

Bản án số: 69/2024/DS-PT

Ngày: 10-4-2024

V/v Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ và
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 10 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 173/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ và Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ, hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 221/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2024/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Kỳ S; Nơi cư trú: 125 phố V, tổ A, phường P, quận L, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Minh T; Nơi cư trú: D đường T (Hẻm D L), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 09/4/2021) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- **Bị đơn:** Công ty cổ phần T3; trụ sở tại: Tầng B, Tòa nhà B, số B đường C, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần T3: Ông Lê Tiến D là người đại diện theo pháp luật.

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 11/GUQ-TGD ngày 31/12/2023) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

1. Bà **Cao Thị T1**; Nơi cư trú: 125 **phố V, tổ A, phường P, quận L, Thành phố Hà Nội** (vắng mặt).

2. **Công ty cổ phần T3** (vắng mặt)

Trụ sở tại: **Khu phố D, khu D - C, xã N, thành phố Q.**

Người đại diện hợp pháp của **Công ty cổ phần T3**: Bà **Trần Thị Kim Q** là người đại diện theo pháp luật.

3. **Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H**; Địa chỉ: **B bis N, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**. Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Tuấn G** – Giám đốc Trung tâm xử lý nợ **Miền B** – **Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H3)**. Đại diện theo ủy quyền lại: Ông **Lâm Quang C**; Ông **Lương Hữu B1**; Ông **Nguyễn Văn H1**; Ông **Nguyễn Thanh T2**. Địa chỉ nơi làm việc: **Tầng C, số A đường N, phường H, quận T, Thành phố Hà Nội** (Văn bản ủy quyền lại ngày 26 tháng 9 năm 2022) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. **Ngân hàng thương mại cổ phần P**; địa chỉ trụ sở chính: **Tầng B, Tòa nhà T (T, Lô A, khu chức năng số 1 – KĐT mới T), A T, KP3, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp của **Ngân hàng TMCP P**: Ông **Nguyễn Văn L** (Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 8 năm 2023) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông **Hoàng Minh T** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Nguyễn Kỳ S**; **Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H** là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; **Công ty cổ phần T3** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông **Hoàng Minh T** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Nguyễn Kỳ S** trình bày:

Ngày 24/01/2018, ông **Nguyễn Kỳ S** có ký 01 Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A22/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL với **Công ty Cổ phần T3** (sau đây viết tắt là **Tập đoàn T3**). Theo đó, nguyên đơn đồng ý mua căn hộ số 22, tại tầng H, Z, diện tích 40m², thuộc Dự án **Khu đô thị S** tọa lạc tại **Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định**, với giá căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 1.465.000.000 đồng (giá này đã bao gồm VAT). Theo Điều 8.2 của hợp đồng này, thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến của bên bán cho bên mua vào Quý 4/2018. Hai bên thống nhất, thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa hai 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. Ngày 08/03/2018, ông **S** và vợ bà **Cao Thị T1** có vay của **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H4)** một số tiền tương ứng 60% giá bán căn hộ là 879.000.000 đồng và thế chấp căn hộ này làm tài sản thế chấp. Cùng ngày, **ngân hàng H4** đã giải ngân khoản tiền trên để thanh toán cho chủ đầu tư theo đề nghị của ông **S**. Hiện ông bà vẫn còn nợ gốc và lãi ngân hàng. Ông **S** đã thanh toán được 95% giá bán căn hộ với số tiền là 1.391.750.000 đồng, còn 5% còn lại nguyên đơn đóng cho **Tập đoàn T3** khi nhận bàn giao giấy chứng nhận. Do đã thanh toán được 95% giá trị căn hộ nên ngày 08/3/2018 ông **S** được ký

hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 38A22/2018/HĐTCH- THECOASTALHILL (Gọi tắt là hợp đồng thuê) với Công ty Cổ phần T3 (sau đây viết tắt là Công ty T3) để được hưởng tiền thuê mỗi năm. Theo hợp đồng thuê, giá tính tiền thuê của ông S là 1.331.818.182 đồng. Ông S đã nhận tiền thuê từ Công ty T3 tính từ lúc ký hợp đồng thuê cho đến hết ngày 31/12/2019. Ông S đã có Thông báo ngày 15/03/2021 về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng với Tập đoàn T3. Nay nguyên đơn yêu cầu: Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Kỳ S với Tập đoàn T3; yêu cầu Tập đoàn T3 thanh toán cho ông các khoản tiền sau: Tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ là 117.200.000 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại 133.000.000 đồng tương ứng 10% lợi nhuận, tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê của năm 2020, mà tôi chưa được nhận từ Công ty T3; Tiền lãi chậm bàn giao tính đến ngày hợp đồng hai bên chấm dứt tạm tính tại thời điểm có đơn kiện là 470.000.000 đồng. Tổng số tiền mà ông S yêu cầu Tập đoàn T3 trả và thanh toán cho tạm tính đến thời điểm có đơn khởi kiện là: 2.111.950.000 đồng.

Bị đơn Công ty cổ phần T3 trình bày:

Ngày 24/01/2018, Tập đoàn T3 và nguyên đơn có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A22/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn hộ số 22 tại tầng 8A Zone 3 thuộc Tổ Hợp căn hộ khách sạn T3 thuộc Dự án Khu đô thị D. Theo đó, các bên đã thỏa thuận những nội dung cơ bản sau: Điều 3 Hợp đồng quy định giá bán căn hộ là 1.465.000.000 đồng. Thời hạn thanh toán được quy định tại Điều 2 Phụ lục 03 của Hợp đồng. Điều 8.2 Quy định về thời điểm bàn giao căn hộ: Dự kiến vào Quý IV/2018. Hai bên thống nhất thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa 02 lần với tổng thời gian gia hạn không vượt quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ. Điều 15.1 Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau: Theo thỏa thuận của các bên bằng văn bản; Theo quyết định đơn phương chấm dứt của bên bán trong trường hợp bên mua chậm thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 12.1.2 của Hợp đồng. Theo quyết định đơn phương chấm dứt của bên mua trong trường hợp: 1) Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo Điều 12.2.2 của Hợp đồng hoặc 2) Xảy ra các trường hợp quy định tại Điều 6.1.7 của Hợp đồng. Trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong thời hạn 06 tháng... thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Thực tế, nguyên đơn đã thanh toán cho Tập đoàn T3 số tiền 1.391.750.000 đồng. Đồng thời trong quá trình thực hiện Hợp đồng, 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. Ngay sau khi ký Hợp đồng, nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 38A22/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 08/3/2018 với Công ty T3. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T3 thuê lại căn hộ 38A22 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T3 theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê được kéo dài cho đến ngày cuối

cùng của thời hạn hoạt động của Dự án. Nguyên đơn cam kết sẽ không chấm dứt Hợp đồng thuê vì bất cứ lý do gì và cam kết đảm bảo nghĩa vụ cho thuê liên tục không gián đoạn với Công ty T3. Trường hợp Hợp đồng thuê bị chấm dứt vì bất kỳ lý do gì thì nguyên đơn chấp nhận việc Tập đoàn T3 có quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán và áp dụng các chế tài phạt, bồi thường thiệt hại như đối với trường hợp nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tập đoàn T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ: việc chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là do sự kiện bất khả kháng như đã phân tích ở trên. Do đó, trường hợp này, căn cứ theo Điều 15.1 Hợp đồng thì bị đơn không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Tập đoàn T3 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng và hoàn trả lại toàn bộ tiền mua căn hộ mà nguyên đơn đã thanh toán; về yêu cầu số tiền phạt 8% số tiền 117.200.000 đồng; Căn cứ Điều 12.4.3 Hợp đồng, điều 1.2 Phụ lục 3 Hợp đồng thì khi một bên vi phạm hợp đồng dẫn đến việc bên kia đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì bên vi phạm phải thanh toán cho Bên bị vi phạm khoản tiền phạt 8% giá bán căn hộ (chưa bao gồm các khoản thuế phải nộp). Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu thanh toán số tiền 117.200.000 đồng là không trên cơ sở giá bán căn hộ sau khi trừ 10% thuế VAT là không đúng với thỏa thuận của các bên theo Hợp đồng. Về yêu cầu Tập đoàn T3 bồi thường thiệt hại số tiền 133.000.000 đồng tương ứng 10% tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020 là không có căn cứ bởi lẽ: đây không phải là thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn T3. Theo thông tin Tập đoàn T3 được biết thì ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn T3 và thanh toán 95% giá bán căn hộ thì nguyên đơn đã ký Hợp đồng thuê căn hộ với Công ty T3 và hưởng tiền thuê từ thời điểm ký Hợp đồng thuê mà không phụ thuộc vào việc nguyên đơn đã được nhận bàn giao căn hộ hay chưa. Do đó, việc chưa nhận bàn giao căn hộ từ Tập đoàn T3 không phát sinh thiệt hại thực tế đối với nguyên đơn. Về yêu cầu Tập đoàn T3 thanh toán lãi chậm bàn giao căn hộ tạm tính 470.000.000 đồng: nguyên đơn đã vi phạm quy định về thời hạn thanh toán giá bán căn hộ theo quy định tại Điều 2 Phụ lục 03 Hợp đồng cụ thể chậm thanh toán giá bán căn hộ Đợt 1 là 2 ngày (từ ngày 24/01/2018 đến 26/01/2018) trên số tiền chậm thanh toán là 146.500.000 đồng. Do đó, căn cứ Điều 12.2.1 Hợp đồng, nguyên đơn không đủ điều kiện để yêu cầu tính lãi chậm bàn giao căn hộ đối với bị đơn. Ngoài ra, ngày 15/10/2021, nguyên đơn đã nhận được thông báo bàn giao căn hộ từ Tập đoàn T3 nhưng nguyên đơn đã không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu Tập đoàn T3 phải thanh toán lãi chậm bàn giao căn hộ là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần T3 trình bày:

Ngày 08/3/2018, nguyên đơn và Công ty T3 đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 38A22/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T3 thuê lại căn hộ 38A22 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T3 theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê theo thỏa thuận tính từ ngày nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ hoặc tính từ ngày các bên ký Hợp đồng thuê đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động Dự án. Thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê,

Công ty T3 đã trả tiền thuê cho nguyên đơn tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 235.150.002 đồng. Căn cứ theo quy định trên thì thời hạn cho thuê của căn hộ là từ ngày 08/3/2018 cho đến khi hết thời hạn hoạt động của dự án. Trong thời hạn thuê nêu trên, nguyên đơn không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với **Công ty T3** trong bất cứ trường hợp nào. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn của Hợp đồng thuê thì nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ với **Tập đoàn T3**. Việc Hợp đồng mua bán căn hộ bị chấm dứt khiến cho **Công ty T3** không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê lại căn hộ theo thỏa thuận giữa các bên. Thời điểm nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ cũng chính là thời điểm nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với **Công ty T3**. Việc nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng 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 Hợp đồng thuê. Căn cứ khoản 10.2, 10.3 Điều 10 của Hợp đồng thuê **Công ty T3** được áp dụng các chế tài liên quan do hành vi chấm dứt Hợp đồng thuê trái pháp luật của nguyên đơn gây ra bao gồm: yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại cho **Công ty T3** toàn bộ số tiền thuê đã nhận cùng tiền lãi phát sinh tính bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân của **Ngân hàng Đ (B2)** công bố tại thời điểm nguyên đơn thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu cho đến ngày nguyên đơn hoàn trả tiền trên thực tế. Đồng thời yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho chúng tôi khoản tiền phạt tương đương 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm cùng với việc bồi thường thiệt hại cho **Công ty T3** do hành vi chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật gây ra. Tổng cộng tạm tính đến ngày 07/6/2023 là 483.296.698 đồng bao gồm các khoản tiền: Tiền thuê đã nhận 235.150.002 đồng; 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 B2** công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê tính trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu phát sinh hiệu lực của Hợp đồng thuê đến khi nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là 74.101.242 đồng. Thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm là 106.545.455 đồng. Hoàn trả lại cho **T3** bằng tiền giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng (nếu có) theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng là 67.500.000 đồng.

2. Bà **Cao Thị T1** trình bày:

Căn hộ số 22, tại tầng 8A, **Z**, diện tích 40m² do ông **Nguyễn Kỳ S** đứng tên hợp đồng mua bán là tài sản chung của vợ chồng ông bà. Việc ông **S** đứng tên cá nhân trên hợp đồng mua bán để tạo điều kiện thuận lợi trong giao dịch. Tiền mua căn hộ là tiền của vợ chồng. Bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông bà theo quy định pháp luật.

