

Bản án số: 76/2024/DS-PT

Ngày: 12-4-2024

V/v Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ
và Hợp đồng thuê căn hộ, hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Văn Hà.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thanh Tuấn

Ông Phan Minh Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Minh Hậu 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 12 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ; Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ; Hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 290/2023/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2024/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Trương Duy K, chị Vương Thị Ngọc D; Cùng địa chỉ: Số B, đường T, KP3, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt – có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- **Bị đơn:**

1. Công ty cổ phần T3

Trụ sở tại: Tầng B, Tòa nhà B, số B đường C, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến D1 – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Văn H, sinh năm 1994; Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện V, tỉnh Thái Bình (theo Giấy ủy quyền số 29/GUQ-TGD ngày 13/3/2024) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Công ty cổ phần T3 (vắng mặt)

Trụ sở tại: Khu phố D, khu D - C, xã N, thành phố Q; Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim Q – Giám đốc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H2); Địa chỉ: B Bis N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Lăng T1; Địa chỉ nơi làm việc: 25 Bis N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 193/2024/UQ-HDB ngày 193/3/2024) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ngân hàng TMCP Đ (B); Trụ sở: Tháp BIDV, số nhà C H, Quận H, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T2 – Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức H1, địa chỉ nơi làm việc: Số nhà A đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định (Theo quyết định ủy quyền số 1528/QĐ-BIDV.QNH ngày 25/9/2023) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Công ty cổ phần T3, Công ty cổ phần T3 là bị đơn; Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Trương Duy K, chị Vương Thị Ngọc D trình bày:

Ngày 04/4/2017, vợ chồng anh chị (do chị Vương Thị Ngọc D đại diện) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 314/2017/HĐMBCH –FLCQN-BĐ kèm theo phụ lục hợp đồng với bên bán là Công ty cổ phần T3 (sau đây viết tắt là Tập đoàn T3), đối tượng Hợp đồng là căn hộ số 14 tầng 3 thuộc dự án Khu đô thị D tại Khu S, khu D - C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định; căn hộ có diện tích là 69,8m², mục đích sử dụng dùng để ở, thời hạn sử dụng lâu dài; giá trị chuyển nhượng căn hộ là 2.280.042.179 đồng; thời hạn thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận trong vòng 50 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ. Thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ, bên mua đã thanh toán số tiền tổng cộng 2.166.040.070 đồng tương ứng 95% giá bán căn hộ theo đúng thời hạn Hợp đồng (theo Giấy xác nhận ngày 16/6/2017 của Tập đoàn T3).

Ngày 15/5/2017, chị Vương Thị Ngọc D và Công ty Cổ Phần T3 (sau đây viết tắt là: Công ty T3) là Công ty T3 chỉ định ký kết Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 314/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ. Theo đó, chị D cho Công ty T3 thuê căn hộ số 14 tầng 3 thuộc dự án Khu đô thị D; giá thuê trong vòng 10 năm đầu là 85% lợi nhuận/năm và không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm (giá tính tiền thuê được xác định là 2.225.048.360 đồng); thời hạn thuê được tính từ ngày thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ đến ngày cuối cùng thời hạn hoạt động dự án; thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản; thời hạn thanh toán được chia thành 02 đợt/năm: Đợt 1 từ ngày 01/01 đến 30/6 thanh toán chậm nhất ngày 31/7 hằng năm, Đợt 2 từ ngày 01/7 đến 31/12 thanh toán chậm nhất ngày 30/01 năm kế tiếp. Chậm nhất ngày 30/4 năm tiếp theo Công ty T3 phải xác định lợi nhuận theo Báo cáo tài chính được kiểm toán và thanh toán cho Nguyên đơn đủ 85% lợi nhuận (nếu có). Ngay sau khi ký Hợp đồng thuê căn hộ (tháng 5/2017), bên mua đã nhận bàn giao căn hộ từ Tập đoàn T3 sau đó tiếp tục bàn giao căn hộ lại cho Công ty T3 theo chỉ định của Tập đoàn T3 theo Biên bản bàn giao lập ngày 22/6/2017. Sau đó,

Nguyên đơn đã nhận được các khoản thanh toán tiền thuê từ Công ty T3 theo Hợp đồng thuê căn hộ, cụ thể: Ngày 23/7/2018 nhận số tiền 99.827.176 đồng của kỳ 1/2018; Ngày 11/3/2019 nhận số tiền 100.127.176 đồng của kỳ 2/2018 (trả trễ 01 tháng 11 ngày tính từ ngày 31/01/2019); Ngày 16/8/2019 nhận số tiền 59.827.176 đồng của kỳ 1/2019 (trả trễ 16 ngày tính từ ngày 31/7/2019); Tiếp đến ngày 04/11/2019 nhận số tiền 40.000.000 đồng còn lại của kỳ 1/2019 (trả trễ 03 tháng 4 ngày tính từ ngày 31/7/2019); tổng 02 lần trả là 99.827.176 đồng. Kể từ sau lần thanh toán cuối cùng ngày 04/11/2019, Công ty T3 không tiếp tục thanh toán thêm cho Nguyên đơn bất cứ khoản tiền nào mặc dù Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu.

