yêu cầu độc lập của P1 về phát mãi, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản để thu nợ, đề nghị Tòa án không chấp nhận do là tài sản thế chấp tại OCB.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS -ST ngày 07/01/2025, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A ngày 31/7/2018 giữa T6 (bên bán) với ông H (bên mua).

Buộc T6 có nghĩa vụ thanh toán cho ông H và bà L2 các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.990.630.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 152.392.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 515.627.000 đồng; tổng cộng: 2.658.649.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về yêu cầu tiền bồi thường thiệt hại 190.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2019 tính tới ngày 01/7/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê do nguyên đơn rút yêu cầu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của T6.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 25B12A ngày 08/01/2019 giữa T6 với ông H.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của T6 về việc yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả lại tiền thuê và bồi thường thiệt hại vì đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ với tổng số tiền 396.616.239 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của T6 về hoàn trả tiền thuê đã nhận.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của P1.

Buộc ông H và bà L2 có nghĩa vụ thanh toán cho P1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/01/2025 là 1.130.509.301 đồng bao gồm 840.794.590 đồng nợ gốc và 289.714.711 đồng nợ lãi (trong đó lãi trong hạn 240.609.668 đồng, lãi quá hạn 23.425.770 đồng, lãi phạt 25.679.274 đồng).

Ông H và bà L2 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng cho vay số 9512 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Buộc T6 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông H, bà L2 đã tuyên trên vào tài khoản của ông H, bà L2 mở tại P1. P1 được toàn quyền thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của ông H, bà L2 mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

Không chấp nhận yêu cầu của P1 phát mãi tài sản thế chấp kê biên tài sản bảo đảm quyền tài sản đối với căn hộ số 25B12A thuộc quyền sở hữu của ông H và bà L2 để thu hồi nợ cho P1 theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 9512/HĐBD/PVB-CNGDTTB ngày 21/12/2018.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá tài sản, xem xét, thẩm định tại chỗ và quyền nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/01/2025, P1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A ngày 31/7/2018 giữa T6 (bên bán) với ông H (bên mua) và trong trường hợp ông H vi phạm nghĩa vụ trả nợ, P1 có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản thuộc sở hữu của ông H phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A nêu trên để thu hồi nợ.

Ngày 14/02/2025, T6 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của T6.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa 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 phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của T6 và P1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Hoàng Minh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Tăng Kim L2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần T6 là ông Nguyễn Minh Đ và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T6 và RESORT là bà Đinh Hồng H3, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần P2 là ông Nguyễn Tấn P có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Ngày 31/7/2018, ông Hồ Văn Quốc H và T6 đã xác lập Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A về việc mua căn hộ số 25B12A với giá chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 2.095.400.000 đồng (đã bao gồm VAT). Hợp đồng nêu trên phù hợp với các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung. Do đó, các bên có liên quan phải thực hiện đúng nội dung đã cam kết trong hợp đồng và chịu trách nhiệm về những vi phạm (nếu có).

Theo hợp đồng, giá bán căn hộ là 2.095.400.000 đồng. Ông H đã thanh toán được 1.990.630.000 đồng (tức 95% số tiền mua căn hộ) nhưng hiện nay bên bán (T6) vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên mua (ông H) như hợp đồng đã ký. Trong tổng số tiền đã đóng, ông H có vay của P1 số tiền 1.000.000.000 đồng. Đến nay, ông H vẫn còn nợ P1 và đang bị nợ quá hạn; hiện dư nợ khoản vay trên là 960.233.153 đồng.

Theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A ngày 31/7/2018 giữa T6 (bên bán) với ông H (bên mua):

- Tại Điều 8.2 quy định về thời điểm bàn giao căn hộ cho bên mua dự kiến là quý II/2019 (tức chậm nhất là vào ngày 30/6/2019), có thể được gia hạn tối đa 02 lần, mỗi lần không quá 45 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ cho bên mua (tức hạn cuối cùng là ngày 30/9/2019). Như vậy, đến ngày 30/9/2019, bên bán (FLC) vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên mua (ông H). Ngày 28/9/2020, ông H (bên mua) đã gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ cho bên bán (T6) nhưng công ty không có phản hồi.

- Tại Điều 12.2.2 quy định 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 của hợp đồng (ngày 30/9/2019) mà bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên mua thì bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới, bên bán phải thanh toán cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm như đối với trường hợp bên bán chậm bàn giao căn hộ quy định tại Điều 12.2.1 ở trên hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thuận tại Điều 15 của hợp đồng.

