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

Bản án số: 44/2023/DS-PT
Ngày: 20/4/2023
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê và quản lý căn hộ, hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Võ Công Phương.

- *Các Thẩm phán*: Bà Võ Thị Hồng Thu.

Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định***: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 232/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 về 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: 303/2022/DS-ST ngày 29 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Cao Thị Bích H; địa chỉ: Số nhà 66 đường C, thành phố P, tỉnh G.

Đại diện hợp pháp của bà Cao Thị Bích H: Anh Hoàng Minh T; địa chỉ: Số 118/ đường số 8, phường 11, quận G, Thành Phố H là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/04/2021); có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Tập đoàn F; địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà BA, số nhà 265, đường C, phường D, quận C, Thành Phố H.

Đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Bùi Hải H1 - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn F. Hiện nay đã thay thế người đại diện theo pháp luật là ông Lê Tiến D - Tổng Giám đốc Công ty; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Đặng Thị L, chị Trần Thị Hồng N; địa chỉ: Công ty Luật TNHH C – Tầng 3, khu văn phòng tòa nhà F Landmark T, đường L, phường M2, quận N, Thành Phố H (Giấy ủy quyền ngày 19 tháng 8 năm 2022). Hiện nay chị Đặng Thị L, chị Trần Thị Hồng N đã chấm dứt ủy quyền theo Công văn số: 91/2022/CV-SMIC ngày 30/10/2022 của Công ty Luật TNHH C.

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

1. Công ty Cổ phần F Q Golf & Resont; Khu số 4, khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, xã N, thành phố Q, tỉnh BĐ.

Đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Bùi Hải H1 - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn F. Hiện nay đã thay thế người đại diện theo pháp luật là ông Lê Tiến D - Tổng Giám đốc Công ty; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị Hồng N; địa chỉ: Công ty Luật TNHH C – Tầng 3, khu văn phòng tòa nhà FLC Landmark T, đường L, phường M2, quận N, Thành Phố H (Giấy ủy quyền ngày 26 tháng 09 năm 2022).

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành Phố H (HDBank); trụ sở: Số nhà 25 B, đường N, phường B, Quận 1, Thành Phố H.

Đại diện hợp pháp của HDBank: Anh Lý Thanh V và anh Nguyễn Viết H2; địa chỉ: Tầng 5, số nhà 69, đường P, phường 7, Quận 3, Thành Phố H là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 2504/2022/UQ ngày 26 tháng 09 năm 2022); anh Việt có mặt.

3. Ông Lê Thanh S; cư trú tại: 66 Cách Mạng Tháng 8, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Công ty Cổ phần Tập đoàn F là bị đơn và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành Phố H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Cao Thị Bích H là anh Hoàng Minh T trình bày:

Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án THE FL COASTAL HILL số 18A12B/2018/HĐMBCH-THE COASTALHILL ngày 05/01/2018 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn F (tắt là F) và bà Cao Thị Bích H đối với căn hộ số 12B, tầng 08A, Zone 1, diện tích 40m^2, thuộc Dự án Khu du lịch sinh thái FL Q, tại Khu kinh tế N, xã N, thành phố Q, tỉnh BĐ. Giá bán căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 2.441.501.700 đồng (đã bao gồm VAT); bà H đã thanh toán được 95% giá bán căn hộ với số tiền là 2.319.426.020 đồng. Thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến vào Quý IV/2018, có thể được gia hạn tối đa hai lần, mỗi lần không được chậm quá 45 ngày, việc chậm bàn giao phải được lập thành văn bản gửi đến bên mua trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao. Đến nay,

công trình dự án này chưa hoàn thành và bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên mua là vi phạm hợp đồng.

Mặt khác, sau khi ký kết Hợp đồng, F đã thay đổi địa chỉ trụ sở ghi trong hợp đồng là tầng 5, Tòa nhà FLC Land Mark T, đường L, phường M2, quận Nam T, thành phố H sang địa chỉ tầng 29, Tòa nhà BA, số nhà 265, đường C, phường D, quận C, thành phố H, nhưng không thông báo cho nhà đầu tư (bà H) biết theo thỏa thuận tại Điều 16 của Hợp đồng. Ngày 06-4-2021, bà H gửi cho F Giấy thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nhưng không được F giải quyết.

