

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUY NHƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 176/2025/DS -ST
Ngày: 10- 06 -2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ, hợp đồng thuê
và quản lý căn hộ, hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

****/- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Minh Hòa
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Ron
Bà Nguyễn Thị Tú Nga
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Kim Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thanh Trang - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 06 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 366/2022/TLST - DS, ngày 05 tháng 10 năm 2022 về “tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê và quản lý căn hộ, hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2025/QĐXX-ST ngày 10/04/2025:

Nguyên đơn: Bà Phạm Lê T, sinh năm: 195X; Địa chỉ thường trú: 0N B, phường B, Quận H, TP.H, Địa chỉ liên hệ: 17S-17T K, Phường T, Quận.H, TP.H; Căn cước công dân: 0011XXXXXX cấp ngày 12/06/1917; Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh T; Địa chỉ: 47X/14C đường T 28 (Hẻm 47X L) phường T, Quận MH, TP. H (có mặt)

Bị đơn: Công ty Cổ phần tập đoàn F; Địa chỉ: Tầng 5, Toà nhà F, đường L, phường M 2, Quận N, TP. H; Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Hải H- Tổng Giám đốc; Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Anh T - Chủ tịch HĐQT; Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 199B, Căn cước công dân số: 03409XXXXXXX do cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 5/8/2022; Địa chỉ liên hệ: : Tầng N, Toà nhà F , ngõ N đường L, phường M 2, Quận N, TP. H (Văn bản uỷ quyền ngày 16 tháng 5 năm 2025) (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty cổ phần F Q và R; Địa chỉ: khu phố B, khu du lịch biển N - C, xã N, thành phố Q, tỉnh B. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T - Giám đốc; Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Hoàng Phương T, sinh năm 200X; Căn cước công dân số : 0343XXXXXX do cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 14/8/2021; Địa chỉ liên hệ: Tầng N, Toà nhà F, ngõ N đường L, phường M, Quận N, TP. H (Văn bản uỷ quyền ngày 20 tháng 5 năm 2025) (có mặt)

- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư D (gọi tắt là Công ty X&X); Địa chỉ: Tầng H, TT-BB VGP, đường P, khu phố P, phường L, thành phố T, thành phố H; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức B - Tổng Giám đốc; Đại diện theo uỷ quyền: Ngân Hàng TMCP Phát X (XXBank); Địa chỉ: 25X N, Phường B, Quận M, thành phố H; Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Tổng giám đốc; Đại diện uỷ quyền lại: Ông Lâm Quang C - chuyên viên cao cấp xử lý nợ (*theo giấy uỷ quyền số 706/20235QĐ-TGD ngày 09/6/2025 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Phát triển X*); Địa chỉ: Tầng B, số 10C N, phường H, quận T, thành phố H (vắng mặt, có đơn đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt)

- Ngân hàng TMCP PĐ (XXX); Trụ sở: số 4M (Tầng trệt, tầng lửng, tầng X, tầng H của toà nhà) và số 4N L, phường B, quận M, TP. H; Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Văn T - Chủ tịch; Đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Văn L, Nguyễn Tấn P - cán bộ pháp lý phòng xử lý nợ; Địa chỉ liên hệ: tầng H toà nhà TH, số 1N đường T, phường T, TP. T, TP. H (vắng mặt, có đơn đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt)

- Anh Lê Đức L, sinh năm 198X; Địa chỉ: 17S-17B K, phường T, quận H, thành phố H (vắng mặt).

- Chị Lê Thanh L, sinh năm 197X; Địa chỉ: 17S-17B K, phường T, quận H, thành phố H. Người giám hộ hợp pháp: bà Phạm Lệ T (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/10/2020 và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn bà Phạm Lệ T do ông Hoàng Minh T đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngày 23/01/2018 giữa bên bán: Công ty Cổ phần tập đoàn F, đại diện bà Đàm Ngọc B, chức vụ: Phó tổng giám đốc Công ty Cổ phần tập đoàn F theo giấy uỷ quyền số 04/GUQ-TGD ngày 24/01/2018. Bên mua: Bà Phạm Lệ T, ông Lê Đức T; Địa chỉ: 17S-17T K, Phường.T, Quận.H, Thành phố. H: đã xác lập hợp đồng mua bán căn hộ số 48A12/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL thuộc dự án khu du lịch sinh thái F Quy Nhơn có địa chỉ tại : Khu kinh tế N, xã N, thành phố Q. Ngoài ra bà còn ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 4TA12/201X/HĐMBCH-THECOASTALHILL với Công ty Cổ phần tập đoàn F Q G và R ngày 10/4/2018 (nội dung cụ thể theo hợp đồng)

Theo các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, giá căn hộ là 3.928.039.969 đồng. Bà T đã thanh toán được 95% số tiền mua căn hộ là 3.731.637.971 đồng (Trong đó gồm các khác: tiền đặt cọc 100.000.000 đồng theo Biên bản đặt cọc ngày 29/08/2017; Giấy nộp tiền 385.608.000 đồng ngày 13/09/2017; Giấy nộp tiền 300.108.000 đồng ngày 20/10/2017; Giấy nộp tiền mặt 589.100.000 đồng vào tài khoản F ngày 09/01/2018; Ngày 15/3/2018, bà T có vay của Ngân hàng TMCP Phát triển X số tiền tương ứng 60% giá bán căn hộ là 2.356.823.981 đồng)

Tuy nhiên 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 (có văn bản gia hạn ngày 12/02/2019) do bà Đàm Ngọc B ký, tính đến hôm nay đã quá thời gian bàn giao nhà làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua.