Trong quá trình thực hiện, Tập đoàn T3 và Công ty T3 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo hợp đồng, gây ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn, cụ thể:

Đối với hợp đồng mua bán căn hộ, Bên mua đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T3, đã nhận bàn giao căn hộ từ Tập đoàn T3 từ tháng 6/2017 nhưng đến nay (đã hơn 06 năm) Chủ đầu tư vẫn không thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên mua theo đúng quy định tại Điều 5.2.6 Hợp đồng mua bán căn hộ. Bên cạnh đó, căn cứ theo quy định tại Điều 126 Luật đất đai năm 2013 thì thời hạn sử dụng đối với loại “*thương mại dịch vụ*” là không quá 50 năm (đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế khó khăn là không quá 70 năm). Đồng thời, ngày 14/02/2020, Bộ T4 cũng đã có Công văn số 703/BTNMT-TCQLĐĐ hướng dẫn về chế độ sử dụng đất, theo đó khẳng định: thì căn hộ du lịch là cơ sở lưu trú du lịch, việc sử dụng đất vào mục đích kinh doanh dịch vụ thuộc loại đất thương mại dịch vụ và thời hạn sử dụng đất là không quá 50 năm. Tại Công văn số 637/STNMT-VPĐK ngày 22/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B về việc cung cấp hồ sơ tài liệu theo đề nghị của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đối với dự án Khu đô thị D thuộc Khu K trong đó có nội dung: Ngày 07/07/2021, UBND tỉnh B có Quyết định số 2850/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị D và T3. Theo đó, điều chỉnh tên loại đất từ “*đất ở*” (*đất ở không hình thành đơn vị ở*) thành đất “*thương mại dịch vụ...*”. Căn cứ theo các quy định nêu trên và nội dung trả lời của Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh B thì trong trường hợp Nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ đã nhận chuyển nhượng (Căn hộ số 14 tầng 3, Khách sạn T3) thì cũng chỉ được công nhận mục đích sử dụng là kinh doanh dịch vụ, thời hạn sử dụng là 50 năm. Điều này là hoàn toàn trái với cam kết và thỏa thuận ban đầu của chủ đầu tư với Nguyên đơn (quy định tại Điều 1.1.3 và 1.1.4 Phụ lục 1 – Hợp đồng mua bán căn hộ ghi rõ mục đích sử dụng căn hộ để ở; thời hạn sử dụng: *lâu dài*), gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn. Mặt khác, theo văn bản số 1529 ngày 25/9/2023 của Ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh Q1 và các tài liệu chứng cứ kèm theo cho thấy Tập đoàn T3 đã thế chấp toàn bộ tài sản của dự án để đảm bảo nghĩa vụ của Tập đoàn T3 tại B (trong đó có tài sản là căn hộ số 14 mã khách sạn 2302 của Khách sạn T3). Việc Tập đoàn T3 đã thế chấp căn hộ cho Ngân hàng B mà không thông báo cho nguyên đơn và không được sự đồng ý của nguyên đơn là hành vi vi phạm hợp đồng, vi phạm pháp luật nghiêm trọng, đến nay Tập đoàn T3 vẫn chưa thực hiện giải chấp căn hộ số 14 (mã khách sạn 2302) của Khách sạn T3, vì vậy việc thực hiện thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ

cho nguyên đơn là không thể thực hiện được. Như vậy, Tập đoàn T3 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng và Nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ Luật dân sự 2015: Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Đối với Hợp đồng thuê căn hộ, Công ty T3 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo hợp đồng. Cụ thể, Công ty T3 đã không thanh toán tiền thuê đúng thời hạn cho Nguyên đơn, chỉ thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn được 03 kỳ (kỳ 1/2018, kỳ 2/2018 và kỳ 1/2019) với tổng số tiền là 299.781.528 đồng. Từ kỳ 2/2019 đến nay chưa thanh toán.

Hành vi vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận nêu trên của Công ty T3 là căn cứ để Nguyên đơn chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự 2015. Đồng thời, việc Nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ nên dẫn đến đối tượng của Hợp đồng thuê căn hộ là không còn và Hợp đồng thuê cũng chấm dứt. Do đó, ngày 12/5/2022, Nguyên đơn đã gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng đến Tập đoàn T3 và Công ty T3 để thông báo chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 314/2017/HĐMBCH – FLCQN-BĐ ký ngày 04/4/2017 và Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 314/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ký ngày 15/5/2017 nhưng không nhận được phản hồi của Tập đoàn T3 và Công ty T3.