Nay căn cứ vào các Điều 8.2, 12.2.1, 12.2.2, 12.4.3, 15.1.3, 15.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 18A12B ngày 05/01/2018 và Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu F thanh toán cho bà H tổng số tiền là 3.732.444.680 đồng gồm các khoản sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 2.319.426.020 đồng; tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ là 195.320.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ (tạm tính từ ngày 30/3/2019 đến ngày 29/9/2022) theo lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) 10%/năm là: 2.319.426.020 đồng x 10%/12 tháng x 150% x 42 tháng = 1.217.698.660 đồng. Bà H xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại tương ứng với số tiền cho thuê căn hộ căn cứ trên giá tính tiền thuê từ ngày 01/7/2019 đến hết ngày 31/12/2020 là 333.000.000 đồng.

Do đã thanh toán được 95% giá bán căn hộ nên bà H đã ký kết với Công ty Cổ phần F Q Golf & Resort (sau đây viết tắt là F Q) Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 18A12B/2018/HĐTCH-THE COASTALHILL ngày 15/6/2018 đối với tài sản hình thành trong tương lai là căn hộ số 12B nêu trên. Giá tính tiền thuê là 2.219.547.000 đồng; giá thuê trả cho bên cho thuê trong mọi trường hợp sẽ không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm. Thực tế, bà H chưa nhận bàn giao căn hộ nhưng đã nhận tiền thuê của F Q từ lúc ký Hợp đồng thuê đến ngày 01/7/2019 với số tiền là 168.310.909 đồng; từ đó đến nay chưa nhận được thêm khoản tiền thuê nào. Tuy nhiên, bà H không yêu cầu gì đối với Hợp đồng thuê này vì khi Hợp đồng mua bán căn hộ chấm dứt thì Hợp đồng thuê cũng đương nhiên chấm dứt. Cho nên, bà H không đồng ý với yêu cầu độc lập của F Q nhưng tự nguyện hoàn trả cho F Q số tiền thuê đã nhận là 168.310.909 đồng.

Để có tiền mua căn hộ F, vợ chồng bà H, ông S có thế chấp căn hộ số 12B nêu trên để vay HDBank số tiền tương ứng với 60% giá bán căn hộ là 1.464.901.020 đồng, thời hạn vay 180 tháng (từ ngày 15/6/2018 đến ngày 15/6/2023), theo Hợp đồng tín dụng số 11932/18MN/HĐTD ngày 12/06/2018. Đến ngày 29/9/2022, bà Hải, ông Sơn còn nợ HDBank gốc 1.302.008.466 đồng, lãi trong hạn 128.081.907 đồng, lãi quá hạn 11.259.493 đồng, tổng cộng là 1.441.349.866 đồng. Bà H thống nhất với các yêu cầu độc lập của HDBank liên quan đến khoản vay nêu trên.

Việc F lấy lý do khách quan là do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19 nên chậm tiến độ bàn giao là không đúng vì thời gian bàn giao dự kiến căn hộ là Quý IV/2018 và chậm nhất là ngày 30-3-2019. Trong khi đó, đối với

dịch Covid-19, Bộ Y tế ban hành Quyết định 219/QĐ-BYT ngày 29/01/2020 về việc bổ sung bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi-rút Corona (nCov) gây ra vào danh mục các bệnh truyền nhiễm nhóm A theo quy định tại Luật Phòng, chống bệnh truyền nhiễm năm 2007. Đến ngày 01-02-2020, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 173/QĐ-TTg về việc công bố dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi-rút Corona gây ra là dịch bệnh truyền nhiễm tại Việt Nam, thời điểm xảy ra dịch là từ ngày 23/01/2020. Tối ngày 11/3/2020 (theo giờ Việt Nam), Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) đã tuyên bố dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp Covid-19 do chủng mới của vi-rút Corona (SARS-CoV-2) là một đại dịch toàn cầu. Mãi đến ngày 01/4/2020, Thủ tướng Chính phủ mới ký Quyết định số 447/QĐ-TTg về việc công bố dịch Covid-19 trên phạm vi toàn quốc, thay thế cho Quyết định số 173/QĐ-TTg. Như vậy, kể từ ngày 01/4/2020 thì Việt Nam mới chính thức công bố dịch trên phạm vi toàn quốc.

