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

Bản án số: 42/2025/DS-PT
Ngày: 13 – 3 – 2025
*V/v* tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân.

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Bá Nguyên;

Ông Ung Quang Định.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Khánh Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 210/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 313/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2025/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Lê Công N, sinh năm 1976

Chị Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1978

Địa chỉ: A H, phường I, quận P, TP ..

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh T1, sinh năm: 1978 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: D đường T (Hẻm D L), phường T, quận A, TP . *(Theo giấy ủy quyền ngày 11.01.2021)*.

- *Bị đơn*: Công ty cổ phần T5 (Vắng mặt).

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

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Hải H - Tổng Giám đốc.

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

1. Công ty cổ phần T5 và R (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu S, Khu D - C, xã N, TP ., tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T2 - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị L (Vắng mặt)

*(Theo Giấy ủy quyền số 35/GUO-GĐ ngày 08.7.2024, giấy ủy quyền ngày 09.7.2024).*

2. 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 T3 - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh D (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

*(Theo Giấy ủy quyền số 735/2021/QĐ- TGĐ ngày 15.4.2021, giấy uỷ quyền số 36/2022/UQ-HDB ngày 22.4.2022).*

3. Ngân hàng TMCP P (OCB) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số D - số D L, phường B, quận A, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T4 – Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: anh Nguyễn Văn L1

*(Theo Giấy ủy quyền số 16/2023/UQ-CT-.HĐQT ngày 14.3.2023, giấy ủy quyền số 382.01/2023/UQ-OCB ngày 15.9.2023).*

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T5 và R và Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H2).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Hoàng Minh T1 trình bày:*

Anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 40916/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL tại ngày 22/01/2018 với Công ty Cổ phần T5 (Gọi tắt là Tập đoàn T5). Anh N, chị T đồng ý mua căn hộ số 16, tại tầng I, Z, diện tích 71.7m$^2$, thuộc Dự án Khu đô thị S tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, với giá 2.557.880.013đ (chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, đã bao gồm VAT).

Thực tế, anh N, chị T đã thanh toán 95% giá bán căn hộ với số tiền 2.429.986.009đ; chưa thanh toán 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và 5% còn lại khi nhận bàn giao giấy chứng nhận.

Do anh N, chị T đã thanh toán được 95% giá trị căn hộ nên ngày 22.5.2018, anh N, chị T ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 40916/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL (Gọi tắt là hợp đồng thuê) với Công ty cổ phần T5 và R (gọi tắt T5) để được hưởng tiền thuê mỗi năm. Theo thỏa thuận hợp đồng thuê, giá tính tiền thuê của anh là 2.325.345.466 đ. Giá thuê mà bên thuê trả cho anh N, chị T trong mọi trường hợp sẽ không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm.

Thực tế, anh N, chị T đã nhận tiền thuê từ T5 cho đến ngày 30.6.2019 là 330.461.728đ**;** từ ngày 01/8/2019 đến nay, anh N, chị T chưa nhận được tiền thuê của T5.

Hiện tại Tập đoàn T5 cũng không bàn giao căn hộ cho anh N, chị T, mặc dù anh N, chị T đã thanh toán 95% giá bán căn hộ; Tập đoàn T5 đã vi phạm hợp đồng do chậm bàn giao căn hộ cho anh N, chị T. Theo thỏa thuận, Tập đoàn T5 ngoài việc trả tiền, phạt vi phạm, bồi thường cho anh N, chị T, còn phải trả cho anh N, chị T một khoản tiền tương ứng với tiền lãi chậm bàn giao tính đến ngày hai bên chấm dứt hợp đồng căn cứ trên giá bán căn hộ

- Ngày 21.5.2018 anh N, chị T có vay ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H2) 1.534.728.007đ trong thời hạn 180 tháng, tương ứng 60% giá mua căn hộ. Ngân hàng này do chủ đầu tư chỉ định. Tài sản thế chấp là căn hộ hình thành trong tương lai và được bảo đảm bằng chính hợp đồng mua bán căn hộ mà anh N, chị T ký với tập đoàn T5. Ngày 22.05.2018 ngân hàng giải ngân để thanh toán cho chủ đầu tư theo đề nghị của anh N, chị T.