Nay nguyên đơn yêu cầu: Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 314/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 04/4/2017 giữa chị Vương Thị Ngọc D và Công ty cổ phần T3 kể từ ngày có phán quyết cuối cùng của Tòa án. Buộc Công ty cổ phần T3 phải hoàn trả cho chị Vương Thị Ngọc D và anh Trương Duy K số tiền chuyển nhượng căn hộ đã nhận là 2.166.040.070 đồng; thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 12.4.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 314/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ là 165.821.249 đồng (= 2.072.765.617 đồng (giá căn hộ chưa bao gồm các khoản thuế) x 8%). Tổng cộng là: 2.331.861.319 đồng; Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 314/2017/HĐTCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 15/5/2017 giữa chị Vương Thị Ngọc D và Công ty cổ phần T3 &Resort kể từ ngày có phán quyết cuối cùng của Tòa án. Buộc Công ty cổ phần T3 &Resort phải thanh toán cho anh K và chị D tiền thuê căn hộ chưa thanh toán theo quy định của hợp đồng tính đến thời điểm xét xử (sau khi trừ các khoản thuế phải nộp) là 882.662.361 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ theo quy định tại Điều 10.1 Hợp đồng thuê căn hộ tính đến thời điểm xét xử là 227.047.214 đồng. Tổng cộng: 1.109.709.575 đồng.

Nguyên đơn xin rút lại các yêu cầu: Buộc Công ty cổ phần T3 phải bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ số 14 tầng 3 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 314/2017/HĐMBCH – FLCQN-BĐ và buộc Công ty cổ phần T3 phải bồi thường thiệt hại cho anh Trương Duy K và chị Vương Thị Ngọc D số tiền lãi quá hạn mà Ngân hàng H3 buộc chị D anh K phải thanh toán tính đến ngày xét xử.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H3):

Do có nhu cầu về vốn để trả tiền mua căn hộ và trên cơ sở đã ký Hợp đồng cho thuê căn hộ cho Công ty T3 nên vợ chồng anh K và chị D đã ký với Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (sau đây viết tắt là H3) Hợp đồng tín dụng số 6641/17/HĐTDTDH-CN/168 ngày 15/05/2017 để vay số tiền: 1.367.987.416 đồng (Một tỷ ba trăm sáu mươi bảy triệu, chín trăm tám mươi bảy ngàn, bốn trăm mười sáu đồng); Thời hạn vay: 144 tháng (từ ngày 16/5/2017 đến ngày 15/5/2029); Trả lãi và gốc hàng tháng. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, cùng ngày 15/5/2017 anh K chị D đã ký Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 06068/17/HĐBĐ-168, tài sản thế chấp là Căn hộ 314 (Căn hộ số 14) tại tầng 3 thuộc khách sạn T3. Trong quá trình thực hiện, do Công ty T3 không thanh toán đầy đủ tiền thuê căn hộ cho anh K chị D từ kỳ 2/2019 (từ tháng 7/2019) đến nay. Số tiền mà đáng lẽ ra anh K chị D được nhận theo Hợp đồng thuê với Công ty T3, khoản thu nhập này bị mất đi dẫn đến việc anh K chị D mất khả năng thanh toán cho H3. Đây là tình huống khách quan nằm ngoài sự kiểm soát của anh K chị D.

Nay H3 yêu cầu anh Trương Duy K và chị Vương Thị Ngọc D phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H3) tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 28/11/2023 là 1.734.415.901 đồng (trong đó nợ gốc là 1.129.703.299đ, nợ lãi trong hạn là 386.355.101đ, nợ lãi quá hạn là 218.357.501đ) và trả lãi phát sinh. Nguyên đơn thống nhất nợ gốc nhưng hiện nay nguyên đơn không có khả năng để thanh toán nợ gốc cũng như tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn theo yêu cầu H3, nguyên đơn xin được trả tiền gốc khi nào có tiền, còn tiền lãi đề nghị H3 xem xét miễn giảm tiền lãi cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của H3 là căn hộ số 14, tầng 3 thuộc khách sạn T3 thuộc dự án Khu đô thị D tại Khu S, khu D- C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định để thu hồi nợ thì nguyên đơn không có ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định tại Hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật.

Bị đơn Công ty cổ phần T3 trình bày:

Ngày 04/4/2017, Tập đoàn T3 và chị Vương Thị Ngọc D có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 314/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo để thực hiện việc mua bán căn hộ số 14 tầng 3 Khách sạn T3 thuộc Dự án Khu đô thị D - không gian phát triển du lịch cao cấp phía Nam (điểm số 4), khu du lịch biển N - C, có địa chỉ tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Theo đó, hai bên đã thỏa thuận về những trường hợp Bên mua được đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán như sau: Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng; Điều 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 trong trường hợp: (1) Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng hoặc (2) Theo quy định tại Điều 6.1.6 (i); hoặc (3) Diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn từ 05% (năm phần trăm) trở lên so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng quy định tại Điều 6.1.6 (ii) của Hợp đồng.

15.1.5. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và/hoặc thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng mua bán, Nguyên đơn đã ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 314/2017/HĐTCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 15/5/2017 với Công ty Cổ phần T3 (viết tắt là Công ty T3). Theo đó, Nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T3 thuê lại căn hộ số 14, tầng 3 thuộc khách sạn T3 nêu trên và giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng, khai thác kinh doanh đối với căn hộ số 14 tại tầng 3, quyền sử dụng đất và các tài sản kèm theo.