3. **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H** trình bày:

Ngày 08/3/2018, **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H** - Chi nhánh **H5** đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 1226/18MB/HĐTD với ông **Nguyễn Kỳ S** và bà **Cao Thị T1**. Theo đó, ngày 08/3/2018 **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H** - Chi nhánh **H5** - **P1** đã cấp tín dụng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1226/18MB/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN/01 theo nội dung chi tiết sau: Số tiền phát vay là 879.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn: Mua căn hộ khách sạn số 22, **tầng**

H, Z, thuộc tổ hợp khách sạn T3, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Thời hạn vay: 180 tháng, từ ngày 09/3/2018 đến ngày 08/5/2033; Lãi suất vay trong hạn: 06 tháng đầu là 9%/năm; Từ tháng thứ 7 đến tháng thứ 12 là 10%/năm; Từ tháng thứ 13 trở đi, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần (theo công thức sau: Lãi suất cho vay của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo = Lãi suất LS13 + 4,2%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được H4 quy định tại thời điểm điều chỉnh lãi suất); Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Kỳ S và bà Cao Thị T1 mới chỉ thực hiện thanh toán cho H4 đến ngày 17/02/2020 với tổng số tiền là: 202.611.194 đồng (Bằng chữ: Hai trăm linh hai triệu sáu trăm mười một nghìn một trăm chín mươi bốn đồng). Trong đó đã trả nợ gốc là: 27.125.014 đồng; đã trả nợ lãi là: 175.486.180 đồng. Kể từ ngày 25/3/2020 đến nay, ông Nguyễn Kỳ S và bà Cao Thị T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với H4. Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên ông Nguyễn Kỳ S và bà Cao Thị T1 đã dùng toàn bộ quyền tài sản của mình để thế chấp cho Ngân hàng với tài sản thế chấp là: Toàn bộ các Quyền tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A22/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ký ngày 24/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Nguyễn Kỳ S theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1226/18MB/HĐBĐ ngày 08/3/2018 được xác lập giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh H5 với ông Nguyễn Kỳ S - bà Cao Thị T1 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật là C1 hộ/nhà hình thành trong tương lai tại Căn hộ khách sạn số 22, tầng H, Z, thuộc tổ hợp khách sạn T3, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định". Hiện nay ông Nguyễn Kỳ S và bà Cao Thị T1 đang có dư nợ tại H4 mà tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Kỳ S và bà Cao Thị T1 đang thế chấp tại H4 là các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A22/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 24/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Nguyễn Kỳ S; H4 không chấp thuận cho ông Nguyễn Kỳ S chấm dứt hoặc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A22/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ký ngày 24/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Nguyễn Kỳ S. H4 chỉ đồng ý cho ông Nguyễn Kỳ S chấm dứt hoặc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ sau khi ông Nguyễn Kỳ S và bà Cao Thị T1 thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ tại H4. Buộc ông Nguyễn Kỳ S và bà Cao Thị T1 phải thanh toán cho H4 tổng số tiền tính đến ngày 19/5/2023 là 1.246.212.677 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 851.874.986 đồng, nợ lãi trong hạn là: 285.252.844 đồng, nợ lãi quá hạn là: 109.084.847 đồng. Buộc ông Nguyễn Kỳ S và bà Cao Thị T1 phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 20/5/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Kỳ S và bà Cao Thị T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh thì H4 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Toàn bộ các Quyền tài sản của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A22/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 24/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Nguyễn Kỳ S; Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành

trong tương lai) từ các quyền tài sản của bên thế chấp theo văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Bên thế chấp cam kết không nhận số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán nợ vay cho H4 hoặc do H4 nhận bàn giao, quản lý các tài sản thế chấp này trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này; Trong trường hợp quyền tài sản được bảo hiểm thanh toán/ được bảo lãnh thanh toán và bên thế chấp là bên thụ hưởng thì toàn bộ số tiền bảo hiểm/số tiền do bên bảo lãnh thanh toán mà bên thế chấp được hưởng thụ (nếu có) cũng là tài sản thế chấp; Trường hợp các quyền tài sản của bên thế chấp được hưởng từ Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp làm phát sinh (các) tài sản/ tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp theo quy định của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1226/18MB/HĐBĐ ngày 08/3/2018 được xác lập giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh H5 với ông Nguyễn Kỳ S, bà Cao Thị T1 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Bên thế chấp đồng ý để H4 là bên duy nhất được nhận bàn giao (các) tài sản này và toàn bộ bản chính các giấy tờ sở hữu/sử dụng của tài sản (nếu có) từ bên thanh toán và/hoặc bất cứ bên thứ ba nào khác để quản lý trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1226/18MB/HĐBĐ ngày 08/3/2018 được xác lập giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh H5 với ông Nguyễn Kỳ S, bà Cao Thị T1 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. 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 Nguyễn Kỳ S, bà Cao Thị T1 đối với H4. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Kỳ S, bà Cao Thị T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho H4 bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác. Trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A22/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 24/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Nguyễn Kỳ S bị chấm dứt vì bất kỳ lý do nào, yêu cầu Tòa án buộc các bên chuyển các khoản tiền liên quan đến việc chấm dứt hoặc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A22/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 24/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Nguyễn Kỳ S (hoàn trả, bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng,...) về tài khoản của ông Nguyễn Kỳ S, bà Cao Thị T1 mở tại H4, khi đó H4 có toàn quyền thu hồi nợ vay của ông Nguyễn Kỳ S, bà Cao Thị T1 tại H4.

4. Ngân hàng TMCP P trình bày:

Ngày 18/3/2020, Tập đoàn T3 ký kết với Ngân hàng TMCP P hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng C2, Sở tư pháp tỉnh Bình Định công chứng. Theo đó, Tập đoàn T3 đã thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất diện tích 57.718,1m² tại khu K, 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, sổ 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 đầu tư và phát triển tỉnh B. 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 gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển

Thành phố H về việc phát mãi tài sản thế chấp nếu nguyên đơn không thanh toán nợ đề nghị Toà án không chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ yêu cầu **Tập đoàn T3** hoàn trả tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.391.750.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 106.545.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 839.051.000 đồng và bồi thường thiệt hại 133.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2019 tính tới 01/7/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê mà ông **S** chưa được nhận từ **Công ty T3** và **R**. Bị đơn cho rằng đã có Thông báo bàn giao căn hộ vào ngày 18/11/2020 xem như đã thực hiện việc bàn giao căn hộ nên không đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ cũng như các yêu cầu về tiền phạt và tiền bồi thường của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Công ty T3** yêu cầu tuyên bố đòi nguyên đơn trả lại tiền thuê đã nhận 235.150.002 đồng và giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng là 67.500.000 đồng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H** yêu cầu ông **S**, bà **T1** thanh toán Hợp đồng tín dụng tổng cộng: 1.300.240.514 đồng trong đó tiền gốc: 851.874.986 đồng; tiền lãi tính đến 21/9/2023 gồm lãi trong hạn 313.831.216 đồng và lãi quá hạn 134.534.312 đồng và giữ nguyên các ý kiến khác như nội dung phân trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số 221/2023/DS-ST ngày 22 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 ông **Nguyễn Kỳ S**.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A22/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ngày 24/01/2018 giữa **Công ty cổ phần T3** (bên bán) với ông **Nguyễn Kỳ S** (bên mua).

1.2. Buộc **Công ty cổ phần T3** có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Nguyễn Kỳ S** và bà **Cao Thị T1** các khoản tiền sau: tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.391.750.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 106.545.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 839.051.000 đồng. Tổng cộng: 2.337.346.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Kỳ S1** về tiền bồi thường thiệt hại 133.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/07/2019 tính tới 01/07/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập **Công ty cổ phần T3** và **R** về hoàn trả tiền thuê đã nhận 235.150.002 đồng.

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 **Nguyễn Kỳ S**, bà **Cao Thị T1** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H** tổng cộng 1.300.240.514 đồng trong đó tiền gốc là 851.874.986 đồng; tiền lãi tính đến 21/9/2023 gồm lãi trong hạn 313.831.216 đồng và lãi quá hạn 134.534.312 đồng.

Vợ chồng ông **Nguyễn Kỳ S**, bà **Cao Thị T1** còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1226/18MB/HĐTD ngày 8/3/2018 kể từ ngày 23/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4.2. Buộc **Công ty Cổ phần T3** có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông **S**, bà **T1** đã tuyên trên vào tài khoản của ông **S**, bà **T1** 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 nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của ông S, bà T1 mà pháp luật cho phép cho 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 phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1226/18MB/HĐBĐ ngày 08/3/2018 để thu hồi nợ.