Hiện nay, anh N, chị T còn nợ gốc 1.425.427.342đ trong đó: nợ gốc 1.378.303.349đ, nợ lãi trong hạn 46.588.175đ, nợ lãi quá hạn: 535.818đ, tính đến ngày 19/04/2022 và lãi phát sinh;.

Nay anh N, chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Đề nghị Tòa tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa anh anh N, chị T với Tập đoàn T5. Buộc Tập đoàn T5 thanh toán cho anh N, chị T các khoản tiền sau:

- Tiền mua căn hộ là 2.429.986.009đ;

- Tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ là 186.027.000đ;

- Tiền lãi chậm bàn giao kể từ ngày hợp đồng hai bên chấm dứt, được tính từ ngày 01.4.2019.đến ngày 18.10.2024 là 1.615.374.000đ;

- Tiền BTTH 365.000.000đ tương ứng với 15% tiền lợi nhuận; tại phiên toà nguyên đơn xin rút yêu cầu;

Như vây, tổng số tiền mà anh N, chị T yêu cầu Tập đoàn T5 và T5 trả và thanh toán là: 4.231.387.009đ.

Đối yêu cầu của ngân hàng H2, nguyên đơn thống nhất và đồng ý trả; đề nghị Toà xem xét lãi phát sinh tiếp theo khi chậm thanh toán cho H2.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử và tại phiên toà bị đơn Công ty Cổ phần T5 (gọi tắt là Tập đoàn T5) trình bày:*

Xác nhận giữa Tập đoàn T5 với anh N, chị T có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 40916/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL tại ngày 22/01/2018

Các yêu cầu nguyên đơn, phía bị đơn có ý kiến:

- Việc chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là do sự kiện bất khả kháng, do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm Căn hộ khách sạn -, đồng thời do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh C đã dẫn đến việc bàn giao căn hộ không thể diễn ra theo dự kiến như trong Hợp đồng đã ghi nhận. Nguyên đơn chưa thực hiện việc thông báo, phản hồi về chậm bàn giao căn hộ đến Tập đoàn T5, Tập đoàn T5 đã có thông báo ngày 08.11.2020 về việc bàn giao căn hộ nhưng nguyên đơn không nhận, ngoài ra, nguyên đơn còn vi phạm thời hạn thanh toán. Căn cứ theo Điều 15.1 hợp đồng thì bị đơn không được coi là vi phạm hợp đồng. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu chấm dứt HĐMB căn hộ và buộc tập đoàn T5 thanh toán số tiền 4.231.387.009đ là không có căn cứ, nên bị đơn không chấp nhận.

*Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T5 do bà Đặng Thị L trình bày:*

Xác nhận giữa T5 với anh N, chị T có ký hợp đồng thuê số 40916/2018/HĐTCH- THECOASTALHILL.

Thực tế, anh N, chị T đã nhận tiền thuê từ T5 cho đến ngày 30.6.2019 là 330.461.728đ**.** Như vậy, theo quy định trên HĐ thì thời hạn cho thuê của căn hộ là từ ngày 17.5.2018 cho đến khi hết thời hạn hoạt động của dự án. Trong thời hạn thuê nêu trên, nguyên đơn không đươc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với T5 trong bất cứ trường hợp nào. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn của HĐ thuê thì nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn T5. Việc HĐ mua bán căn hộ bị chấm dứt khiến cho T5 không thể tiếp tục thực hiện HĐ thuê lại căn hộ theo thỏa thuận giữa các bên. Thời điểm nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt HĐ mua bán căn hộ cũng chính là thời điểm anh N, chị T đã đơn phương chấm dứt HĐ thuê với T5. Việc nguyên đơn chấm dứt HĐ thuê là vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê về việc đảm bảo thời hạn cho thuê được quy định tại Điều 5 của HĐ thuê.