Về yêu cầu của Nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 314/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 04/4/2017 giữa bà Vương Thị Ngọc D và Công ty cổ phần T3, Tập đoàn T3 đồng ý yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ của nguyên đơn.

Về yêu cầu của nguyên đơn buộc Tập đoàn T3 phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền mua bán căn hộ 2.166.040.070 đồng, tập đoàn T3 đề nghị Hội đồng xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về khoản tiền phạt 8% do vi phạm hợp đồng mà nguyên đơn yêu cầu Tập đoàn T3 phải trả số tiền là 165.821.249 đồng, Tập đoàn T3 không đồng ý vì Tập đoàn T3 không vi phạm hợp đồng. Theo quy định tại Điều 5.2.6 hợp đồng mua bán thì chủ đầu tư chỉ có nghĩa vụ làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bên mua nếu bên mua đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu có liên quan; Việc thay đổi mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đối với căn hộ mà nguyên đơn mua là do sự thay đổi của cơ quan nhà nước, không phải do lỗi của Tập đoàn T3; Tập đoàn T3 không có nghĩa vụ thông báo cho nguyên đơn về việc Tập đoàn T3 thế chấp dự án cho B; Hiện tại chưa có hướng dẫn về cấp sổ hữu tài sản từng căn hộ khách sạn. Điều khoản phạt này áp dụng khi Nguyên đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán theo quy định tại Hợp đồng (Điều 12.4.3). Tuy nhiên, căn cứ Điều 15.1.3 Hợp đồng mua bán, các trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán của Bên mua/Nguyên đơn không bao gồm trường hợp chấm dứt Hợp đồng do căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận. Đối với Điều 15.14 Hợp đồng mua bán, N đơn/Bên mua được chấm dứt theo quy định pháp luật, nhưng Nguyên đơn chưa chứng minh được Bị đơn/Tập đoàn FLC đã vi phạm quy định pháp luật nào để có quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán ngoài các trường hợp được quy định tại Điều 15.1.3 Hợp đồng mua bán. Do đó, Tập đoàn T3 không đồng ý đối với yêu cầu phạt 8% này của Nguyên đơn.

Về yêu cầu của H3 về việc phát mãi tài sản bảo đảm là căn hộ số 14 trong trường hợp Nguyên đơn không thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Tập đoàn T3 không đồng ý, bởi hiện giữa Nguyên đơn và bị đơn đã chấm dứt Hợp đồng mua bán, căn cứ theo khoản 5 Điều 422 BLDS 2015 thì do hợp đồng mua bán chấm dứt dẫn đến đối tượng của hợp đồng là căn hộ 14 không còn. Do đó, việc H3 yêu cầu phát mãi tài sản là căn hộ số 14 để thu hồi nợ vay của anh K chị D là không có căn cứ.

Vì nguyên đơn rút lại các yêu cầu về việc buộc Tập đoàn T3 bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ số 14, tầng 3 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 314/2017/HĐMBCH –FLCQN-BĐ, tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật và buộc Công ty cổ phần T3 &Resort phải bồi thường thiệt hại cho số tiền lãi quá hạn mà H3 yêu

cầu anh **K** chị **D** phải thanh toán đến ngày xét xử nên **Tập đoàn T3** đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ các yêu cầu này của nguyên đơn.

*Bị đơn **Công ty cổ phần T3** trình bày:*

Ngày 15/5/2017, **Công ty cổ phần T3** (Viết tắt là **Công ty T3**) và Nguyên đơn đã ký Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 314/2017/HĐTCHFLCQN-BĐ và các phụ lục kèm theo. Theo đó, chị **D** đã đồng ý cho **Công ty T3** thuê lại căn hộ 14 nêu trên và giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng, khai thác kinh doanh đối với căn hộ 14, quyền sử dụng đất và các tài sản kèm theo. Ngày 22/6/2017, Nguyên đơn đã bàn giao căn hộ cho **T3** theo Biên bản bàn giao số 314/2017/FLC – GOLF&RESORT-QN-BĐ. Thực hiện theo Hợp đồng thuê đã ký, **Công ty T3** đã thanh toán tiền thuê căn hộ cho Nguyên đơn với tổng số tiền là 299.781.528 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê do có sự thay đổi cơ bản của hoàn cảnh so với thời điểm các bên ký kết hợp đồng nên **Công ty T3** đã có các thông báo gửi đến nguyên đơn về việc thay đổi hình thức thanh toán cũng như giảm tiền thuê cụ thể: Thông báo ngày 01/06/2020 về việc thay đổi hình thức thanh toán; các thông báo về việc điều chỉnh tiền thuê do hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo Điều 420 BLDS bao gồm: thông báo số 1809/2020/TB ngày 14/09/2020; thông báo số 03/2021/TB ngày 22/02/2021, Thông báo số 02/2021/TB ngày 30/06/2021. Tuy nhiên, sau khi nhận được các thông báo nguyên đơn đều không có phản hồi. Nay nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 314/2017/HĐTCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 15/5/2017 giữa chị **Vương Thị Ngọc D** và **Công ty cổ phần T3** &Resort kể từ ngày có phán quyết cuối cùng của Tòa án, **Công ty T3** không đồng ý vì không có cơ sở. Bởi lẽ, ngày 16/05/2022 Nguyên đơn đã có văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ với **Tập đoàn T3** và đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ với **Công ty T3**. Do đó, căn cứ các khoản 3 Điều 428; khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015 thì Hợp đồng thuê giữa nguyên đơn và **T3** buộc phải chấm dứt do đối tượng của hợp đồng không còn.