Ngoài ra, F còn nêu lý do phải thực hiện quyết định của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm căn hộ khách sạn (condotel) để không chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng và bồi thường, phạt vi phạm của bà H là không có cơ sở, bởi vì lý do này không làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng và không đúng sự thật. Theo Điều 1.3 của Hợp đồng, mục đích sử dụng căn hộ là để ở và kinh doanh du lịch - bên mua được sử dụng căn hộ để cho bên bán hoặc bên thứ ba do bên bán chỉ định thuê khai thác kinh doanh phù hợp với quy định. Ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng, bên bán đã cho bên mua biết là căn hộ được dùng vào mục đích kinh doanh du lịch. Hơn nữa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CN 536342 (số vào sổ cấp GCN: CT07540) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp cho FLC vào ngày 18/06/2019, thì mục đích sử dụng của diện tích đất 57.718,1m^2 tại Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn chỉ được sử dụng vào mục đích kinh doanh du lịch, phục vụ lưu trú cho du khách, không hình thành đơn vị ở và không được đăng ký hộ khẩu thường trú. Theo Công văn số 1590/BQL-QLQHXD ngày 15/12/2017 của Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh BĐ có văn bản thông báo đến FLC về các công trình đủ điều kiện đưa vào kinh doanh gồm 04 công trình tổ hợp nhà ở khách sạn (condotel) là The F Coastal Hill Park1, Park 2, Park 3, Park 4. Các tài liệu, chứng cứ mà F cung cấp nhằm chứng minh F bị ảnh hưởng do chính sách thay đổi có cơ quan có thẩm quyền đều xảy ra trước thời điểm ký hợp đồng mua bán với nguyên đơn. Cho nên, lý do mà F nêu ra là không có cơ sở.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn F là chị Đặng Thị L trình bày:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do những sự kiện bất khả kháng: Do phải thực hiện quyết định của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm căn hộ khách sạn (condotel) dẫn đến chủ đầu tư phải thay đổi kế hoạch xây dựng, kinh doanh; đồng thời do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19 dẫn đến việc bàn giao căn hộ cho khách hàng chưa thể tiến hành theo dự kiến. Do đó, việc chậm bàn giao căn hộ không thể là căn cứ để nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại. Căn cứ Điều

12.4.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 18A12B/2018/HĐMBCH-THE COASTALHILL ngày 05/01/2018, khoản tiền phạt 8% được tính trên giá bán căn hộ chưa bao gồm các khoản thuế phải nộp (nếu có). Cho nên, nguyên đơn yêu cầu về khoản tiền phạt 8% trên giá bán căn hộ đã bao gồm 10% thuế VAT, tương đương với 195.320.000 đồng là không có cơ sở.

Căn cứ Điều 15.3 của Hợp đồng mua bán ghi nhận việc tính lãi chậm bàn giao căn hộ trong trường hợp bên mua yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán được tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng mua bán. Do ngày 06/4/2021 nguyên đơn đã gửi Thông báo yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán nên việc tính lãi chậm bàn giao phải được tính đến thời điểm ngày 06/4/2021. Cho nên, nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm bàn giao đến ngày xét xử là không phù hợp.

Nguyên đơn đã ký Hợp đồng thuê với bên thứ ba là FL Q và thu tiền thuê kể từ thời điểm trước khi bàn giao căn hộ; cho nên, thiệt hại về tiền thuê không phụ thuộc vào việc bàn giao căn hộ. Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng trái pháp luật thì phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền thuê và bồi thường thiệt hại theo yêu cầu độc lập của F Q. Tập đoàn F luôn mong muốn được tiếp tục hợp đồng với khách hàng, nhưng nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, F đồng ý thanh lý hợp đồng với điều kiện nguyên đơn đồng ý cho F hoàn trả gốc sau 06 tháng kể từ ngày 299/2022 và không thanh toán các khoản tiền khác. Ngoài ra, F không chấp nhận yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của HDBank về xử lý kê biên phát mại tài sản thế chấp.