Căn cứ khoản 10.2, 10.3 Điều 10 của HĐ thuê T5 được áp dụng các chế tài liên quan do hành vi chấm dứt HĐ thuê trái pháp luật của nguyên đơn gây ra, T5 có các yêu cầu độc lập gồm: Tiền thuê đã nhận 330.461.728đ; thanh toán tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân của ngân hàng B công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt HĐ thuê tính trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu phát sinh hiệu lực của HĐ thuê đến khi nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là 90.501.245đ; thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 186.027.637đ; bồi thường thiệt hại cho Công ty T5 do hành vi chấm dứt HĐ thuê trái pháp luật gây ra; Hoàn trả lại cho T5 bằng tiền giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng là 85.000.000 đồng.

Tại phiên toà T5 chỉ yêu cầu trả lại tiền thuê nguyên đơn đã nhận 330.461.728đ; còn các yêu cầu khác nêu trên xin rút yêu cầu.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H đại diện theo ủy quyền ông Phan Thanh D trình bày:*

Anh Lê Công N, bà Nguyễn Thị Ngọc T có vay H2 theo hợp đồng tín dụng số 09486/18MN/HĐTD ngày 21.5.2018; số tiền thực tế vay: 1.534.728.007đ, thời hạn vay: 180 tháng, tương ứng 60% giá mua căn hộ. Ngân hàng cho anh N, chị T vay do Tập đoàn T5 chủ đầu tư chỉ định; tài sản bảo đảm theo HĐ Thế chấp số 07661/18MN/ HĐBĐ ngày 21.5.2018 là căn hộ hình thành trong tương lai và được bảo đảm bằng chính HĐ mua bán căn hộ mà anh N, chị T ký với tập đoàn T5.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, anh N, chị T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho ngân hàng. Tính đến ngày 19/04/2022 anh N, chị T còn nợ ngân hàng: 1.425.427.342đ trong đó: nợ gốc 1.378.303.349đ, nợ lãi trong hạn 46.588.175đ, nợ lãi quá hạn: 535.818đ

Nay yêu cầu anh N, chị T có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng tính đến ngày 18.10.2024 anh N, chị T còn nợ ngân hàng: 1.882.939.127đ trong đó: nợ gốc 1.378.303.349đ, nợ lãi trong hạn 379.715.476đ, nợ lãi quá hạn: 124.920.302đ và lãi phát sinh tính từ ngày 19.10.2024 theo hợp đồng tín dụng số 09486/18MN/HĐTD ngày 21.5.2018 theo mức lãi suất quy định, theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 09486/18MN/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN01 ngày 21.5.2018. Nếu anh N, chị T không thanh toán phía ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo HĐ thế chấp số 07661/18MN/ HĐBĐ ngày 21.5.2018 theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn L1 trình bày:*

Ngày 18.3.2020 Tập đoàn T5 ký với OCB hợp đồng thế chấp QSDĐ &TSHGLVĐ số CN 536342, số sổ cấp GCN: CT 07540 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh B cấp ngày 18.6.2019 qua công chứng chứng thực, diện tích 57.718,1m2 tại

KKT N, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định; để bảo đảm cho khoản vay của Tập đoàn T5 tại OCB

Đối yêu cầu nguyên đơn, OCB không có ý kiến. Đối yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H2 về phát mãi, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối nguyên đơn, chúng tôi không chấp nhận vì tài sản thế chấp hiện đang ở tại OCB, đề nghị Toà bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho OCB đúng quy định pháp luật.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 313/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T.

1.1 Tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 40916/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 22/01/2018 giữa Công ty cổ phần T5 với anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T;

1.2 Buộc Công ty cổ phần T5 có nghĩa vụ thanh toán cho anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 4.231.387.000đ; (làm tròn)

1.3 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T về tiền bồi thường thiệt hại 365.000.000đ.

2. Chấp nhận 1 phần yêu cầu độc lập Công ty cổ phần T5.

2.1 Chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty cổ phần T5 tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 40916/2018/HĐTCH- THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 19.7.2018 giữa Công ty cổ phần T5 với anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T;

2.2 Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty cổ phần T5 về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền thuê đã nhận 330.461.728đ vì không phù hợp theo quy định.