Về yêu cầu của Nguyên đơn buộc **Công ty T3** phải thanh toán số tiền thuê căn hộ chưa thanh toán đến thời điểm xét xử với số tiền là 882.662.361 đồng, **Công ty T3** không đồng ý. Bởi lẽ, ngày 16/5/2022, nguyên đơn đã có văn bản thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản với **Công ty T3** đồng thời cũng đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ với **Tập đoàn T3**, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Như vậy, kể từ sau ngày 16/5/2022 Hợp đồng mua bán và hợp đồng thuê nêu trên đã chấm dứt hiệu lực, quyền của nguyên đơn đối với căn hộ theo hợp đồng mua bán kết thúc và cũng không còn quyền cho **Công ty T3** thuê căn hộ nêu trên. Khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự không quy định bên nhận được thông báo đơn phương phải đồng ý và/hoặc có văn bản phản hồi thì hợp đồng mới được đơn phương chấm dứt, cũng không có quy định phải chờ phán quyết của Tòa án thì mới được đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do đó, việc Nguyên đơn một mặt thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê với **Công ty T3** vào ngày 16/5/2022 nhưng đồng thời lại

yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và tính tiền thuê đến thời điểm xét xử vụ án là trái với quy định tại Điều 428 Bộ luật dân sự.

Về yêu cầu của Nguyên đơn buộc Công ty T3 phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ theo quy định tại Điều 10.1 Hợp đồng thuê căn hộ tính đến thời điểm xét xử, Công ty T3 đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 537, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 trong trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất nhưng thỏa thuận không rõ ràng thì không áp dụng Điều 10.1 của Hợp đồng thuê mà áp dụng lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để xem xét và tiền lãi tính trên số tiền thuê sau khi nguyên đơn đã chấm dứt hợp đồng thuê (ngày 16/5/2022). Bởi lẽ, tại Điều 10.1 Hợp đồng thuê quy định về việc áp dụng lãi suất khi chậm thanh toán không rõ ràng. Cụ thể: không xác định được chính xác lãi bằng 150% lãi suất vay vốn của cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam của Ngân hàng V công bố tại thời điểm thanh toán bởi: Không xác định được thời điểm thanh toán là thời điểm nào; Mỗi chi nhánh/mỗi phòng giao dịch của chính Ngân hàng V ở mỗi tỉnh/thành phố lại có một biên độ lãi suất áp dụng khác nhau; Lãi suất vay vốn của cá nhân kỳ hạn 12 tháng nhưng với mỗi mục đích vay vốn khác nhau thì lãi suất áp dụng lại khác nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H3) trình bày:

Ngày 15/5/2017 Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (sau đây viết tắt là H3) đã cho vợ chồng anh Trương Duy K và chị Vương Thị Ngọc D vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 6641/17/HĐTDTDH-CN/168 ngày 15/5/2017, với số tiền vay là 1.367.987.416 đồng (Một tỷ ba trăm sáu mươi bảy triệu, chín trăm tám mươi bảy ngàn, bốn trăm mười sáu đồng); Thời hạn vay: 144 tháng (từ ngày 16/5/2017 đến ngày 15/5/2029); Mục đích vay: Mua bất động sản dự án, căn hộ số A tầng C Khách sạn T3, thuộc dự án Khu đô thị D, xã N, khu K, thành phố Q, tỉnh Bình Định; Lãi suất vay trong hạn được quy định cụ thể trên giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6641/17/HĐTDTDH-CN/168/ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 15/5/2017; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn; Phương thức trả nợ: Trả lãi 1 tháng/1 lần vào ngày 10 của tháng; G trả dần theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ hai bên đã ký; Lãi suất vay trong hạn: Áp dụng theo chương trình ưu đãi dành cho khách hàng vay mua BĐS dự án Khu đô thị D, cố định lãi suất 0%/năm trong 24 tháng đầu tiên kể từ thời điểm nhận nợ vay; sau thời gian trên lãi suất trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần theo từng thời kỳ của H2.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, anh Trương Duy K và chị Vương Thị Ngọc D đã thế chấp cho H3 gồm: 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 Hợp đồng mua bán căn hộ số 314/2017/HĐMBCH –FLCQN-BĐ ngày 04/04/2017 giữa bên bán là Công ty Cổ phần T3 với bên mua là anh Trương Duy K và chị Vương Thị Ngọc D đối với căn hộ số 14 tầng 3 thuộc khách sạn T3, hai bên có xác lập Hợp đồng thế chấp quyền

