TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2024/DS-PT
Ngày: 11-4-2024
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 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:

Bà Đỗ Thị Thắm

Ông Võ Công Phương

***- 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 Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 11 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 01/2024/TLPT-DS ngày 03 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 257/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2024/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số A, Ngách C, tổ B, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh T1, sinh năm 1978; Địa chỉ: D đường T (Hẻm D L), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản uỷ quyền số 6010 ngày 23/11/2020) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn*: Công ty cổ phần T5

Trụ sở: 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 D – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H, sinh năm 1994; Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện V, tỉnh Thái Bình (theo Giấy ủy quyền số 30/GUQ-TGĐ ngày 13/3/2024) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

1. Công ty cổ phần T5 (vắng mặt)

Trụ sở: Khu phố D, khu du lịch biển N - C, xã N, thành phố Q.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim Q – Giám đốc Công ty.

2. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H1)

Trụ sở: Số B B, đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T2 – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Quang C – Chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm Xử lý nợ Miền B – Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tầng C, số A đường N, phường H, quận T, Thành phố Hà Nội.

(Theo văn bản ủy quyền số 587/2022/GUQ-HDBANK ngày 26/9/2022).

3. Ông Tạ Văn T3, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, Ngách C, tổ B, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

4. Ngân hàng TMCP P (OCB)

Địa chỉ trụ sở chính: Số D và D L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L – Cán bộ phòng xử lý nợ (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

(Theo văn bản ủy quyền số 370.01/2023/UQ-OCB ngày 15/9/2023).

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Kim T là nguyên đơn; Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Hoàng Minh T1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:

Ngày 11/6/2018, giữa bà Nguyễn Thị Kim T với Công ty cổ phần T5 (gọi tắt là Tập đoàn T5) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 18A02/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL (gọi tắt là HĐMB). Theo đó, bà T đồng ý mua căn hộ số 02, tại tầng H, Z, diện tích 40m^2, thuộc Dự án Khu đô thị S tọa lạc tại Khu K, xã N, TP ., tỉnh Bình Định với giá chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 2.130.000.000 đồng. Theo thoả thuận tại Điều 8.2 của Hợp đồng này, thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến của bên bán cho bên mua vào quý II/2019. Hai bên thống nhất, thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa 02 lần, mỗi lần không được chậm quá 45 ngày. Việc chậm bàn giao phải được lập bằng văn bản gửi đến bên mua trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao. Tuy nhiên, tới thời điểm này bà T đã thanh toán cho Tập đoàn T5 được 95% giá bán căn hộ với số tiền là 2.023.500.000 đồng nhưng chưa thanh toán 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo hóa đơn VAT số 0002899 và 0002900 ngày 08/06/2020, số tiền tương ứng 5% còn lại bà T sẽ đóng cho Tập đoàn T5 ngay khi nhận bàn giao giấy chứng nhận. Để có đủ tiền nộp cho Tập đoàn T5, ngày 26/7/2018 bà T và ông Tạ Văn T3 đã vay của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (gọi tắt là H1) số tiền 1.171.500.000 đồng. Tài sản thế chấp là căn hộ hình thành trong tương lai và trước mắt là bảo đảm bằng bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ mà bà T đã ký kết với Tập đoàn T5. Ngày 17/8/2018, H1 đã giải ngân và bà T, ông T3 đã thanh toán cho Tập đoàn T5. Do đã thanh toán được