2.3 Đình chỉ yêu cầu độc lập Công ty cổ phần T5 về việc yêu cầu tiền lãi phát sinh 90.501.245đ; 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 186.027.637đ; bồi thường thiệt hại cho Công ty T5 do hành vi chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật gây ra; hoàn trả lại cho T5 bằng tiền giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng là 85.000.000đ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H.

3.1 Buộc anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tính đến ngày 18.10.2024 anh N, chị T còn nợ ngân hàng: 1.882.939.127đ trong đó: nợ gốc 1.378.303.349đ, nợ lãi trong hạn 379.715.476đ, nợ lãi quá hạn: 124.920.302đ. Anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh tính từ ngày 19.10.2024 theo lãi suất thoả

thuận tại hợp đồng tín dụng số 09486/18MN/HĐTD ngày 21.5.2018 theo mức lãi suất quy định, theo mức lãi suất quy định theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 09486/18MN/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN01 ngày 21.5.2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3.2. Buộc Công ty cổ phần T5 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T đã tuyên trên vào tài khoản của anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T mở tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H. Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H 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 anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ;

3.3 Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 07661/18MN/ HĐBĐ ngày 21.5.2018 để thu hồi nợ.

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

Ngày 30/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T5 và R kháng cáo không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Ngày 30/10/2024, Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H2) kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bảo đảm H2 được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: 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: Căn cứ vào khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T5 và R. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H2); giữ nguyên bản án sơ thẩm số ngày 313/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về thẩm quyền, thành phần người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần T5 và T5 và Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H2) hợp lệ, trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H2) vắng mặt, nhưng đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H3).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần T5 và R là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 289, Điều 295, khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T5 và R.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H3) yêu cầu được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với nguyên đơn, hội đồng xét xử nhận thấy: Theo hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp quyền tài sản liên quan đến căn hộ S, tại tầng 09, Z, diện tích 71.7m$^2$ thuộc Dự án Khu đô thị S tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, có giá trị ưu tiên thấp hơn hợp đồng mua bán căn hộ. Tại mục 3.3 thoả thuận hợp tác số 436/2018/TTBB- FLC-KH ngày 21.5.2018 giữa tập đoàn T5 với H3 và nguyên đơn thì trong mọi trường hợp dẫn đến việc chấm dứt HĐMB không làm chấm dứt quyền sở hữu, định đoạt của T5 đối với căn hộ S, tại tầng 09, Z. Do đó, khi HĐMB đã chấm dứt thì quyền về tài sản căn hộ nói trên không còn là của nguyên đơn. Và H3 cũng được đảm bảo thu hồi nợ bằng việc FLC phải có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho nguyên đơn vào tài khoản của nguyên đơn mở tại H3 và H3 được toàn quyền thu hồi nợ bằng khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng các nguồn thu khác cũng như tài sản hợp pháp khác của nguyên đơn cho đến khi thu hồi hết nợ. Do đó, H3 yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 07661/18MN/ HĐBĐ ngày 21.5.2018 để thu hồi nợ là không có căn cứ, nên hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng H3.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí DSST: Căn cứ khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Công ty cổ phần T5 phải chịu 112.531.000đ.

Công ty cổ phần T5 phải chịu 16.523.000đ được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0000862 ngày 25.4.2024 và tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.262.000đ theo biên lai thu tiền số 0002937 ngày 18.11.2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q; nên Công ty cổ phần T5 còn phải nộp 7.9961.000đ.

Anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu án phí: 68.488.000đ được

trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 53.296.000đ theo biên lai thu tiền số 0003560 ngày 19.3.2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q; nên anh N, chị T còn phải nộp 15.192.000đ.