Sau khi ký kết và thực hiện hợp đồng, ngày 10/4/2018, nguyên đơn đã ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 48A1H/201X/HĐMBCH-THECOASTALHILL với Công ty cổ phần F Q G và R (Công ty F Quy Nhơn). Theo thỏa thuận của hợp đồng thuê tiền thuê của bà T là đồng. Giá thuê mà bên thuê trả cho bà T trong mọi trường hợp sẽ không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm. Công ty F Quy Nhơn đã trả tiền thuê cho bà T từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30/06/2019. Từ đó đến nay bà T không nhận được tiền thuê của Công ty F Quy Nhơn.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà T và Công ty cổ phần tập đoàn F và buộc Công ty cổ phần tập đoàn F phải thanh toán cho bà Phạm Lệ T số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ số 48X1H/201X/HĐMBCH-THECOASTALHILL thuộc dự án khu du lịch sinh thái F Quy Nhơn có địa chỉ tại: Khu kinh tế N, xã N, thành phố Quy Nhơn số tiền 7.149.424.771 đồng. Bao gồm: Tiền thanh toán 95%: 3.731.637.971 đồng; Phạt 8% giá bán căn hộ trước thuế thay đổi: 285.675.000 đồng làm tròn ($= 8\% \times (\text{giá bán căn hộ} : 1,1) = 8\% \times (3.928.039.969 : 1,1)$); Tiền bồi thường thiệt hại tương ứng tiền thuê 357.000.000 đồng (tương ứng 01 năm tiền thuê từ 01/07/2019 đến 01/07/2020); Tiền lãi chậm bàn giao: 2.775.111.800 đồng ($(150\% \times 8\%/365 \times 3.731.637.971 \text{ đồng} \times 2.262 \text{ ngày vi phạm})$). Tổng bằng: 7.149.424.771 đồng (3.731.637.971 đ + 285.675.000 đ + 357.000.000 đ + 2.775.111.800 đ)

Bị đơn Công ty Cổ phần tập đoàn F (gọi tắt là Tập đoàn F) do ông Nguyễn Minh Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 23/01/2018, Tập đoàn F và bà Phạm Lệ T đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số 48X1H/201X/HĐMBCH-THECOASTALHILL (Hợp đồng) về việc Tập đoàn F (Bên bán) đồng ý bán và bà Phạm Lệ T (Bên mua) đồng ý mua căn hộ số 12 tại tầng 8A Zone 4 thuộc dự án

Khu đô thị du lịch sinh thái F Quy Nhơn, có địa chỉ tại Khu kinh tế N, xã N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Theo hợp đồng, bên mua có trách nhiệm thanh toán khoản tiền mua căn hộ cho bên bán tổng số tiền là 3.928.039.969.000 đồng (Giá bán căn hộ). Tại điều 15.1 quy định về các trường hợp chấm dứt hợp đồng: Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản; Theo quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên bán trong trường hợp bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại điều 12.12 hợp đồng; Theo quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên mua khi: (1) bên bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điều 12.2.2 của hợp đồng hoặc (2) xảy ra các trường hợp quy định tại điều 6.1.7 hợp đồng; Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và việc chấm dứt hợp đồng không bị coi là vi phạm hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng, bên mua thanh toán cho bên bán 3.731.637.971 đồng tương ứng khoảng 95% giá bán căn hộ. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, do xảy ra một số sự kiện bất khả kháng nên việc bàn giao căn hộ đã không diễn ra theo dự kiến như ghi nhận tại hợp đồng, cụ thể: Do 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. Do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19.

Sau khi ký kết và thực hiện hợp đồng, ngày 10/4/2018, nguyên đơn đã ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 48A12/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL với công ty cổ phần với công ty F Quy Nhơn. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty F Quy Nhơn thuê lại căn hộ 48A12 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn F theo hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê được kéo dài cho đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động của dự án. Nguyên đơn cam kết sẽ không chấm dứt hợp đồng thuê bất kỳ lý do gì và cam kết đảm bảo nghĩa vụ cho thuê liên tục gián đoạn với công ty F Quy Nhơn. Trường hợp Hợp đồng thuê bị chấm dứt vì bất kỳ lý do gì thì nguyên đơn chấp nhận việc Tập đoàn F có quyền chấm dứt hợp đồng mua bán và áp dụng các chế tài phạt, bồi thường thiệt hại như đối với trường hợp nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: tập đoàn F không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi các lý do sau: Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng của nguyên đơn không thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng đã được hai bên thỏa thuận tại Điều 15.1 của Hợp đồng. Việc chậm bàn giao căn hộ là lý do bất khả kháng như đã phân tích ở trên. Theo đó, căn cứ Điều 14.3 hợp đồng về sự kiện bất khả kháng, Điều 351 BLDS 2015, bị đơn không phải chịu trách nhiệm dân sự liên quan đến việc phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thanh toán lãi chậm bàn giao

căn hộ theo yêu cầu của nguyên đơn.

Trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng, kể cả khi bị đơn chậm tiến độ bàn giao theo như nguyên đơn trình bày, thì nguyên đơn cũng chưa có bất kỳ văn bản, thông báo nào về việc vi phạm của Tập đoàn F đối với việc chậm bàn giao căn hộ. Về yêu cầu Tập đoàn F bồi thường thiệt hại số tiền 357.000.000 đồng (tương ứng tiền cho thuê căn hộ) 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 F. Theo thông tin Tập đoàn F được biết thì ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn F và thanh toán 95% giá bán căn hộ thì nguyên đơn đã ký hợp đồng thuê căn hộ với Công ty F Quy Nhơn 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 Tập đoàn F không phát sinh thiệt hại thực tế đối với nguyên đơn.