95% giá trị căn hộ nên cùng ngày bà T được ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 18A02/2018/HĐTCH- THECOASTALHILL (gọi tắt là hợp đồng thuê) với Công ty Cổ phần T5 (gọi tắt là T5) để được hưởng tiền thuê mỗi năm. Theo thỏa thuận Hợp đồng thuê, giá tính tiền thuê là 1.936.363.636 đồng. Giá thuê mà bên thuê trả cho bà T trong mọi trường hợp sẽ không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm. Hợp đồng thuê có hiệu lực ngay khi bà T thanh toán cho Tập đoàn T5 95% giá bán căn hộ. Theo Điều 6.2 của Hợp đồng thuê quy định bà T đồng ý bàn giao căn hộ cho bên thuê quản lý, khai thác ngay tại thời điểm chủ đầu tư bàn giao căn hộ. Bên cho thuê sẽ không được tính giá thuê tương ứng với thời hạn bên cho thuê trì hoãn, không bàn giao căn hộ cho bên thuê. Thực tế, bà T đã nhận tiền thuê từ T5 tính từ khi ký Hợp đồng thuê cho đến ngày 30/9/2019 với số tiền 194.518.183 đồng. Tuy nhiên, từ đó đến nay bà T chưa nhận được tiền thuê của T5. Tính đến thời điểm khởi kiện, Tập đoàn T5 chưa bàn giao căn hộ cho bà T, mặc dù bà T đã thanh toán 95% giá bán căn hộ. Chủ đầu tư Tập đoàn T5 đã vi phạm hợp đồng chậm bàn giao căn hộ cho bà. Theo thỏa thuận, Tập đoàn T5 ngoài việc trả tiền phạt do vi phạm và tiền bồi thường cho bà T, còn phải trả cho bà 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 mà bà T đã thanh toán. Ngày 15/11/2020, bà T đã có thông báo việc đơn phương chấm dứt hợp đồng và giải quyết trả lại tiền nhưng Tập đoàn T5 nại nhiều lý do, trong đó lý do khách quan là đại dịch Covid, để cố tình trì hoãn, né tránh giải quyết.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu chấm dứt HĐMB giữa bà T với Tập đoàn T5 và buộc Tập đoàn T5 phải thanh toán cho bà các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ là 2.023.500.000 đồng mà bà đã thanh toán theo Hóa đơn điện tử VAT số 0002899 và 0002900 ngày 07/08/2019; Tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ trước thuế là 154.909.000 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại 193.000.000 đồng, tương ứng tiền cho thuê căn hộ mà lẽ ra bà T được nhận từ T5; Tiền lãi chậm bàn giao tính từ ngày 01/10/2019 đến ngày xét xử vụ kiện (29/9/2023) là 606.218.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền mà bà yêu cầu Tập đoàn T5 phải thanh toán là 2.977.627.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của T5, bà T không đồng ý. Đề nghị Toà án không chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của H1, bà T thống nhất. Đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của H1.

Bị đơn Công ty cổ phần T5 trình bày:

Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về thời gian ký kết HĐMB, số căn hộ và giá cả hai bên thoả thuận cùng các phụ lục hợp đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Hợp đồng, 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 - Condotel đồng thời do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid 19 đã dẫn đến việc bàn giao căn hộ không thể diễn ra theo dự kiến như trong Hợp đồng đã ghi nhận. Tại phiên toà, Tập đoàn T5 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Thứ nhất, về yêu cầu chấm dứt HĐMB và buộc Tập đoàn T5 hoàn trả lại số tiền mua căn hộ là 2.023.500.000 đồng, căn cứ khoản 2 Điều 351 BLDS 2015 việc Tập đoàn T5 không thể bàn giao căn hộ cho khách hàng là do những sự kiện bất khả kháng. Do đó, Tập đoàn T5 cho rằng lý do chấm dứt Hợp đồng của nguyên đơn trong trường