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 28/9/2023 Ông Hoàng Minh T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Kỳ S kháng cáo yêu cầu Công ty cổ phần T3 phải bồi thường thiệt hại tiền thuê mà nguyên đơn lẽ ra được nhận do bị đơn có lỗi làm chấm dứt hợp đồng mua bán và hợp đồng thuê. Hành vi vi phạm của bị đơn đã gây thiệt hại cho nguyên đơn về các khoản thuê trong thời gian đảm bảo thu nhập và tiền thuê nếu có trong thời hạn của của hợp đồng thuê lẽ ra nguyên đơn được tiếp tục nhận khi hợp đồng không bị tuyên chấm dứt; Bản án không căn cứ thỏa thuận hợp tác được ký bởi ba bên là chủ đầu tư, ngân hàng và nhà đầu tư. Để làm rõ việc xác định trách nhiệm trả tiền vay, lãi phát sinh là của bị đơn thay vì nguyên đơn (quy định tại Điều 4.2.12).

- Ngày 11/10/2023 bị đơn Công ty cổ phần T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 221/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn.

- Ngày 09/10/2023 Ngân hàng thương mại cổ phần 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 thương mại cổ phần phát triển Thành phố H để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Trần Văn H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có văn bản trình bày ý kiến ngày 09/4/2024 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản sơ thẩm theo hướng không xác định Công ty Cổ phần T3 vi phạm hợp đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt 8% và lãi chậm bàn giao. Đồng thời bản án sơ thẩm tuyên buộc Tập đoàn T3 phải chịu án phí về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ là 300.000 đồng và án phí về nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là không đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

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 ông Nguyễn Kỳ S, bị đơn Công ty cổ phần T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần 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 bà Cao Thị T1, Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần T3 và R đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Riêng ông Hoàng Minh T là

người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Kỳ S, ông Trần Văn H là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần T3, 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 ông Nguyễn Kỳ S, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Kỳ S kháng cáo yêu cầu Công ty cổ phần T3 phải bồi thường thiệt hại tiền thuê mà nguyên đơn lẽ ra được nhận do bị đơn có lỗi làm chấm dứt hợp đồng mua bán và hợp đồng thuê là không có cơ sở, bởi lẽ: Tiền thuê căn hộ là đối tượng của Hợp đồng thuê giữa bà H2 (bên cho thuê) và Công ty T3 (bên thuê) theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 40630/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 26/7/2018; Nếu có tranh chấp về việc chậm thanh toán tiền thuê thì thuộc về nghĩa vụ của bên thuê (Công ty T3) có vi phạm hay không chứ không liên quan đến nghĩa vụ của bên bán trong Hợp đồng mua bán căn hộ.

[2.2] Tại đơn khởi kiện 09 tháng 4 năm 2021 nguyên đơn yêu cầu: Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Kỳ S với Tập đoàn T3; yêu cầu Tập đoàn T3 thanh toán cho ông các khoản tiền sau: Tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ là 117.200.000đồng; Tiền bồi thường thiệt hại 133.000.000 đồng tương ứng 10% lợi nhuận, tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê của năm 2020, mà nguyên đơn chưa được nhận từ Công ty T3; Tiền lãi chậm bàn giao tính đến ngày hợp đồng hai bên chấm dứt tạm tính tại thời điểm có đơn kiện là 470.000.000 đồng. Tổng số tiền mà ông S yêu cầu Tập đoàn T3 trả và thanh toán cho tạm tính đến thời điểm có đơn khởi kiện là: 2.111.950.000 đồng mà không yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý căn hộ với T3. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Công ty cổ phần T3 bồi thường tiền thuê là không có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T3, xét thấy:

[3.1] Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ: Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A22/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL, được xác lập ngày 24/01/2018 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo giữa ông Nguyễn Kỳ S và Công ty Cổ phần T3 đảm bảo về hình thức, nội dung và các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo các Điều 116, 117 BLDS năm 2015; các Điều 118, 119, 121 Luật Nhà ở năm 2014 nên có hiệu lực pháp luật.