Tại Đơn yêu cầu độc lập gửi cho Tòa án nhận ngày 12 tháng 9 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần F Q Golf & Resort là chị Trần Thị Hồng N trình bày:

Nguyên đơn và F Q đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 18A12B/2018/HĐTCH-THE COASTALHILL ngày 15/6/2018. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho F Q thuê căn hộ số 12B và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho F theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê tính từ ngày nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ hoặc tính từ ngày các bên ký Hợp đồng thuê là cùng ngày 15/6/2018 đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 4370744030 của Ủy ban nhân dân tỉnh BĐ cấp ngày 24/4/2015. F Q đã trả tiền thuê cho nguyên đơn tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 168.310.909 đồng. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê, trong thời hạn thuê nêu trên, nguyên đơn không được đơn phương chấm dứt hợp đồng trong bất kỳ trường hợp nào. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn của Hợp đồng thuê, nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ với F; việc chấm dứt Hợp đồng mua bán khiến cho F Q không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê lại căn hộ theo thỏa thuận giữa các bên. Thời điểm nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ cũng chính là thời điểm nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với F Q.

Việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê là vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê về việc đảm bảo thời hạn thuê quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thuê. Căn cứ các khoản 10.2, 10.3 Điều 10 của Hợp đồng thuê, FLC Quy Nhơn được áp dụng các chế tài liên quan do hành vi chấm dứt Hợp đồng thuê trái pháp luật của nguyên đơn, cụ thể: F Q yêu cầu nguyên đơn hoàn trả số tiền thuê đã nhận 168.310.909 đồng. F Q xin rút yêu cầu bồi thường số tiền 256.400.000 đồng tương ứng với giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng, tiền lãi phát sinh và tiền phạt 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm. Đối với yêu cầu độc lập của HDBank, F Q thống nhất như ý kiến của F và không có yêu cầu gì khác.

Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 25 tháng 4 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển (HDBank)Thành phố H là anh Lý Thanh V trình bày:

HDBank đã cho bà Cao Thị Bích H và ông Lê Thanh S vay tổng số tiền là 1.464.901.020 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 11932/18MN/HĐTD ngày 12-06-2018, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 11932/18MN/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 15/06/2018, thời hạn vay là 18o tháng, lãi suất cho vay cố định hoặc điều chỉnh và lãi phạt được quy định cụ thể trong Khế ước nhận nợ số 11932 ngày 15/06/2018. Mục đích vay là để mua căn hộ số 12B, tầng 08A, Zone 1, dự án The FL Coastalhill, tại xã N, thành phố Q, tỉnh BĐ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là toàn bộ các quyền tài sản và quyền lợi khác của bên thếchấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 18A12B/2018/HĐTCH-THE COASTALHILL ngày 15/6/2018 và các Phụ lục kèm theo được ký kết giữa F và bà H đối với căn hộ số 12B, theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 09665/18MN/HĐBĐ ngày 12/06/2018 và Thỏa thuận hợp tác (v/v thế chấp tài sản và quản lý/xử lý tài sản thế chấp tại ngân hàng) số 583/2018/TTBB-FLC-KH ngày 12/06/2018. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà H và ông S đã vi phạm phương thức, thời hạn trả nợ theo thỏa thuận khi không thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi đến hạn thanh toán vào ngày 25/11/2021, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, mời làm việc. Cho nên, HDBank có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu bà H, ông S phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho HDBank với số tiền tạm tính đến ngày 29/09/2022 là 1.441.349.866 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.302.008.466 đồng, nợ lãi trong hạn là 128.081.907 đồng, nợ lãi quá hạn là 11.259.493 đồng.

Yêu cầu bà H, ông S phải tiếp tục thanh toán số tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 30/09/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà H, ông S không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì HDBank được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 09665/18MN/HĐBĐ ngày 12/06/2018 và Thỏa thuận hợp tác (v/v thế chấp tài sản và quản lý/xử lý tài sản thế chấp tại ngân hàng) số 583/2018/TTBB-FLC-KH ngày 12/06/2018 để thu hồi nợ vay.

Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ thì HDBank có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H và ông S để tiếp tục thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật hoặc bà H, ông S vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S trình bày:

Ông là chồng của bà Cao Thị Bích H. Ngày 15/6/2018, vợ chồng ông có liên hệ vay HDBank số tiền là 1.464.901.020, thời hạn vay 180 tháng. Ngân hàng này được chủ đầu tư (FLC) chỉ định theo thỏa thuận liên kết trước đó giữa chủ đầu tư và Ngân hàng cùng hỗ trợ cho các nhà đầu tư vay tiền mua căn hộ của F. Tài sản thế chấp là căn hộ hình thành trong tương lai ký hiệu 18A12B thuộc dự ánThe FL Coastalhill và trước mắt được bảo đảm bằng bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ mà bà H ký kết với F. Thực tế, Ngân hàng đã giải ngân khoản tiền trên để thanh toán cho F theo đề nghị của vợ chồng ông. Hiện tại, vợ chồng ông còn nợ HDBank tổng cộng số tiền là 1.302.008.450 đồng.

Ngay khi chào bán dự án, FL đã quảng cáo, cam kết là khi vợ chồng ông mua căn hộ thì tiền thuê căn hộ sẽ được đảm bảo thanh toán đầy đủ, nhanh chóng, kịp thời để tạo điều kiện cho vợ chồng ông dùng tiền thuê này thanh toán cho khoản vay HDBank nêu trên. Tuy nhiên, F không giữ đúng cam kết về tiến độ bàn giao căn hộ và chậm thanh toán tiền thuê căn hộ, gây khó khăn cho vợ chồng ông trong việc trả nợ HDBank và làm ảnh hưởng đến đời sống của vợ chồng ông, dẫn đến việc tranh chấp tại Tòa án. Căn hộ mã số 18A12B mà bà H đứng tên mua là tài sản chung của vợ chồng ông, để vợ ông đứng tên trên Hợp đồng mua bán để tạo thuận lợi trong giao dịch. Tiền mua căn hộ là của vợ chồng ông. Mục đích mua căn hộ này là để có thêm thu nhập đóng tiền học cho các con. Nay quyền lợi của vợ chồng ông bị xâm phạm, căn cứ Hợp đồng mua bán mà vợ ông phải đứng đơn khởi kiện để thanh lý hợp đồng với F nhằm lấy lại tiền để trả nợ cho Ngân hàng. Đề nghị Tòa án căn cứ trên đơn khởi kiện để giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông theo quy định của pháp luật. Do vướng bận thời gian nên ông xin được vắng mặt tất cả các buổi hòa giải, làm việc, triệu tập của Tòa cũng như các phiên tòa xét xử.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 303/2022/DS-ST ngày 29/09/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Bích H.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án THE FL COASTAL HILL số 18A12B/2018/HĐMBCH-THE COASTAL HILL ngày 05/01/2018 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn F (bên bán) và bà Cao Thị Bích H (bên mua), Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 18A12B/2018/HĐTCH. THE COASTALHILL ngày 15/6/2018 giữa bà Cao Thị Bích H (bên cho thuê) và Công ty Cổ phần F Q Golf & Resort (bên thuê) đối với căn hộ số 12B, tầng 08A, Zone 1, diện tích 40m^2, thuộc Dự án Khu du lịch sinh thái F Q, tại Khu kinh tế Nhơn Hội, xã N, thành phố Q, tỉnh BĐ.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn F có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng bà Cao Thị Bích H, ông Lê Thanh S các khoản tiền gồm: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 2.319.426.020 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 177.563.760 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ là 1.217.698.660 đồng; tổng cộng là 3.714.688.440 đồng.

Thời hạn thanh toán các khoản tiền nêu trên được thực hiện theo khoản 15.3 Điều 15 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 10623 ngày 27/01/2018 là trong vòng 60 ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng (ngày bản án, có hiệu lực pháp luật).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Bích H về tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 17.756.240 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 333.000.000 đồng tương ứng với tiền cho thuê căn hộ mà bà Cao Thị Bích H đã rút.

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

4.1. Buộc vợ chồng bà Cao Thị Bích H, ông Lê Thanh S có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H số tiền 1.441.349.866 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.302.008.466 đồng, nợ lãi trong hạn là 128.081.907 đồng, nợ lãi quá hạn là 11.259.493 đồng.