tài sản số 06068/17/HĐBĐ-168 ngày 15/5/2017, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh **K** và chị **D** đã trả gốc 238.284.117 đồng, trả lãi được 115.845.140 đồng, từ ngày 10/4/2020 thì không trả nữa, như vậy nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ làm việc yêu cầu trả nợ nhưng anh **K** và chị **D** vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, hiện khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 28/11/2023 anh **K** và chị **D** còn nợ **H3** gốc và lãi là 1.734.415.901 đồng (trong đó nợ gốc 1.129.703.299 đồng, nợ lãi trong hạn là 386.355.101 đồng, nợ lãi quá hạn là 218.357.501 đồng).

Nay **H3** yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc anh **K** và chị **D** phải thanh toán cho **Ngân hàng TMCP P (H3)** tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 28/11/2023 là 1.734.415.901 đồng (trong đó nợ gốc 1.129.703.299 đồng, nợ lãi trong hạn là 386.355.101 đồng, nợ lãi quá hạn là 218.357.501 đồng) và tiếp tục thanh toán lãi phát sinh từ ngày 29/11/2023 đến ngày anh **K** chị **D** thanh toán dứt điểm nợ vay theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu anh **K** và chị **D** không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì **H3** có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh **K** và chị **D** vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho **H3** bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác. Nếu anh **K** chị **D** không trả nợ đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ của nguyên đơn. Nếu Hợp đồng mua bán căn hộ bị chấm dứt thì các khoản tiền mà **Tập đoàn T3** có nghĩa vụ hoàn trả/thanh toán cho nguyên đơn được chuyển trả trực tiếp vào tài khoản của nguyên đơn tại **H3** để thanh toán các khoản nợ của nguyên đơn tại **H3**, trường hợp còn dư thì trả lại nguyên đơn nhưng nếu thiếu thì xử lý các tài sản khác của nguyên đơn để thu hồi nợ (Theo thỏa thuận hợp tác số 294/2017/TTBB-FLC-KH về việc thế chấp tài sản và quản lý/xử lý tài sản thế chấp tại Ngân hàng ngày 15/5/2017 của **H2** mà chị **D** anh **K** và **Công ty Cổ phần T3** đã ký kết).

2. **Ngân hàng TMCP Đ (B)** do anh **Nguyễn Đức HI** là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần T3 bắt đầu quan hệ tín dụng với **Ngân hàng TMCP Đ** (sau đây viết tắt là **B**) từ năm 2015 để thực hiện Dự án quần thể sân Golf, **R**, Biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý. Để đảm bảo cho nghĩa vụ của **Tập đoàn T3** tại **B**, **Tập đoàn T3** đã thế chấp toàn bộ tài sản của Dự án, trong đó có căn hộ thương mại số 14 tầng 3 **Khách sạn T3** (mã số khách sạn: 2302), theo các Hợp đồng thế chấp tài sản ký kết giữa hai bên, cụ thể: Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 01/2015/3239064/HĐTC ngày 11/11/2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 01/2016/3239064/HĐTC ngày 29/11/2016 và Hợp đồng thế chấp bổ sung ngày 20/12/2016; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/3239064/HĐTC ngày 30/11/2017 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số

01/2017/3239064/SĐBS ngày 31/01/2018. Các Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, **B** không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. **B** không có yêu cầu gì trong vụ án này. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của **H3** là căn hộ số 14, **tầng C**, **Khách sạn T3** để thu hồi nợ, **B** không đồng ý vì tài sản hiện nay đang thế chấp tại **B** từ năm 2015 cho đến nay.

Bản án dân sự sơ thẩm số 290/2023/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh **Trương Duy K** và chị **Vương Thị Ngọc D**.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 314/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 04/4/2017 giữa **Công ty Cổ phần T3** và chị **Vương Thị Ngọc D**.

1.2. Buộc **Công ty Cổ phần T3** có nghĩa vụ thanh toán cho anh **Trương Duy K** và chị **Vương Thị Ngọc D** các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 2.166.040.070 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 165.821.249 đồng. Tổng cộng là 2.331.861.319 đồng.

1.3. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 314/2017/HĐTCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 15/5/2017 giữa chị **Vương Thị Ngọc D** và **Công ty cổ phần T3**.

1.4. Buộc **Công ty cổ phần T3** có nghĩa vụ thanh toán cho anh **Trương Duy K** và chị **Vương Thị Ngọc D** các khoản tiền sau: Tiền thuê chưa thanh toán (sau khi trừ các khoản thuế phải nộp) là 882.662.361 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê là 227.047.214 đồng. Tổng cộng là 1.109.709.575 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong số tiền trên, **Công ty cổ phần T3** phải chịu lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 314/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 15/5/2017 là 14,25%/năm (9,5%/năm x 150%).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn anh **Trương Duy K** và chị **Vương Thị Ngọc D** đối với yêu cầu buộc **Công ty Cổ phần T3** bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật và buộc **Công ty cổ phần T3** &Resort bồi thường thiệt hại cho số tiền lãi quá hạn mà **H3** buộc anh **K** chị **D** phải thanh toán tính đến ngày xét xử.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H**.