Về yêu cầu tiền lãi chậm bàn giao tạm tính 2.775.111.800 đồng. Căn cứ theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thì thời hạn dự kiến bàn giao căn hộ là Quý IV/2018 và được gia hạn tối đa 02 lần. Như vậy thời hạn chậm nhất để chủ đầu tư bàn giao căn hộ là 30/03/2019. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên do gặp phải các sự kiện bất khả kháng mà chủ đầu tư đã không thể bàn giao căn hộ theo đúng dự kiến. Nguyên đơn áp dụng Điều 12.2.1 Hợp đồng để yêu cầu tính lãi chậm bàn giao. Tuy nhiên, điều khoản này là áp dụng đối với hành vi chậm bàn giao căn hộ trong điều kiện các bên vẫn còn duy trì thực hiện Hợp đồng, khi đó cách tính lãi mới được các bên thỏa thuận đến ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua. Thực tế, nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng, nên yêu cầu khởi kiện buộc Tập đoàn F phải chịu phạt chậm bàn giao theo Điều 12.2.1 hợp đồng là không phù hợp. Do đó, Tập đoàn F không đồng ý với yêu cầu tính lãi chậm bàn giao căn hộ của nguyên đơn.

Ý kiến đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng XXBank: Việc Ngân hàng có yêu cầu độc lập buộc nguyên đơn thanh toán số tiền gốc và lãi tính đến ngày 10/06/2025 là 1.848.489.971 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký thì bị đơn không có ý kiến đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật do đây là quan hệ vay mượn độc lập giữa nguyên đơn và Ngân hàng. Liên quan đến yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là quyền tài sản và các quyền khác phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ, do hiện phía nguyên đơn đang khởi kiện bị đơn tại tòa yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nên trường hợp hợp đồng mua bán bị tuyên chấm dứt thì ngân hàng chỉ có thể xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản và các quyền khác phát sinh từ hợp đồng mua bán tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng mua bán.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần F Quy Nhơn G & R do bà Hoàng Phương T trình bày:

Ngày 10/04/2018, bà Phạm Lệ T và Công ty F Quy Nhơn đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 48A12/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL. Theo đó, bà Phạm Lệ T đã đồng ý cho Công ty F Quy Nhơn thuê lại căn hộ 48A12 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm các bên ký Hợp đồng. Thời hạn thuê theo thỏa thuận tính từ ngày ký Hợp đồng thuê đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động Dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 4370744030 do UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 24/04/2015.

Thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê, Công ty F Quy Nhơn đã trả tiền thuê cho bà T tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 322.570.909 đồng; Công ty F Quy Nhơn đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả tiền thuê cho nguyên đơn, cũng theo quy định tại Điều 414 BLDS 2015, Công ty F Quy Nhơn 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 Công ty F Quy Nhơn. Tuy nhiên, khi Hợp đồng mua bán chấm dứt, nguyên đơn không thể thực hiện được việc bàn giao tài sản cho F Quy Nhơn. Điều này khiến cho mục đích giao kết hợp đồng ban đầu của Công ty F Quy Nhơn không đạt được. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 428 BLDS 2015, Công ty F Quy Nhơn có quyền yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê.

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 F, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của F Quy Nhơn tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê. F Quy Nhơn xin rút đối với yêu cầu nguyên đơn hoàn trả toàn bộ tiền thuê đã nhận là 322.570.909 đồng và hoàn trả lại tiền đêm nghỉ (40 đêm nghỉ x 2.500.000 đồng): 100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư D (gọi tắt là Công ty D&D) uỷ quyền cho Ngân hàng TMCP cổ phần phát triển X (sau đây gọi tắt là XXBank): theo bản khai ngày 09/06/2025 ông Lâm Quang C đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngày 15/03/2018, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (gọi tắt là HDBank) đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 1175/18MB/HĐTĐ với bà Phạm Lệ T và ông Lê Đức T. Theo đó, ngày 30/03/2018, HDBank - Chi nhánh Hà Nội đã cấp tín dụng theo Khế ước nhận nợ số 1175/18MB/HĐTĐ ĐNGN-KUNN/CN/021 cụ thể: Số tiền phát vay là 2.356.821.971 đồng; Mục đích vay: Mua căn hộ số 48A12 Tổ hợp căn hộ khách sạn F Coastal Hill, thuộc dự án khu đô thị sinh thái F Quy Nhơn, dự án Khu đô thị kinh tế N, xã N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định; Thời hạn vay: 120 tháng, từ ngày 30/3/2018 đến ngày 30/3/2028; Lãi suất vay trong hạn là Lãi suất cho vay 6 tháng đầu là 9%/năm; Lãi suất cho vay từ tháng thứ 07 đến tháng thứ 12 là

10%/năm. Từ tháng thứ 13 trở đi lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 3 tháng/lần; Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên bà Phạm Lệ T và ông Lê Đức T đã dùng toàn bộ quyền tài sản của mình để thế chấp cho Ngân hàng với tài sản thế chấp là: Toàn bộ các Quyền tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A12/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 23/01/2018 giữa bên bán là Công ty cổ phần Tập đoàn F với bà Phạm Lệ T;

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Phạm Lệ T và ông Lê Đức T đã thanh toán cho HDBank tổng số tiền là 1.295.386.936 đồng (Trong đó: Trả nợ gốc là 508.332.000 đồng và trả nợ lãi là 787.054.936 đồng). Bắt đầu kể từ ngày 27/4/2018 bà Phạm Lệ T và ông Lê Đức T bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho XXBank, kể từ ngày 01/8/2021 đến nay bà T và ông T không thanh toán cho XXBank.