H1 lại cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tạm ứng án phí đã nộp 27.382.000đ theo biên lai thu tiền số 0004659 ngày 13.10.2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

[3.2] Án phí DSPT: Căn cứ Điều 18; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì Công ty cổ phần T5 phải chịu là 300.000 đồng được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000811 ngày 14/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q. Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H phải chịu 2.000.000 đồng được trừ 2.000.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0000796 ngày 13/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

[4] Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty cổ phần T5 có nghĩa vụ hoàn lại cho anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T 3.000.000đ.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T5 và R; không chấp nhận kháng cáo Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H2); 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 khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 289, Điều 295, khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm g khoản 1 điều 40, Điều 157, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Căn cứ các Điều 118, 119, 121 Luật nhà ở.

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

Căn cứ Điều 18; khoản 2 Điều 26; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11.01.2019 về một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

**Tuyên xử:**

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T5 và R.

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H2).

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 313/2024/DS-ST ngày 18/10/2024 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T.

1.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 40916/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 22/01/2018 giữa Công ty cổ phần T5 với anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T;

1.2. Buộc Công ty cổ phần T5 có nghĩa vụ thanh toán cho anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 4.231.387.000đ; (làm tròn).

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T về tiền bồi thường thiệt hại 365.000.000đ.

2. Chấp nhận 1 phần yêu cầu độc lập Công ty cổ phần T5.

2.1. Chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty cổ phần T5 tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 40916/2018/HĐTCH- THECOASTALHILL và các phụ lục kèm theo ngày 19.7.2018 giữa Công ty cổ phần T5 với anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T;

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty cổ phần T5 về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền thuê đã nhận 330.461.728đ vì không phù hợp theo quy định.

2.3. Đình chỉ yêu cầu độc lập Công ty cổ phần T5 về việc yêu cầu tiền lãi phát sinh 90.501.245đ; 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 186.027.637đ; bồi thường thiệt hại cho Công ty T5 do hành vi chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật gây ra; hoàn trả lại cho T5 bằng tiền giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng là 85.000.000đ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H.

3.1. Buộc anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tính đến ngày 18.10.2024 anh N, chị T còn nợ ngân hàng: 1.882.939.127đ trong đó: nợ gốc 1.378.303.349đ, nợ lãi trong hạn 379.715.476đ, nợ lãi quá hạn: 124.920.302đ. Anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh tính từ ngày 19.10.2024 theo lãi suất thoả thuận tại hợp đồng tín dụng số 09486/18MN/HĐTD ngày 21.5.2018 theo mức lãi suất quy định, theo mức lãi suất quy định theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 09486/18MN/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN01 ngày 21.5.2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3.2. Buộc Công ty cổ phần T5 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T đã tuyên trên vào tài khoản của anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T mở tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H. Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H 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 anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 07661/18MN/ HĐBĐ ngày 21.5.2018 để thu hồi nợ.

4. Án phí:

4.1. Án phí DSST: Công ty cổ phần T5 phải chịu án phí DSST: 112.531.000đ.

Công ty cổ phần T5 phải chịu án phí DSST: 16.523.000đ được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0000862 ngày 25.4.2024 và tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.262.000đ theo biên lai thu tiền số 0002937 ngày 18.11.2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q; nên Công ty cổ phần T5 còn phải nộp 7.9961.000đ

Anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu án phí KDTMST: 68.488.000đ được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 53.296.000đ theo biên lai thu tiền số 0003560 ngày 19.3.2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q; nên anh N, chị T còn phải nộp 15.192.000đ.

H1 lại cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tạm ứng án phí đã nộp 27.382.000đ theo biên lai thu tiền số 0004659 ngày 13.10.2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

4.2. Án phí DSPT: Công ty cổ phần T5 phải chịu 300.000 đồng được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000811 ngày 14/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q. Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H phải chịu 2.000.000 đồng được trừ 2.000.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0000796 ngày 13/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

5. Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty cổ phần T5 có nghĩa vụ hoàn lại cho anh Lê Công N, chị Nguyễn Thị Ngọc T 3.000.000đ.

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 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.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận***:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND Tp. Q;
- CCTHADS Tp. Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

**Nguyễn Thị Hoài Xuân**