hợp này không thuộc (các) trường hợp chấm dứt Hợp đồng đã được hai bên thỏa thuận tại Điều 15.1 Hợp đồng. Thứ hai, việc Tập đoàn T5 chậm bàn giao căn hộ là do sự kiện bất khả kháng do đó đây không được coi là vi phạm nghĩa vụ để nguyên đơn yêu cầu Tập đoàn T5 thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ sau khi từ thuế VAT là 154.909.000 đồng. Thứ ba, về yêu cầu Tập đoàn T5 bồi thường thiệt hại số tiền 193.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ, căn cứ Điều 419 BLDS 2015 thì đây không phải là thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn T5. Theo thoả thuận, ngay sau khi ký HĐMB với Tập đoàn T5 nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thuê căn hộ với T5. T5 đã thanh toán tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn mà không phụ thuộc vào việc nguyên đơn đã nhận bàn giao căn hộ hay chưa. Do đó, việc có tranh chấp phát sinh liên quan đến việc thanh toán tiền thuê căn hộ là quan hệ tranh chấp riêng giữa nguyên đơn và T5. Tập đoàn T5 không có nghĩa vụ liên quan đến khoản tiền thuê này. Thứ tư, về yêu cầu thanh toán lãi chậm bàn giao 614.638.000 đồng, nguyên đơn đã chuyển khoản cho Tập đoàn T5 số tiền là 2.023.500.000 đồng. Tuy nhiên, theo quy định của Điều 2 Phụ lục 03 của Hợp đồng về thời hạn thanh toán thì nguyên đơn đã chậm trễ trong quá trình thanh toán của Đợt 2 từ ngày 12/07/2018 đến ngày 24/07/2018, tính trên số tiền chậm nộp là 213.000.000 đồng. Căn cứ theo Điều 12.2.1 Hợp đồng thì nguyên đơn muốn áp dụng quyền tính lãi phạt do Tập đoàn T5 chậm bàn giao căn hộ thì phải thỏa mãn đồng thời hai điều kiện là nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn giá bán căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng và Tập đoàn T5 chậm bàn giao căn hộ quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn dự kiến bàn giao. Do đó, nguyên đơn không đủ điều kiện để yêu cầu tính lãi chậm bàn giao căn hộ đối với Tập đoàn T5.

Đối với yêu cầu của H1 buộc nguyên đơn thanh toán tiền gốc và lãi, đây là quan hệ tín dụng vay mượn độc lập giữa nguyên đơn và H1, Tập đoàn T5 không phải là một bên chủ thể tham gia giao dịch nên không có ý kiến đối với yêu cầu này. Đối với yêu cầu về việc phát mãi các tài sản thế chấp đề nghị Tòa án căn cứ Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và Thỏa thuận ba bên về việc xử lý tài sản đảm bảo để giải quyết nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên liên quan.

Đối với yêu cầu độc lập của T5, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt HĐMB với Tập đoàn T5 đồng nghĩa với việc nguyên đơn không có quyền tiếp tục cho T5 thuê căn hộ nêu trên. Điều này là vi phạm thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thuê về thời hạn cho thuê. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của T5.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần T5 trình bày:

Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn về thời gian và nội dung thoả thuận Hợp đồng thuê được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim T và T5. Thực hiện theo hợp đồng thuê đã ký, T5 đã thanh toán cho bà T với tổng số tiền là 194.518.183 đồng. Cụ thể: Ngày 28/03/2019 thanh toán số tiền: 64.545.455 đồng; ngày 21/11/2019 thanh toán số tiền: 86.836.364 đồng và ngày 15/05/2020 thanh toán số tiền: 43.136.364 đồng. Đồng thời, nguyên đơn đã sử dụng 30 đêm nghỉ giá trị 75.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng thuê. Nay nguyên đơn

khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên chấm dứt HĐMB và buộc Tập đoàn T5 phải hoàn trả lại cho nguyên đơn các khoản tiền, với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, T5 có yêu cầu độc lập như sau: Thứ nhất, về căn cứ pháp lý theo quy định tại Điều 427 BLDS 2015, đối tượng của hợp đồng thuê là tài sản. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì nghĩa vụ của bên cho thuê là giao tài sản và nghĩa vụ của bên thuê là phải trả tiền thuê tương ứng với thời gian thuê. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thuê nêu trên, căn hộ 18A02 không tồn tại như vậy rõ ràng đối tượng của hợp đồng thuê không có. Do đó, việc nguyên đơn ký hợp đồng thuê với T5 là vi phạm quy định tại Điều 427 BLDS 2015 và Điều 25 Luật kinh doanh bất động sản 2014. Thứ hai, về căn cứ thực tế nguyên đơn là bên đã vi phạm hợp đồng thuê với T5 bởi lẽ nguyên đơn đã không thực hiện nghĩa vụ của bên cho thuê về việc giao tài sản cho T5 theo hợp đồng thuê (mặc dù đã nhận được thông báo bàn giao từ Tập đoàn T5). Vì vậy, trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt HĐMB thì đề nghị Tòa án căn cứ Điều 131 BLDS 2015 chấp nhận yêu cầu độc lập của T5, tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và buộc nguyên đơn hoàn trả lại số tiền thuê căn hộ đã nhận từ T5 là 194.518.183 đồng và giá trị 30 đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng là 75.000.000 đồng, tổng cộng là 269.518.183 đồng. Đồng thời, T5 tự nguyện rút yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi suất tiền gửi 6 tháng của Ngân hàng B công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê là 57.044.456 đồng và thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 154.909.091 đồng.