Đến ngày 29/3/2022, HDBank đã bán khoản nợ này cho Công ty CPTV DV vụ H theo Hợp đồng mua bán số 130.03/2022/HĐMBN/HDBank-HDX. Đồng thời Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ H cũng ủy quyền lại cho XXBank tiếp tục khởi kiện đòi nợ, tham gia tố tụng, làm việc tại Tòa án nhân dân các cấp, cơ quan thi hành án các cấp theo Hợp đồng ủy quyền số 130.03/2022/UQ.HDX-HDBANK ngày 29/03/2022;

Ngày 19/9/2022, Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ H đã bán khoản nợ cho Công ty CP Đầu tư D theo Hợp đồng mua bán nợ số 167.08/2022/HĐMBN/D&D-HDX. Công ty CP Đầu tư D cũng ủy quyền lại cho XXBank tiếp tục khởi kiện đòi nợ, tham gia tố tụng, làm việc tại Tòa án nhân dân các cấp, cơ quan thi hành án các cấp theo Hợp đồng ủy quyền số 167.08/2022/HĐUQ/D&D-HDBank ngày 19/9/2022;

Nay, bà T khởi kiện Tập đoàn F yêu cầu chấm dứt HĐMB căn hộ và yêu cầu bồi thường, trong khi đó bà T đang còn dư nợ Công ty D mà tài sản đảm bảo khoản vay bà T, ông T đã thế chấp căn hộ là 48A12/2018 theo HĐMB giữa Tập đoàn F với bà T tại XXBank. Nay Công ty D có yêu cầu độc lập: Không chấp nhận cho bà Phạm Lệ T chấm dứt /hoặc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A12/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 23/01/2018. Công ty D chỉ đồng ý cho bà Phạm Lệ T chấm dứt hoặc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A12/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 23/01/2018 sau khi bà Phạm Lệ T và ông Lê Đức T thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ tại Công ty D&D. Buộc bà T phải thanh toán cho Công ty D tổng số tiền tính đến ngày 09/06/2025 số tiền 2.894.380.942 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.848.489.971 đồng; Nợ lãi trong hạn: 581.394.491 đồng; Nợ lãi quá hạn: 464.496.480 đồng. Bà T phải tiếp tục thanh toán cho Công ty D phần nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 10/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Công ty D có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1175/18MB/HĐBĐ ngày 15/03/2018. Toàn bộ các Quyền tài sản, quyền và lợi ích phát sinh mà khách hàng vay được hưởng (kể cả quyền khai thác, chiếm hữu, sử dụng tài sản, hưởng hoa lợi/lợi tức và bất kỳ quyền nào phát sinh) từ HĐMB giữa Tập đoàn F với bà T. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà T đối với Công ty D. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

Trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A12/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 23/01/2018 bị chấm dứt vì bất kỳ lý do nào, yêu cầu tòa án buộc các bên chuyển các khoản tiền liên quan đến việc chấm dứt hoặc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A12/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 23/01/2018 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn F với bà Phạm Lệ T (hoàn trả, bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng,...) về tài khoản của bà Phạm Lệ T và ông Lê Đức T mở tại HDBank, khi đó Công ty D có toàn quyền thu hồi nợ vay của bà Phạm Lệ T và ông Lê Đức T tại Công ty D&D.

Tại bản tự khai ngày 30/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP PD do ông Nguyễn Văn L đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngày 18/3/2020, Tập đoàn F ký kết với Ngân hàng TMCP PD 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, Tập đoàn F 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.Quy Nhơn, 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 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 BD. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định 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. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển X về việc phát mãi tài sản thế chấp nếu nguyên đơn không thanh toán nợ đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Tại đơn tường trình ngày 10/04/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Đức L (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đức T) trình bày: Tôi là con trai của ông Lê Đức T và bà Phạm Lệ T. Nay bố tôi chết, tôi là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đức T. Nay quyền lợi của bố

mẹ tôi bị xâm phạm, căn cứ hợp đồng mua bán mẹ tôi là người đứng ra giải quyết với Công ty CP tập đoàn F. Tôi biết việc này, quyền khởi kiện là của mẹ tôi. Tôi không có ý kiến liên quan và yêu cầu gì trong vụ án. Đồng thời xin không tham gia tố tụng. Kính đề nghị Toà án căn cứ yêu cầu khởi kiện của mẹ tôi để giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho mẹ tôi theo quy định pháp luật.