Vợ chồng bà H, ông S còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 11932/18MN/HĐTD ngày 12-06-2018, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 11932/18MN/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 15/06/2018, kể từ ngày 29/9/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4.2. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn F có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho bà H, ông S đã tuyên trên vào tài khoản của bà Hải, ông Sơn 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 xử lý thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng các nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của bà Hải, ông S mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Cao Thị Bích H hoàn trả cho Công ty Cổ phần F Q Golf & Resort được nhận số tiền thuê căn hộ là 168.310.909 đồng.

6. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập về bồi thường giá trị các đêm nghỉ dưỡng mà nguyên đơn đã sử dụng với số tiền 256.400.000 đồng, tiền lãi phát sinh và tiền phạt 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm mà Công ty Cổ phần F Q Golf & Resort đã rút.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 07/10/2022, F kháng cáo toàn bộ bản án. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về thanh toán khoản tiền

phạt 8% 195.320.000 đồng và đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc thanh toán lãi chậm bàn giao căn hộ từ ngày 30/9/2019 đến 29/9/2022 tương đương số tiền 1.200.000.000 đồng, theo đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Ngày 12/10/2022, HDBank kháng cáo một phần bản án. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Trường hợp bà cao Thị Bích H, ông Lê Thanh S không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì HDBank được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 09665/18MN/HĐBĐ ngày 12/06/2018 và Thỏa thuận hợp tác về việc thế chấp tài sản và quản lý/xử lý tài sản thế chấp tại ngân hàng số 583/2018/TTBB-FLC-KH ngày 12/06/2018 để thu hồi nợ vay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BĐ phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận kháng cáo của HDBank, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của F. Sửa 01 phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận cho HDBank được xử lý tài sản thế chấp, theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 09665/18MN/HĐBĐ ngày 12-06-2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh BĐ đã triệu tập hợp lệ, nhưng F vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên coi như FLC từ bỏ kháng cáo của mình. HĐXX phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của F.

[2] Xét kháng cáo của HDBank, HĐXX thấy rằng: Các thỏa thuận giữa các bên tại 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 số 12B có giá trị ưu tiên thấp hơn Hợp đồng mua bán căn hộ, Phụ lục hợp đồng và tại mục 3.3 của Thỏa thuận hợp tác 03 bên thì trong mọi trường hợp dẫn đến việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ không làm chấm dứt quyền sở hữu, định đoạt của F đối với căn hộ số 12B. Mặt khác, số tiền mà vợ chồng bà H, ông S phải có nghĩa vụ thanh toán cho HDBank ít hơn số tiền mà F phải có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng bà H, ông S và HDBank cũng đã được đảm bảo thu hồi nợ bằng việc F phải có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho bà H, ông S vào tài khoản của bà H, ông S mở tại HDBank và HDBank 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 bà H, ông S mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ. Hơn nữa, khi đã chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ thì quyền về tài sản này không còn là của bà H, ông S nữa và trong quá trình thi hành án nếu F không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho vợ chồng bà Hải, ông Sơn thì vợ chồng bà H, ông S vẫn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự thu hồi nợ từ các nguồn, tài sản khác của F để đảm bảo cho

việc thu hồi nợ của HDBank. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận cho HDBank yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp (căn hộ số 12B hình thành trong tương lai) để thu hồi nợ của HDBank là có cơ sở.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Bích H có đơn xin miễn án phí cho bà Hải. Xét thấy, tại thời điểm xét xử phúc thẩm bà H đã là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV thì bà H được miễn án phí.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của HDBank là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Yêu cầu được miễn án phí của bà H là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận. Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí đối với bà Cao Thị Bích H.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì:

- Bà Cao Thị Bích H được miễn, ông Lê Thanh Sơn phải chịu 28.064.153 đồng nhưng được khấu trừ vào 52.579.560 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo các Biên lai thu số: 0003331 và số: 0003332 ngày 24 tháng 12 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q nên vợ chồng bà H, ông S còn được hoàn trả lại 24.515.407 đồng.

- F phải chịu 300.000 đồng án phí về chấm dứt hợp đồng và 106.293.768 đồng án phí về thanh toán hợp đồng mua bán căn hộ, tổng cộng là 106.593.768 đồng.

- HDBank không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại 26.561.520 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0003885 ngày 12 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh BĐ.