Nội dung Hợp đồng mua bán các bên ký kết không ấn định chính xác ngày bàn giao căn hộ mà quy định các mốc thời gian liên quan đến ngày bàn giao căn hộ theo dự kiến và ngày bàn giao căn hộ theo thông báo. Tại Điều 8 của HĐMB căn hộ các bên thoả thuận: Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ vào Q, thời gian bàn giao có thể được gia hạn tối đa 02 lần nhưng mỗi lần không được chậm quá 45 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ cho ông S. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng tương đương về cách tính thời gian theo Điều 146 BLDS xác định

thời hạn bên bán dự kiến bàn giao cho bên mua chậm nhất là ngày 30/12/2018, có thể được gia hạn tối đa 02 lần, mỗi lần không quá 45 ngày nghĩa là thời hạn cuối cùng thực hiện bàn giao là ngày 30/3/2019. Tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng quy định về việc ông S được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu Tập đoàn T3 chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao và Điều 15.1.3 của Hợp đồng thể hiện Hợp đồng được chấm dứt theo quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên mua trong trường hợp “...*Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thoả thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng...*”. Như vậy, theo hợp đồng đã quá thời hạn 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ mà vẫn chưa thực hiện việc bàn giao thì bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngày 11/3/2021, ông S đã có Thông báo đơn phương chấm dứt HĐMB căn hộ và không được phản hồi của Tập đoàn T3. Tập đoàn T3 trình bày việc chậm bàn giao căn hộ là do sự thay đổi của chính sách pháp luật liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm Căn hộ khách sạn. Tuy nhiên, Tập đoàn T3 không chứng minh được việc này có liên quan đến tiến độ xây dựng, chậm bàn giao căn hộ. Đồng thời, Tập đoàn T3 cho rằng nguyên đơn thừa nhận đã nhận thông báo bàn giao của bị đơn nhưng không đến nhận bàn giao là vi phạm Điều 8.4 của HĐMB là không có căn cứ, bởi lẽ thời hạn cuối cùng thực hiện bàn giao là ngày 30/3/2019, trong khi đó Thông báo nhận bàn giao của Tập đoàn T3 vào ngày 18/11/2020; Thời điểm này hành vi vi phạm hợp đồng đã xảy ra nhưng tập đoàn không thông báo gì đến khách hàng để điều chỉnh, thay đổi nội dung của hợp đồng. Như vậy việc nguyên đơn từ chối nhận bàn giao căn hộ là có căn cứ nên tập đoàn T3 cho rằng nguyên đơn không đến nhận bàn giao căn hộ là vi phạm hợp đồng là không có căn cứ.

Mặt khác, bên mua đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T3 tại thời điểm ký hợp đồng mua bán, nhưng đến nay nguyên đơn vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5.2.6 Hợp đồng mua bán căn hộ. Trên thực tế, ngày 21/9/2017 Tập đoàn T3 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận cho khu khách sạn L1, trong đó có mã khách sạn 6716 nhưng đều đứng tên Tập đoàn T3 mà không đứng tên người mua như đã thoả thuận. Tập đoàn T3 không thông báo cho người mua nộp số tiền 5% còn lại và giao giấy chứng nhận đứng tên họ.

Do đó, ông S yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán và yêu cầu Tập đoàn T3 thanh toán cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng căn hộ 1.391.750.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với Điều 15.1.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ và các Điều 422, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên HĐXX chấp nhận.

Bị đơn Tập đoàn T3 nại rằng việc Tập đoàn T3 chưa thực hiện bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ mang tên của nguyên đơn cho nguyên đơn là do nguyên nhân bất khả kháng, xét thấy ý kiến này của Tập đoàn T3 không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 156 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng: Bị đơn không đồng ý về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng của nguyên đơn vì cho rằng Tập đoàn T3 không có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng. HĐXX xét thấy: Như đã phân tích ở mục [3.1], nguyên nhân dẫn đến nguyên đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng là do Công ty cổ phần T3 vi phạm nghĩa vụ đã thoả thuận trong hợp đồng nên yêu cầu của nguyên đơn về khoản tiền phạt tương đương 8% giá bán căn hộ sau khi trừ thuế VAT 10%, tương

ứng số tiền 1.331.818.182 đồng x 8% = 106.545.000 đồng là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 12.4.3 Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết giữa hai bên.