*/- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Về tố tụng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Thẩm phán, thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Lê T: Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A12/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 23/01/2018 giữa Công ty cổ phần tập đoàn F với bà Phạm Lê T. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn F có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Lê T các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 3.731.637.971 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 285.675.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 2.775.111.800 đồng; tổng cộng: 6.792.424.771 đồng; Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Lê T về việc yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn F bồi thường thiệt hại theo giá cho thuê căn hộ là 357.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần F Quy Nhơn G & R: Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 48A12/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 10/04/2018 giữa bà Phạm Lê T và Công ty cổ phần F Quy Nhơn G & R; Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập Công ty Cổ phần F Quy Nhơn G & R về việc yêu cầu bà Phạm Lê T hoàn trả 422.570.909 đồng; bao gồm tiền thuê đã nhận 322.570.909 đồng và 40 đêm nghỉ trị giá 100.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu Độc lập của Công ty cổ phần đầu tư D: Buộc Phạm Lê T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư D số tiền tính đến ngày 09/06/2025 số tiền 2.894.380.942 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.848.489.971 đồng; Nợ lãi trong hạn: 581.394.491 đồng; Nợ lãi quá hạn: 464.496.480 đồng; Bà Phạm Lê T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1175/18MB/HĐTD đã ký kết ngày 15/03/2018 kể từ ngày 10/06/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn F có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho bà Phạm Lê T đã tuyên trên vào tài khoản của bà Phạm Lê T mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển X. Công ty cổ phần đầu tư D được toàn quyền thu hồi nợ bằng các khoản tiền này. Không chấp nhận yêu cầu chấp của Công ty cổ phần đầu tư D phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1175/18MB/HĐBĐ ngày 15/03/2018 để thu hồi nợ .

Án phí Dân sự sơ thẩm: Theo quy định pháp luật.

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 công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn F và yêu cầu thanh toán các khoản tiền phát sinh từ việc chấm dứt hợp đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty F Quy Nhơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T phải bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty CP Đầu tư D yêu cầu Tòa án giải quyết khoản nợ vay của bà T. Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn thụ lý, giải quyết vụ án dân sự về tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ, Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ, Hợp đồng tín dụng theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng Dân sự .

[2] Về thủ tục tố tụng: Đại diện hợp pháp của Công ty CP Đầu tư D và Đại diện hợp pháp Ngân hàng thương mại cổ phần PD vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đức T gồm: bà T, và 02 người con chung là anh Lê Đức L và chị Lê Thị Thanh L. Anh L đã có bản khai và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, chị L mất năng lực hành vi dân sự nên bà T là người giám hộ đương nhiên cũng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] *Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ của nguyên đơn:*

Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A12/2018/HĐMBCH- THE COASTALHILL ngày 23/01/2018 giữa bên bán là Công ty cổ phần tập đoàn F (sau đây viết tắt là Tập đoàn F) và bên mua bà Phạm Lệ T có nội dung F bán cho bà T căn hộ số 12 tại tầng 8A Zone 4 tại Tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái F Quy Nhơn, có địa chỉ tại Khu Kinh tế N, xã N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Xét về hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với các quy định tại điều 108, 116, 117, 430, 431 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 118, 119, 121 Luật nhà ở năm 2014 nên có hiệu lực pháp luật. Các bên tham gia trong giao dịch phải thực hiện đúng các nội dung đã cam kết và phải chịu trách nhiệm về những vi phạm của mình.

Thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã dùng tiền cá nhân và vay tiền của Ngân hàng XXBank để thanh toán cho bị đơn số tiền 3.731.637.971 đồng (95%) nhưng bị đơn vẫn chưa bàn giao căn hộ cho nguyên đơn như hợp đồng đã ký kết. Theo nội

dung hai bên đã thoả thuận trong hợp đồng, tại khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ quy định về thời điểm bàn giao căn hộ cho bên mua là quý IV/2018 (tức chậm nhất là vào ngày 30/12/2018); có thể được gia hạn tối đa 02 lần, mỗi lần không quá 45 ngày (tức hạn cuối cùng là ngày 30/03/2019).

Tại Điều 12 của hợp đồng quy định về việc Bên Mua được đơn phương chấm dứt hợp đồng 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 30/03/2019) mà bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên mua thì bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng.. hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thoả thuận tại Điều 15 của hợp đồng. Điều 15 của hợp đồng quy định : *15.1. Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:...15.1.3. Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên Mua khi: ...15.1.3 Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thoả thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng ...*Như vậy, theo hợp đồng quá thời hạn 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ (30/03/2019) mà vẫn chưa thực hiện việc bàn giao thì bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Khi bà T có đơn khởi kiện tại Toà án thì Tập đoàn F 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 - Condotel và do dịch covid. Hội đồng xét xử nhận thấy các tài liệu mà Tập đoàn F xuất trình không chứng minh được tính liên quan đến kế hoạch và tiến Đ xây dựng, bàn giao căn hộ đồng thời, Tập đoàn F 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, trong trường hợp có thay đổi. Vì vậy, Tập đoàn F nêu lý do thực hiện Quyết định của cơ quan có thẩm quyền dẫn đến chậm bàn giao căn hộ là không có cơ sở.

Mặt khác thời hạn bàn giao cuối là ngày 30/03/2019 trong khi đầu năm 2020, dịch covid mới bắt đầu xuất hiện tại Việt Nam. Tại Điều 14.3 của hợp đồng có quy định: Khi xuất hiện một trong các sự kiện bất khả kháng theo thoả thuận tại Điều 14.1 này thì bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết 05 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng. Bị đơn không có chứng cứ chứng minh đã gửi văn bản thông báo về sự kiện bất khả kháng cho bà T như đã thoả thuận trong hợp đồng. Ngày 20/10/2020 bà T đã gửi Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ cho Tập đoàn F. Tập đoàn F đã không có Thông báo gì đến khách hàng về lý do chậm bàn giao và cụ thể ngày sẽ bàn giao. Như vậy, đã có đủ cơ sở để xác định Tập đoàn F đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng, thời điểm vi phạm nghĩa vụ được tính từ ngày 01/4/2019. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là có căn cứ, phù hợp với các quy định Điều 410, 422, 428 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Về các khoản tiền phát sinh khi chấm dứt hợp đồng mà bà T yêu cầu Tập đoàn F phải thanh toán:

[3.2.1] Bị đơn xác nhận tiền mua căn hộ bà T đã thanh toán của căn hộ là 3.731.637.971 đồng phù hợp với yêu cầu của nguyên đơn và tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp: giấy xác nhận của Tập đoàn F và giấy báo có của ngân hàng HDBank, yêu cầu này có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2.2] Về tiền phạt vi phạm hợp đồng: tại khoản 2 Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản quy định về việc phạt và bồi thường thiệt hại do chậm tiến Đ bàn giao bất động sản do các bên thoả thuận và ghi vào hợp đồng. Theo quy định tại các điều 12.2.2, điều 15.1.3, 15.3 Hợp đồng mua bán căn hộ, do Tập đoàn F vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ nên bà T yêu cầu Tập đoàn F phải thanh toán tiền phạt vi phạm, tiền lãi chậm thanh toán là phù hợp với thoả thuận của các bên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tiền phạt vi phạm có giá trị bằng 8% tính trên giá bán căn hộ theo quy định tại khoản 12.4.3 Điều 12 của Hợp đồng tức giá bán chưa bao gồm các khoản thuế phải nộp tương ứng số tiền 285.675.000 đồng

[3.2.3] Về tiền lãi chậm bàn giao tính trên giá bán căn hộ mà bên mua đã thanh toán: với lãi suất 150% lãi suất tín dụng đối với khoản vay kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán là 8,0%/ năm ($8,0\%/năm \times 150\% = 12\%/năm$) và được tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao đến ngày chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 12.2.2, Điều 15.1.3 và Điều 15.3 của Hợp đồng.

Bà T đã thanh toán cho Tập đoàn F 95% giá bán căn hộ với số tiền 3.731.637.971 đồng nhưng cho đến nay chưa được bàn giao căn hộ nên bà T yêu cầu tính lãi trên số tiền đã thanh toán từ 01/4/2019 đến ngày xét xử là có căn cứ nên được chấp nhận.

Như vậy, ngày cuối cùng thực hiện bàn giao là ngày 31/3/2019, thời điểm vi phạm tính lãi chậm bàn giao là ngày 01/4/2019 đến ngày chấm dứt hợp đồng ngày 10/06/2025 (2.262 ngày) : $3.731.637.971 \text{ đồng} \times 150\% \times 8\%/365 \times 2.262 \text{ ngày} = 2.775.111.800 \text{ đồng}$.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 14.4; Điều 8.4 của Hợp đồng mua bán, Điều 12.2.1; Điều 15.3, 15.1; khoản 3 Điều 428; khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Những yêu cầu nêu trên không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] F Quy Nhơn có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê được ký kết giữa bà T và F Quy Nhơn ngày 10/04/2018. Xét thấy hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà T và Tập đoàn F chấm dứt nên đối tượng của Hợp đồng thuê cũng không còn, do đó yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê của F Quy

Nhơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 422 BLDS 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.1] Tại phiên toà, F Quy Nhơn rút một phần yêu cầu độc lập về việc yêu cầu bà Phạm Lệ T hoàn trả 422.570.909 đồng; bao gồm tiền thuê đã nhận 322.570.909 đồng và 40 đêm nghỉ trị giá 100.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của khoản 2 Điều 244 BLTTDS nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này của F Quy Nhơn.

[5] Xét yêu cầu Độc lập của Công ty CP Đầu tư D:

[5.1] Về hợp đồng tín dụng giữa bà T và HDBank: ngày 29/3/2022, HDBank đã bán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1175/18MB/HĐTD ngày 15/03/2018 giữa bà T và HDBank cho Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ H theo Hợp đồng mua bán nợ số 130.03/2022/HĐMBN/HDBank-HDX. Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ H cũng ủy quyền lại cho HDBank tiếp tục khởi kiện, tham gia tố tụng tại Tòa án theo Hợp đồng ủy quyền số 130.03/2022/UQ.HDX-HDBANK ngày 29/03/2022; Ngày 19/9/2022, Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ H đã bán khoản nợ cho Công ty CP Đầu tư D (viết tắt Công ty D&D) theo Hợp đồng mua bán nợ số 167.08/2022/HĐMBN/D&D-HDX. Công ty D ủy quyền lại cho XXBank tiếp tục khởi kiện, tham gia tố tụng tại Tòa án theo Hợp đồng ủy quyền số 167.08/2022/HĐUQ/D&D-HDBank ngày 19/9/2022. Vì vậy, XXBank đã có đơn yêu cầu thay đổi người tham gia tố tụng. Ngày 08/04/2025 Công ty CP Đầu tư D đã nộp đơn yêu cầu Độc lập. Xét thấy, hợp đồng mua bán nợ là văn bản thoả thuận về việc chuyển giao quyền đòi nợ đối với khoản nợ phát sinh từ nghiệp vụ cho vay, kể từ khi Công ty D mua khoản nợ mà bà T theo hợp đồng 1175/18MB/HĐTD ngày 15/03/2018 đã ký kết với XXBank thì Công ty D đã nhận chuyển giao quyền sở hữu đối với khoản nợ và các quyền khác liên quan đối với khoản nợ (theo khoản 1 Điều 3 và Điều 14 Thông tư 09/2015/TT-NHNN, ngày 17/7/2015, được sửa đổi bổ sung tại Thông tư 18/2022/TT-NHNN, ngày 26/12/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam). Đồng thời, tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất, không có ý kiến gì về việc chuyển giao quyền sở hữu đối với khoản nợ nói trên.