2. Ông Tạ Văn T3 trình bày:

Căn hộ số 02, tại tầng H, Z, diện tích 40m^2 thuộc Dự án Khu đô thị S tọa lạc tại Khu K, xã N, TP ., tỉnh Bình Định do vợ ông là bà Nguyễn Thị Kim T mua của Tập đoàn T5. Đây là tài sản chung của vợ chồng. Ngày 17/08/2018, bà T có ký Hợp đồng thuê với T5.Việc bà T đứng tên cá nhân trên Hợp đồng là để thuận lợi trong giao dịch. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp HĐMB với Tập đoàn T5, Hợp đồng thuê với T5, ông đề nghị Toà án giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho vợ chồng ông theo quy định pháp luật. Đối với Hợp đồng tín dụng H1, ông thống nhất ngày 26/7/2018 vợ chồng ông có vay của H1 số tiền 1.171.500.000 đồng, hiện nay còn nợ gốc khoảng 400.000.000 đồng và trả lãi hàng tháng, ông đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Ngân hàng TMCP P trình bày:

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tuy nhiên theo Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 22/4/2022, bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, H1 trình bày: Ngày 26/7/2018, H1 đã cho ông Tạ Văn T3 và bà Nguyễn Thị Kim T vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số: 4635/18MB/HĐTD; số tiền vay: 1.171.500.000 đồng; thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 27/7/2018 đến ngày 26/7/2033); phương thức trả nợ: Lãi trả hàng tháng, gốc trả dần theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 4635/18MB/HĐTD ĐNGN - KUNN/CN/01 ngày 17/8/2018; lãi suất vay trong hạn là 10,5%/năm, lãi suất này được cố định trong thời gian 1 năm kể từ ngày bên vay nhận tiền vay. Sau thời gian trên lãi suất trong hạn được điều chỉnh 3 tháng/lần theo từng thời kỳ của H1; mục đích vay: Mua bất động sản dự án, căn hộ số B, tại tầng

H, Z, diện tích 40m^2, thuộc Dự án Khu đô thị S tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định; tài sản bảo đảm cho khoản vay: 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 căn hộ số 02, tại tầng 8A, Zone 1 giữa bên bán là Tập đoàn T5 với bên mua là bà Nguyễn Thị Kim T theo Hợp đồng Thế chấp quyền tài sản số: 4635/18MB/HĐBĐ ngày 26/7/2018 được ký kết giữa H1 với bà Nguyễn Thị Kim T và ông Tạ Văn T3, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định ngày 26/7/2018. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng vay, bà T và ông T3 đã thanh toán cho H1 tính đến ngày 27/9/2023 với tổng số tiền 1.192.713.443 đồng, trong đó tiền gốc 829.000.000 đồng, tiền lãi 363.713.443 đồng. Hiện nay, bà T và ông T3 đã thực hiện đúng cam kết đã ký với H1. Tuy nhiên, bà T khởi kiện Tập đoàn T5 yêu cầu chấm dứt HĐMB căn hộ và yêu cầu bồi thường, trong khi đó vợ chồng bà T đang còn dư nợ H1 mà tài sản đảm bảo khoản vay là vợ chồng bà T thế chấp căn hộ số 02, tại tầng 8A, Zone 1 theo HĐMB giữa Tập đoàn T5 với bà Nguyễn Thị Kim T tại H1. Nay H1 có yêu cầu độc lập: Thứ nhất, không chấp nhận cho bà T chấm dứt hoặc huỷ HĐMB nói trên. H1 chỉ đồng ý cho bà T chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng mua bán căn hộ sau khi bà T và ông T3 thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tại H1. Thứ hai, buộc ông T3 và bà T phải thanh toán cho H1 tổng số tiền tính đến ngày 27/9/2023 là 338.709.145 đồng. Trong đó, nợ gốc: 335.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 3.200.888 đồng, nợ lãi quá hạn: 8.257 đồng. Thứ ba, ông T3 và bà T phải tiếp tục thanh toán cho H1 phần nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Thứ tư, kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu ông T3 và bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì H1 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. 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 T5 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 ông T3 và bà T đối với H1. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T3 và bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác. Thứ năm, trường hợp HĐMB bị chấm dứt vì bất kỳ lý do nào, đề nghị Toà án buộc các bên chuyển các khoản tiền liên quan (hoàn trả, bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng, ..) về tài khoản của bà T và ông T3 mở tại H1, khi đó H1 có toàn quyền hạch toán thu hồi toàn bộ nợ vay của bà T, ông Tĩnh tại H1.