- Tại Điều 15.1.3 quy định 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 thỏa thuận tại Điều 12.2.2 của hợp đồng.

Căn cứ theo nội dung đã thỏa thuận nêu trên tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A ngày 31/7/2018 giữa T6 (bên bán) với ông H (bên mua) thì bên mua (ông H) có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, T6 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh lỗi 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 - và do dịch Covid 19; đồng thời phía tập đoàn cũng không có thông báo gì đến khách hàng để thương lượng, thay đổi, bổ sung điều khoản hợp đồng cho phù hợp với tình hình thực tế (trong trường hợp có thay đổi). Tại Điều 14.3 của hợp đồng quy định: Khi xuất hiện một trong các sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết 05 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A ngày 31/7/2018 giữa T6 (bên bán) với ông H (bên mua) là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 410, 422, 428 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của P1 về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A.

[3] Ông Hồ Văn Quốc H - bà Ngô Tăng Kim L2 đã cùng với P1 - Chi nhánh G ký kết Hợp đồng cho vay số 9512 với số tiền cho vay là 1.000.000.000 đồng, số tiền giải ngân: 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 240 tháng, mục đích sử dụng vốn là mua căn hộ số 25B12A và khoản vay nêu trên được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền tài sản của ông H phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A giữa T6 với ông H về việc mua căn hộ số 25B12A.

Căn cứ theo hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 9512/2018/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 24/12/2018 thì P1 kháng cáo yêu cầu P1 được phát mãi tài sản thế chấp kê biên tài sản bảo đảm quyền tài sản đối với căn hộ số 25B12A thuộc quyền sở hữu của ông H - bà L2 để thu hồi nợ cho P1 theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số I.

[3.1] Xét kháng cáo của P1 về việc xử lý tài sản thế chấp của P1, thấy rằng:

Tại thời điểm ông H - bà L2 ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản với P1 thì ông H vẫn chưa thanh toán xong 100% giá bán căn hộ theo Hợp đồng mua bán nhà ở số I; bên bán (FLC) vẫn chưa bàn giao căn hộ số 25B12A cho bên mua (ông H) và T6 vẫn chưa hoàn tất các thủ tục về pháp lý về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H đối với căn hộ nói trên. Theo Biên bản xem xét,

thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2023 thì hiện nay căn hộ số 25B12A vẫn đang còn trong quá trình thi công, hoàn thiện, chưa đưa vào hoạt động. Ngoài ra, ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A giữa T6 với ông H và Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông H, buộc FLC có nghĩa vụ thanh toán lại vợ chồng ông H các khoản tiền liên quan đến việc mua bán căn hộ nên căn hộ số B không còn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông H.

[3.2] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của P1 phát mãi tài sản thế chấp kê biên tài sản bảo đảm quyền tài sản đối với căn hộ số 25B12A thuộc quyền sở hữu của ông H - bà L2 để thu hồi nợ cho P1 theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 9512/HĐBD/PVB-CNGDTTB ngày 21/12/2018 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của P1 liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp của P1.

[4] Xét kháng cáo của T6, thấy rằng:

Ngày 08/01/2019, ông H và T6 đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 25B12A và các phụ lục kèm theo. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, T6 đã trả tiền thuê cho ông H tính từ năm 2019 đến nay với tổng số tiền là 171.141.819 đồng. Theo quy định của pháp luật thì Hợp đồng mua bán căn hộ số 25B12A ngày 31/7/2018 giữa T6 (bên bán) với ông H (bên mua) và các phụ lục kèm theo là hợp đồng chính, còn Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 25B12A và các phụ lục kèm theo 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 25B12A và các phụ lục kèm theo không phải là do lỗi của ông H. Do đó, T6 yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả lại tiền thuê đã nhận, tiền thuê và bồi thường thiệt hại vì đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê, quản lý căn hộ với tổng số tiền 396.616.239 đồng là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trên của T6 là đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của T6.

[5] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án thì P1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001174 ngày 07/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn và T6 phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001257 ngày 27/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của Công ty cổ phần T6 và RESORT và nội dung kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T6 và RESORT. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (P1). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (P1) phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001174 ngày 07/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2.2. Công ty cổ phần T6 và RESORT phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001257 ngày 27/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định (1);
- Tòa án nhân dân TP.Quy Nhơn (1);
- Chi cục THADS TP.Quy Nhơn (1);
- Các đương sự (11);
- Lưu: HCTP, Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án (3).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đỗ Thị Thắm