[5.2] Đối với yêu cầu trả gốc và lãi: Xét thấy nội dung và hình thức Hợp đồng tín dụng số 1175/18MB/HĐTD ngày 15/03/2018 giữa bà T và XXBank xác lập phù hợp với quy định của pháp luật nên được công nhận. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Phạm Lệ T đã thanh toán cho XXBank tổng số tiền là 1.295.386.936 đồng (Trong đó: Trả nợ gốc là 508.332.000 đồng và trả nợ lãi là 787.054.936 đồng), kể từ ngày 01/8/2021 đến nay bà T không thanh toán cho XXBank. Như vậy, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã thoả thuận theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Công ty cổ phần đầu tư D yêu cầu bà T phải trả số tiền tính đến ngày 09/06/2025 là

2.894.380.942 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.848.489.971đồng; Nợ lãi trong hạn: 581.394.491 đồng; Nợ lãi quá hạn: 464.496.480 đồng. Tại phiên toà đại diện nguyên đơn thừa nhận nợ khoản nợ nói trên (theo số liệu bản khai của D mà Hội đồng xét xử đã công bố tại phiên toà) nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty CP Đầu tư D.

XXBank cho bà T vay tiền để mua căn hộ khách sạn F, có thể chấp quyền tài sản đối với căn hộ hình thành trong tương lai. Nay bà T khởi kiện yêu cầu chấm dứt HĐMB căn hộ đã thế chấp cho HDBank làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Công ty D&D. Vì vậy, Công ty D có yêu cầu độc lập bà T thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 09/06/2025 là 2.894.380.942 đồng, trong đó nợ gốc là 1.848.489.971 đồng, nợ lãi trong hạn là 581.394.491 đồng, nợ lãi quá hạn là 464.496.480 đồng và tiếp tục thanh toán cho Công ty D phần nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 10/06/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Công ty D yêu cầu trường hợp HĐMB căn hộ bị chấm dứt thì buộc các bên phải chuyển các khoản tiền liên quan đến việc chấm dứt HĐMB (hoàn trả, bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng, ...) vào tài khoản của bà T mở tại XXBank để Công ty D thu hồi nợ. Xét yêu cầu này của Công ty D là phù hợp Điều 6.2.4 Thỏa thuận hợp tác số 1175/2018/TTBB-F-KH được ký kết ngày 15/03/2018 giữa Tập đoàn F, XXBank và bà T, phù hợp với việc xử lý tài sản thế chấp nên có căn cứ chấp nhận và buộc F phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho bà T bằng việc chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp vào tài khoản của bà T mở tại HDBank và Công ty D được toàn quyền xử lý thu hồi nợ bằng các khoản tiền này nếu không đủ thì bằng các nguồn thu hoặc tài sản hợp pháp khác của bà T mà pháp luật cho phép đến khi thu hồi hết nợ.

[5.3] *Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1175/18MB/HĐBĐ ngày 15/03/2018: Căn cứ mục 3.1 điều 3 Thỏa thuận hợp tác số 1175/2018/TTBB-F-KH được ký kết ngày 15/03/2018 có nội dung: “Nếu bên C chưa có quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ (với điều kiện hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chưa được nộp cho cơ quan có thẩm quyền) và không vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng mua bán căn hộ dẫn đến việc bên A có quyền xử lý như quy định tại Điều 2 Thỏa Thuận này, thì bên B và bên C phối hợp để xử lý tài sản thế chấp theo phương thức chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ. Bên C cam kết sẽ ưu tiên chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho bên do bên B chỉ định và theo các điều kiện do bên B yêu cầu. Tiền chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ sẽ được chuyển vào Tài khoản nhận tiền của bên C mở tại Bên B và Bên B được toàn quyền xử lý tiền trong tài khoản này để thu hồi nợ của Bên C. Bên A sẽ phối hợp xử lý tài sản thế chấp theo*

phương án chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ. Bên nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp sẽ kế thừa quyền và nghĩa vụ của Bên C để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ với Bên A (nếu còn) ”.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Công ty CP Đầu tư D vắng mặt, nguyên đơn và bị đơn không đồng ý việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ tư để thu hồi nợ theo phương thức nêu trên của Thỏa thuận hợp tác nên việc xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm việc thu hồi nợ cho Công ty CP Đầu tư D chỉ có thể được thực hiện theo phương thức thỏa thuận tại Thỏa thuận hợp tác trong các trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A12/2018/HĐMBCH ngày 23/01/2018 bị vô hiệu hoặc chấm dứt, việc xử lý nợ và xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo các phương thức thỏa thuận tại mục 6.2.4 Điều 6 Thỏa thuận hợp tác số 1175/2018/TTBB-F-KH được ký kết ngày 15/03/2018.

Do đó, Hội đồng xét xử buộc Tập đoàn F phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho bà T bằng việc chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp vào tài khoản của bà T ở tại XXBank và XXBank được quyền xử lý thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng các nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của bà T mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ là đúng theo nội dung thỏa thuận trên nên Hội đồng xét chấp nhận .