3.1. Buộc anh **Trương Duy K** và chị **Vương Thị Ngọc D** phải có nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H** số tiền gốc và lãi còn nợ tạm tính đến ngày 28/11/2023 là: 1.734.415.901 đồng (trong đó nợ gốc 1.129.703.511 đồng, nợ lãi trong hạn là 386.355.101 đồng, nợ lãi quá hạn là 218.357.501 đồng).

Kể từ ngày 29/11/2023 anh **Trương Duy K** và chị **Vương Thị Ngọc D** còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn mà hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm kèm khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết.

3.2. Buộc Công ty cổ phần T3 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho anh Trương Duy K, chị Vương Thị Ngọc D như đã tuyên trên vào tài khoản của anh K, chị D mở tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H được toàn 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 anh K, chị D mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi nợ.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là căn hộ số 14 (mã số căn hộ khách sạn 2302), tầng 3 khối khách sạn T3, thuộc dự án Khu D tại khu S, khu D- C, xã N, TP Q, tỉnh Bình Định.

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

- Ngày 13/12/2023, bị đơn Công ty cổ phần T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 290/2023/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn.

- Ngày 13/12/2023, bị đơn Công ty cổ phần T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 290/2023/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn.

- Ngày 29/11/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung bản án có liên quan đến Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Trần Văn H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có văn bản trình bày ý kiến ngày 09/4/2024 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản sơ thẩm theo hướng không xác định Công ty Cổ phần T3 vi phạm hợp đồng, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T3, đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T3, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần T3 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Riêng nguyên đơn anh Trương Duy K chị Vương Thị Ngọc D, ông Trần Văn H là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần T3, ông Trần Lăng T1 là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H và ông Nguyễn Đức H1 là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T3, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ:

Hợp đồng mua bán căn hộ số 314/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 04/4/2017 giữa chị Vương Thị Ngọc D và Công ty cổ phần T3 đảm bảo về chủ thể, nội dung, các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, không trái pháp luật phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117 BLDS năm 2015; Các Điều 118, 119, 121 Luật Nhà ở năm 2014 nên có hiệu lực pháp luật.

Theo nội dung hợp đồng ký kết giữa hai bên, bên mua đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T3, đã nhận bàn giao căn hộ từ Tập đoàn T3 từ ngày 22/6/2017 nhưng đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5.2.6 Hợp đồng mua bán căn hộ. Trên thực tế, ngày 21/9/2017 Tập đoàn T3 đã được Sở T cấp 326 Giấy chứng nhận cho khu khách sạn Luxury Hotel, trong đó có mã khách sạn 2302 nhưng đều đứng tên Tập đoàn T3 mà không đứng tên người mua như đã thỏa thuận. Tập đoàn T3 không thông báo cho người mua nộp số tiền 5% còn lại và giao giấy chứng nhận đứng tên họ mà ngày 20/12/2016, Tập đoàn T3 đem giấy chứng nhận này bổ sung thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án cho Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T5 (BL 650-655). Việc tập đoàn T3 đã thế chấp dự án cho ngân hàng B từ năm 2015 nhưng vẫn bán căn hộ cho nguyên đơn mà không thông báo cho nguyên đơn về việc thế chấp là vi phạm quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, hành vi này của Tập đoàn T3 là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán căn hộ, vi phạm Điều 26 của luật Nhà ở và các Điều 13, 22 của Luật kinh doanh bất động sản. Anh K, chị D đã gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đến Tập đoàn T3 từ ngày 12/5/2022. Do đó, yêu cầu của anh K, chị D tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu Tập đoàn T3 thanh toán số tiền chuyển nhượng căn hộ đã nhận 2.166.040.070 đồng là có căn cứ, phù hợp với Điều 15.1.5 của Hợp đồng mua bán căn hộ (BL100) và các Điều 422, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và buộc Tập đoàn T3 thanh toán số tiền chuyển nhượng căn hộ đã nhận 2.166.040.070 đồng cho Trương Duy K và chị Vương Thị Ngọc D cho là có căn cứ.

[2.2] Về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng: Bị đơn không đồng ý về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng của nguyên đơn vì cho rằng Tập đoàn T3 không có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng. HĐXX xét thấy: Như đã phân tích ở mục [2.1], nguyên nhân dẫn đến nguyên đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng là do Công ty cổ phần T3 vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng nên yêu cầu của nguyên đơn về khoản tiền phạt tương đương 8% giá bán căn hộ sau khi trừ thuế VAT 10%, tương ứng số tiền: $2.072.765.617 \text{ đồng} \times 8\% = 165.821.249 \text{ đồng}$ của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận tại Điều 12.4.3 Hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký kết (BL102) và các Điều 418, 419 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty cổ phần T3 và R đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T3.