- F Q Golf & Resort không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại 4.207.772 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0004886 ngày 16 tháng 9 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh BĐ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều148 của bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV thì Công ty cổ phần tập đoàn FLC và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H mỗi bên phải chịu 300.000 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, FLC phải chịu chi phí này. Bà Cao Thị Bích H đã ứng chi xong nên F phải hoàn trả cho bà Hải 3.000.000 đồng.

[8] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX. Ý kiến về việc giải quyết vụ án là có một phần phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, Khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 3, 108, 117, 295, 298, 299, 317, 319, 323, 398, 430, 431, 483, 484, 488 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Tập đoàn F. Không chấp nhận kháng cáo kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 303/2022/DS-ST ngày 29/09/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh BĐ về phần án phí đối với bà Cao Thị Bích H.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Bích H.

1.1 Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án THE FL COASTAL HILL số 18A12B/2018/HĐMBCH-THE COASTAL HILL ngày 05/01/2018 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (bên bán) và bà Cao Thị Bích Hải (bên mua), Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 18A12B/2018/HĐTCH. THE COASTALHILL ngày 15/6/2018 giữa bà Cao Thị Bích H (bên cho thuê) và Công ty Cổ phần FL Q Golf & Resort (bên thuê) đối với căn hộ số 12B, tầng 08A, Zone 1, diện tích 40m^2, thuộc Dự án Khu du lịch sinh thái F Q, tại Khu kinh tế N, xã N, thành phố Q, tỉnh BĐ.

1.2 Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn F có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng bà Cao Thị Bích H, ông Lê Thanh S các khoản tiền gồm: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 2.319.426.020 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 177.563.760 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ là 1.217.698.660 đồng; tổng cộng là 3.714.688.440 đồng.

1.3 Thời hạn thanh toán các khoản tiền nêu trên được thực hiện theo khoản 15.3 Điều 15 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 10623 ngày 27/01/2018 là trong vòng 60 ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng (ngày bản án, có hiệu lực pháp luật).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Bích H về tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 17.756.240 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 333.000.000 đồng tương ứng với tiền cho thuê căn hộ mà bà Cao Thị Bích H đã rút.

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

4.1. Buộc vợ chồng bà Cao Thị Bích H, ông Lê Thanh S có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H số tiền 1.441.349.866 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.302.008.466 đồng, nợ lãi trong hạn là: 128.081.907 đồng, nợ lãi quá hạn là: 11.259.493 đồng.

Vợ chồng bà H, ông S còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 11932/18MN/HĐTD ngày 12-06-2018, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 11932/18MN/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 15/06/2018, kể từ ngày 29/9/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4.2. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn F có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho bà H, ông S đã tuyên trên vào tài khoản của bà H, ông S 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 xử lý thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng các nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của bà H, ông S mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Cao Thị Bích Hải hoàn trả cho Công ty Cổ phần F Q Golf & Resort được nhận số tiền thuê căn hộ là 168.310.909 đồng.

6. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập về bồi thường giá trị các đêm nghỉ dưỡng mà nguyên đơn đã sử dụng với số tiền 256.400.000 đồng, tiền lãi phát sinh và tiền phạt 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm mà Công ty Cổ phần F Q Golf & Resort đã rút.

7. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

7.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Cao Thị Bích H được miễn, ông Lê Thanh S phải chịu 28.064.153 đồng, nhưng được khấu trừ vào 52.579.560 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo các Biên lai thu số: 0003331 và số: 0003332 ngày 24 tháng 12 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q nên vợ chồng bà H, ông S còn được hoàn trả lại 24.515.407 đồng.

- Công ty Cổ phần Tập đoàn F phải chịu 106.593.768 đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H 26.561.520 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0003885 ngày 12 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh BĐ.

- Hoàn trả cho Công ty Cổ phần F Q Golf & Resort 4.207.772 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0004886 ngày 16 tháng 9 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh BĐ.

7.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Tập đoàn F và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H mỗi bên phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, các Biên lai thu số: 0002844 ngày 08/11/2022 và số: 0002868 ngày 09/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

7.3 Về chi phí tố tụng khác: Công ty Cổ phần Tập đoàn F phải hoàn trả cho bà Cao Thị Bích H 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

8. Về quyền, nghĩa vụ thi thành án:

8.1 Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8.2 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BĐ;
- 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

Võ Công Phương