[5.4] Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1175/18MB/HĐBĐ ngày 15/03/2018 có đối tượng thế chấp là quyền tài sản hình thành trên cơ sở hợp đồng mua bán. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 23/01/2018 giữa bà T và Tập đoàn F. Do Hợp đồng mua bán căn hộ chấm dứt nên đối tượng của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1175/18MB/HĐBĐ ngày 15/03/2018 không còn, nên Hợp đồng thế chấp này chấm dứt theo quy định tại khoản 5 Điều 422 Bộ luật Dân sự. Do đó, Công ty CP Đầu tư D cũng không thể thực hiện việc chuyển đổi từ hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán hình thành trong tương lai sang hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai qua việc đăng ký lại thế chấp theo quy định pháp luật nên yêu cầu phát mãi của Công ty CP Đầu tư D về thế chấp quyền tài sản trong trường hợp này để có toàn quyền xử lý tài sản thế chấp như nội dung thỏa thuận tại mục 3.3 Điều 3 Văn bản thỏa thuận số 386/2018 là không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Công ty CP Đầu tư D để thu hồi nợ vì không phù hợp với các điều 299, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.5] Việc Công ty CP Đầu tư D không đồng ý chấm Hợp đồng mua bán căn hộ là không có cơ sở vì việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ không làm ảnh hưởng đến giá trị hiệu lực của Hợp đồng tín dụng vì bà T vẫn phải có trách nhiệm thanh toán nợ cho Công ty CP Đầu tư D theo quy định pháp luật.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Đức L, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đức T có đơn từ chối tham gia tố tụng và không có yêu cầu gì trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xét.

[7] Căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng, bà T đã nộp tạm ứng, Tập đoàn F phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T số tiền 3.000.000 đồng.

[8] Án phí Dân sự ST theo Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án các đương sự phải chịu án phí như sau: Tập đoàn F phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng và án phí về thanh toán do chấm dứt hợp đồng. F Quy Nhơn không phải chịu án phí do Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu yêu cầu Đc lập (do F Quy Nhơn tự nguyện rút yêu cầu). Bà T phải chịu án phí đối với yêu cầu tiền bồi thường thiệt hại không được chấp nhận, án phí chấm dứt hợp đồng thuê và án phí đối với số tiền phải thanh toán phát sinh từ hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi (75 tuổi) nên được miễn toàn bộ án phí. Công ty CP Đầu tư D không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

[9] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, các điều 147, 157, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Các điều 108,117,295,298,299,317,319,323,398,428,430,431,483,484,488 Bộ luật Dân sự năm 2015 ;

- Khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất Động sản 2014;

- Các điều 118,119,121 Luật nhà ở năm 2014;

- Các điều 91,95,98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

- Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Lệ T .

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 48A12/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 23/01/2018 giữa Công ty cổ phần tập đoàn F với bà Phạm Lệ T đối với căn hộ số 12 tại tầng 8A, Zone 4 tại Tổ hợp căn hộ khách sạn The F Coastal Hill thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái F Quy Nhơn, có địa chỉ tại Khu Kinh tế N, xã N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

1.2. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn F có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Lệ T các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 3.731.637.971 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 285.675.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 2.775.111.800 đồng; tổng cộng: 6.792.424.771 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Lệ T về việc yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn F bồi thường thiệt hại theo giá cho thuê căn hộ là 357.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần F Quy Nhơn G & R.

3.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 48A12/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 10/04/2018 giữa bà Phạm Lệ T và Công ty cổ phần F Quy Nhơn G & R.

3.2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu Đc lập Công ty Cổ phần F Quy Nhơn G & R về việc yêu cầu bà Phạm Lệ T hoàn trả 422.570.909 đồng; bao gồm tiền thuê đã nhận 322.570.909 đồng và 40 đêm nghỉ trị giá 100.000.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần đầu tư D.

4.1 Buộc bà Phạm Lệ T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư D số tiền tính đến ngày 09/06/2025 là 2.894.380.942 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.848.489.971 đồng; Nợ lãi trong hạn: 581.394.491 đồng; Nợ lãi quá hạn: 464.496.480 đồng.

Bà Phạm Lệ T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1175/18MB/HĐTD đã ký kết ngày 15/03/2018 kể từ ngày 10/06/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4.2. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn F có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho bà Phạm Lệ T đã tuyên trên vào tài khoản của bà Phạm Lệ T mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần đầu tư D 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 bà Phạm Lệ T mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ .

4.3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư D về việc yêu cầu

kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1175/18MB/HĐBĐ ngày 15/03/2018 để thu hồi nợ .

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng bà T đã nộp tạm ứng, Công ty cổ phần tập đoàn F phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Lệ T số tiền 3.000.000 đồng.

6. Án phí Dân sự sơ thẩm:

6.1. Công ty cổ phần tập đoàn F phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng mua bán là 300.000 đồng và án phí về thanh toán các khoản tiền phát sinh do chấm dứt hợp đồng 114.792.000 đồng

6.2. Công ty cổ phần F Quy Nhơn G & R không phải chịu án phí nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.015.000 đồng theo biên lai số 0002935 ngày 18/11/2022 và 300.000 đồng theo biên lai số 0000249 ngày 13/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

6.3. Bà Phạm Lệ T được miễn toàn bộ án phí do thuộc diện người cao tuổi.

6.4. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển X tạm ứng án phí đã nộp 37.166.537 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn theo biên lai số 0004481 ngày 14/9/2022.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

7.1. Đối với trường hợp khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách Nhà nước mà pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi; hoặc khoản tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7.2. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 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. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có

quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tỉnh Bình Định;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.Quy Nhơn;
- Chi cục THADS TP.Quy Nhơn;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Minh Hoà