[4] Xét kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H, xét thấy:

Như đã phân tích ở mục [2.1] việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng tín dụng và người vay tiền của Ngân hàng H3 vẫn phải có trách nhiệm thanh toán nợ đến hạn cho Ngân hàng cho nên Ngân hàng H3 không đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là không có căn cứ.

Mặt khác theo quy định tại Điều 6.2.4 Thỏa thuận hợp tác được ký kết ngày 15/5/2017 giữa Tập đoàn T3, H3 và vợ chồng anh K, chị D phù hợp với việc xử lý tài sản thế chấp nên bản án sơ thẩm buộc Công ty cổ phần T3 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho anh K, chị D bằng việc chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp vào tài khoản của anh K, chị D mở tại H3 và H3 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 anh K, chị D mà pháp luật cho phép đến khi thu hồi hết nợ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Đồng thời anh K và chị D đã thế chấp các quyền tài sản phát sinh từ HĐMB căn hộ hình thành trong tương lai số 14 tầng 3 cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 06068/17/HĐBĐ-168 ngày 15/5/2017 được ký kết giữa H3 với anh Trương Duy K và chị Vương Thị Ngọc D, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định ngày 21/6/2018 nên Hợp đồng thế chấp quyền tài sản là hợp pháp (theo các Điều 117, 317 và Điều 319 BLDS năm 2015). Tuy nhiên, căn hộ nói trên hiện chưa được cấp giấy chứng nhận. Hơn nữa, việc thế chấp tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán khác với việc thế chấp tài sản hình thành trong tương lai. Mặc khác, tại mục 3.3 thỏa thuận hợp tác 03 bên thì trong mọi trường hợp dẫn đến việc chấm dứt HĐMB căn hộ không làm chấm dứt quyền sở hữu, định đoạt của T3 đối với căn hộ số 14 tầng 3. Đồng thời, khi HĐMB căn hộ đã chấm dứt thì quyền về tài sản đối với căn hộ số 14 tầng 3 không còn là của anh K, chị D nữa. Do đó, H3 yêu cầu thi hành án kê biên, xử lý tài sản thế chấp căn hộ số 14 tầng 3 để thu hồi nợ là không phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 323 BLDS năm 2015 nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T3, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H, đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội bị đơn Công ty cổ phần T3, Công ty cổ phần T3, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H phải chịu.

[8] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T3, Đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T3, không chấp nhận kháng

cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các 108, 117, 295, 298, 299, 317, 319, 323, 398, 430, 431, 483, 484, 488 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

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

Căn cứ 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;

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

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T3.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T3; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 290/2023/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trương Duy K và chị Vương Thị Ngọc D.

3.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 314/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 04/4/2017 giữa Công ty Cổ phần T3 và chị Vương Thị Ngọc D.

3.2. Buộc Công ty Cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho anh Trương Duy K và chị Vương Thị Ngọc D các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 2.166.040.070 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng 165.821.249 đồng. Tổng cộng là 2.331.861.319 đồng.

3.3. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 314/2017/HĐTCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 15/5/2017 giữa chị Vương Thị Ngọc D và Công ty cổ phần T3.

3.4. Buộc Công ty cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho anh Trương Duy K và chị Vương Thị Ngọc D các khoản tiền sau: Tiền thuê chưa thanh toán (sau khi trừ các khoản thuế phải nộp) là 882.662.361 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê là 227.047.214 đồng. Tổng cộng là 1.109.709.575 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong số tiền trên, Công ty cổ phần T3 phải chịu lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất các

bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 314/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 15/5/2017 là 14,25%/năm (9,5%/năm x 150%).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.**

4.1. Buộc anh **Trương Duy K** và chị **Vương Thị Ngọc D** phải có nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H** số tiền gốc và lãi còn nợ tạm tính đến ngày 28/11/2023 là: 1.734.415.901 đồng (trong đó nợ gốc 1.129.703.511 đồng, nợ lãi trong hạn là 386.355.101 đồng, nợ lãi quá hạn là 218.357.501 đồng).

Kể từ ngày 29/11/2023 anh **Trương Duy K** và chị **Vương Thị Ngọc D** còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn mà hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm kiêm khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết.

4.2. Buộc **Công ty cổ phần T3** có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho anh **Trương Duy K**, chị **Vương Thị Ngọc D** như đã tuyên trên vào tài khoản của anh **K**, chị **D** mở tại **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.** **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H** được toàn 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 anh **K**, chị **D** mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi nợ.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H** về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là căn hộ số 14 (mã số căn hộ khách sạn 2302), tầng 3 khối **khách sạn T3**, thuộc dự án **Khu D tại khu S, khu D - C, xã N, TP Q, tỉnh Bình Định.**

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

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

7.1. **Công ty cổ phần T3** phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000330 ngày 26/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

7.2. **Công ty cổ phần T3** phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000329 ngày 26/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

7.3. **Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H** phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000258 ngày 14/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

8. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

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

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

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

Nơi nhận:

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

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

Thái Văn Hà