4. *Ngân hàng TMCP P (O)*: Tập đoàn T5 ký kết với OCB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng C1, Sở tư pháp tỉnh Bình Định công chứng số 01650. Theo đó, Tập đoàn T5 đã thế chấp cho O quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất diện tích 57.718,1m^2 tại khu kinh tế N, xã N, TP ., 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 B cấp ngày 18/6/2019 để bảo đảm nghĩa vụ trả

nợ của Công ty Cổ phần Đ. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B chứng nhận thế chấp ngày 18/3/2020 theo đúng quy định pháp luật. Ngân hàng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của H1, về việc phát mãi, xử lý tài sản thế chấp nếu nguyên đơn không thanh toán nợ, đề nghị Toà án không chấp nhận. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của O.

Bản án dân sự sơ thẩm số *257/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T.

1.1.Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 18A02/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ngày 11/06/2018 giữa bà Nguyễn Thị Kim T và Công ty Cổ phần T5.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T5 có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim T và ông Tạ Văn T3 tổng số tiền là 2.784.627.000 đồng (trong đó: hoàn lại tiền mua căn hộ là 2.023.500.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 154.909.000 đồng và tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 606.218.000 đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T yêu cầu Tập đoàn T5 bồi thường thiệt hại 193.000.000 đồng tương ứng với tiền cho thuê căn hộ mà ông T3, bà T lẽ ra được nhận từ T5 (tính từ ngày 01/10/2019 đến ngày có đơn khởi kiện 01/10/2020) vì không có cơ sở.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty Cổ phần T5 về yêu cầu Toà án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê vì vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty Cổ phần T5 về yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim T và ông Tạ Văn T3 hoàn trả số tiền 269.518.183 đồng (trong đó tiền thuê đã nhận 194.518.183 đồng và 30 đêm nghỉ trị giá 75.000.000 đồng) vì không có căn cứ.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập Công ty Cổ phần T5 về yêu cầu ông T3, bà T thanh toán tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi suất tiền gửi 6 tháng của Ngân hàng B công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê là 57.044.456 đồng và thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 154.909.091 đồng, tổng cộng là 129.494.830 đồng.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H.

6.1. Buộc vợ chồng ông Tạ Văn T3, bà Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H tính đến ngày 27 tháng 9 năm 2023 là 338.709.145 đồng. Trong đó, nợ gốc: 335.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 3.200.888 đồng, nợ lãi quá hạn: 8.257 đồng Vợ chồng ông Tạ Văn T3, bà Nguyễn Thị Kim T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 4635/18MB/HĐTD, ngày 26/7/2018 kể từ ngày 27/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

6.2. Buộc Công ty Cổ phần T5 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông T3, bà T đã tuyên vào tài khoản của ông T3, bà

T mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H. Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H được toàn quyền 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 và ông T3 mà pháp luật cho phép đến khi thu hồi hết nợ.

6.3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 4635/18MB/HĐBĐ ngày 26/7/2018 để thu hồi nợ vì không có cơ sở.

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 09/10/2023 ông Hoàng Minh T1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết, sửa bản án tuyên chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày17/10/2023 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.