[3.3] Về tiền lãi chậm bàn giao tính trên giá bán căn hộ mà bên mua đã thanh toán: Việc chậm tiến độ xây dựng, không tiến hành bàn giao căn hộ theo thời gian thoả thuận là lỗi của Tập đoàn T3 nên yêu cầu tính lãi chậm bàn giao của ông S là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, cụ thể: 1.391.750.000 đồng x 13,65%/năm/365 ngày x 1590/30 ngày = 839.051.000 đồng (tròn số).

Như vậy, bản án sơ thẩm buộc Công ty cổ phần T3 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Kỳ S tổng số tiền 2.337.346.000 đồng (trong đó số tiền mua bán căn hộ 1.391.750.000 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng 106.545.000 đồng, tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 839.051.000 đồng) là có căn cứ.

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

Như đã phân tích ở mục [3.1] việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng tín dụng và người vay tiền của Ngân hàng H4 vẫn phải có trách nhiệm thanh toán nợ đến hạn cho Ngân hàng cho nên Ngân hàng H4 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 số 615/2018/TTBB-FLC-KH được ký kết ngày 21/6/2018 giữa Tập đoàn T3, H4 và vợ chồng ông S, bà T1 phù hợp với việc xử lý tài sản thế chấp nên bản án sơ thẩm buộc Công ty cổ phần T3 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho ông S, bà T1 bằng việc chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp vào tài khoản của ông S, bà T1 mở tại H4 và H4 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 ông S, bà T1 mà pháp luật cho phép đến khi thu hồi hết nợ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Đồng thời ông S, bà T1 đã thế chấp các quyền tài sản phát sinh từ HĐMB căn hộ hình thành trong tương lai số 22, tầng 8A, Zone 3 cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1226/18MB/HĐBĐ ngày 08/3/2018 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. Mặt khác, tại mục 3.3 thoả thuận hợp tác 03 bên thì trong mọi trường hợp dẫn đến việc chấm dứt HĐMB căn hộ không làm chấm dứt quyền sở hữu, định đoạt của T3 đối với căn hộ số B, tầng 8A, Z. Đồng thời, khi HĐMB căn hộ đã chấm dứt thì quyền về tài sản đối với căn hộ số B, tầng 8A, Zone 3 không còn là của ông S, bà T1 nữa. Do đó, H4 yêu cầu thi hành án kê biên, xử lý tài sản thế chấp căn hộ số B, tầng 8A, Zone 3 để thu hồi nợ là không phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 323 BLDS năm 2015 nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Kỳ S, bị đơn Công ty cổ phần T3, Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

[8] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Kỳ S, bị đơn Công ty cổ phần T3, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

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

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

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

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Kỳ S, bị đơn Công ty cổ phần T3, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 221/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kỳ S.

2.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 38A22/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL ngày 24/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 (bên bán) với ông Nguyễn Kỳ S (bên mua).

2.2. Buộc Công ty cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Kỳ S và bà Cao Thị T1 các khoản tiền sau: tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.391.750.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 106.545.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 839.051.000 đồng. Tổng cộng: 2.337.346.000 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kỳ S1 về tiền bồi thường thiệt hại 133.000.000 đồng tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/07/2019 tính tới 01/07/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê.

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 **Nguyễn Kỳ S**, bà **Cao Thị T1** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H** tổng cộng 1.300.240.514 đồng trong đó tiền gốc là 851.874.986 đồng; tiền lãi tính đến 21/9/2023 gồm lãi trong hạn 313.831.216 đồng và lãi quá hạn 134.534.312 đồng.

Vợ chồng ông **Nguyễn Kỳ S**, bà **Cao Thị T1** còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1226/18MB/HĐTD ngày 8/3/2018 kể từ ngày 23/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4.2. Buộc **Công ty Cổ phần T3** có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông **S**, bà **T1** đã tuyên trên vào tài khoản của ông **S**, bà **T1** 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 nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của ông **S**, bà **T1** mà pháp luật cho phép cho 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** phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1226/18MB/HĐBĐ ngày 08/3/2018 để thu hồi nợ.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1 Ông **Nguyễn Kỳ S** phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000852 ngày 27/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn (người nộp thay: ông **Hoàng Minh T**).

5.2 **Công ty cổ phần T3** phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000054 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

5.3 **Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H** phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000791 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

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

7. 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 thoả 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