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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T, 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 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn T3, Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần T5 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Riêng ông Hoàng Minh T1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T, ông Trần Văn H là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần T5, ông Lâm Quang C 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 Văn L là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần P 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T kháng cáo yêu cầu Tập đoàn T5 bồi thường thiệt hại 193.000.000 đồng tương ứng với tiền cho thuê căn hộ mà ông T3, bà T lẽ ra được nhận từ T5 (tính từ ngày 01/10/2019 đến ngày có đơn khởi kiện 01/10/2020) là không có cơ sở, bởi lẽ: Tiền thuê căn hộ là đối tượng của Hợp đồng thuê giữa bà T (bên cho thuê) và Công ty T5 (bên thuê) theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 18A02/2018/HĐTCH- THECOASTALHILL ngày 17/8/2018; nếu có tranh chấp về việc chậm thanh toán tiền thuê thì thuộc về nghĩa vụ của bên thuê

(Công ty T5) có vi phạm hay không chứ không liên quan đến nghĩa vụ của bên bán trong Hợp đồng mua bán căn hộ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Công ty cổ phần T5 bồi thường tiền thuê là không có căn cứ.

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

Như đã phân tích ở mục [2] 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 H1 vẫn phải có trách nhiệm thanh toán nợ đến hạn cho Ngân hàng cho nên Ngân hàng H1 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 Thoả thuận hợp tác được ký kết ngày 26/7/2018 giữa Tập đoàn T5, H1 và vợ chồng bà T, ông T3 phù hợp với việc xử lý tài sản thế chấp nên bản án sơ thẩm buộc Công ty cổ phần T5 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho bà T và ông T3 bằng việc chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp vào tài khoản của bà T, ông T3 mở tại H1 và H1 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, ông T3 mà pháp luật cho phép đến khi thu hồi hết nợ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Đồng thời bà T và ông T3 đã thế chấp các quyền tài sản phát sinh từ HĐMB căn hộ hình thành trong tương lai số 02, tầng 8A, Z, diện tích 40m^2 cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 4635/18MB/HĐBĐ ngày 26/7/2018 được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật 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 T5 đối với căn hộ số 02, tầng 8A, Z. Đồng thời, khi HĐMB căn hộ đã chấm dứt thì quyền về tài sản đối với căn hộ số 02, tầng 8A, Z không còn là của bà T, ông T3 nữa. Do đó, H1 yêu cầu thi hành án kê biên, xử lý tài sản thế chấp căn hộ số 02, tầng 8A, Zone 1 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.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T, Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] 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.

[6] 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 Uỷ ban thường vụ Quốc hội bà Nguyễn Thị Kim T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H phải chịu.

[7] 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T, 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 Toà 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 Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T, 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 257/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T.

2.1.Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 18A02/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ngày 11/06/2018 giữa bà Nguyễn Thị Kim T và Công ty Cổ phần T5.

2.2. Buộc Công ty Cổ phần T5 có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim T và ông Tạ Văn T3 tổng số tiền là 2.784.627.000 đồng (trong đó: hoàn lại tiền mua căn hộ là 2.023.500.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 154.909.000 đồng và tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 606.218.000 đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T yêu cầu Tập đoàn T5 bồi thường thiệt hại 193.000.000 đồng tương ứng với tiền cho thuê căn hộ mà ông T3, bà T lẽ ra được nhận từ T5 (tính từ ngày 01/10/2019 đến ngày có đơn khởi kiện 01/10/2020) vì không có cơ sở.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H.

4.1. Buộc vợ chồng ông Tạ Văn T3, bà Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H tính đến ngày 27 tháng 9 năm 2023 là 338.709.145 đồng. Trong đó, nợ gốc: 335.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 3.200.888 đồng, nợ lãi quá hạn: 8.257 đồng Vợ chồng ông Tạ Văn T3, bà Nguyễn Thị Kim T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 4635/18MB/HĐTD, ngày 26/7/2018 kể từ ngày

27/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4.2. Buộc Công ty Cổ phần T5 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông T3, bà T đã tuyên vào tài khoản của ông T3, bà T mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H. Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H được toàn quyền 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 và ông T3 mà pháp luật cho phép đến khi thu hồi hết nợ.

4.3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 4635/18MB/HĐBĐ ngày 26/7/2018 để thu hồi nợ vì không có cơ sở.

5. 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.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

6.1 Bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000033 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

6.2 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 0000128 ngày 17/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

7.1. 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 khác 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.

7.2. 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.

8. 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