

Bản án số: 116/2024/DS-PT
Ngày: 28/6/2024
V/v tranh chấp hợp đồng Mua bán căn hộ, cho thuê căn hộ và 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:* Ông Thái Văn Hà.

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 tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tú Oanh- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 03 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, cho thuê căn hộ và hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 313/2024/DS-ST ngày 29 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Thái Khai Q; cư trú tại: Số D đường L, phường I, Quận F, Thành Phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

1.2 Bà Trương Mỹ N; cư trú tại: Số A đường M, phường I, Quận C, Thành Phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Công ty cổ phần T2; địa chỉ trụ sở: Tầng B, Tòa nhà B, số B đường C, phường D, quận C, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần T2: Ông Trần Văn H; cư trú tại: Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E L, phường M, Quận N, TP . là đại diện theo ủy

quyền (Theo Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2023); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2.2 Công ty cổ phần T2 và Resort

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

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần T2: Ông Nguyễn Minh Đ; cư trú tại: Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E L, phường M, Quận N, TP . là đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2023); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành Phố H (H2); trụ sở: Số nhà B B, đường N, phường B, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của H2: Ông Phan Đạt T-Chuyên viên xử lý nợ là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 26/10/2023); vắng mặt.

3.2 Ngân hàng TMCP Đ1 (B); Địa chỉ: T, số A T, phường L, quận H, thành phố Hà nội; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của B: Ông Nguyễn Đức H1 - Phó trưởng phòng quản lý rủi ro - Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Q1; địa chỉ trụ sở: Số G đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định là đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền số: 1322/QĐ-BIDV ngày 15/8/2023); vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Công ty cổ phần T2 là bị đơn, Công ty cổ phần T2 và R 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 là ông Nguyễn Văn Á trình bày:
Ngày 03/10/2017 giữa nguyên đơn và Công ty cổ phần T2 (viết tắt là T2) có thống nhất thỏa thuận và ký hợp đồng mua bán căn hộ số 01 tầng 6 theo hợp đồng số: 601/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ thuộc dự án tại Khu đô thị S, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Theo hợp đồng đã thỏa thuận, nguyên đơn đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 95% giá trị căn hộ số 01 với tổng số tiền là 2.720.447.084 đồng đúng theo quy định hợp đồng. Sau khi thanh toán bên nguyên đơn đã nhận bàn giao căn hộ từ FLC vào tháng 6/2017 nhưng đến nay đã hơn 06 năm T2 vẫn không thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nguyên đơn theo đúng quy định tại Điều 5.2.6 của Hợp đồng mua bán căn hộ là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng của Bên bán, gây ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên mua. Hơn nữa, căn cứ theo quy định tại Điều 126 Luật đất đai năm 2013 thì thời hạn sử dụng đối với loại đất “Thương mại dịch vụ” là không quá 50 năm, đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế khó khăn là không quá 70 năm. Đồng thời, ngày 14/02/2020, Bộ T3 cũng đã có Công văn số 703/BTNMT-TCQLĐĐ hướng dẫn về chế độ sử dụng đất, theo đó khẳng định: Căn hộ du lịch là cơ sở lưu trú du lịch, việc sử

dụng đất vào mục đích kinh doanh dịch vụ thuộc loại đất thương mại dịch vụ và thời hạn sử dụng đất là không quá 50 năm. Điều này là hoàn toàn trái với cam kết và thỏa thuận ban đầu của chủ đầu tư với Nguyên đơn (Điều 1.1.3 và 1.1.4 Phụ lục 1 – Hợp đồng mua bán căn hộ ghi rõ mục đích sử dụng căn hộ để ở; thời hạn sử dụng: lâu dài), gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Bên cạnh đó, theo văn bản số 1804/STNMT-VPĐK ngày 08/6/2023 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B và các tài liệu kèm theo thì: Ngày 20/12/2016, FLC đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án cho Ngân hàng TMCP Đ1 (viết tắt là B)- Chi nhánh T4. Ngày 28/9/2017, T2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CT05287 đối với căn hộ số 01 tầng 6, Khách sạn T2 (mã khách sạn 1601). Ngày 20/12/2016, T2 tiếp tục thế chấp căn hộ trên cho B - Chi nhánh Q1. Việc T2 đã thế chấp dự án cho Ngân hàng nhưng vẫn cố tình bán căn hộ cho nguyên đơn mà không thông báo cho nguyên đơn về việc thế chấp là vi phạm pháp luật nghiêm trọng. Sau khi căn hộ được cấp Giấy chứng nhận Tập đoàn T2 lại tiếp tục thế chấp cho B, đến nay vẫn chưa thực hiện giải quyết. Điều này có thể khiến căn hộ bị phát mãi nếu FLC mất khả năng thanh toán khoản vay, dẫn đến thiệt hại nghiêm trọng cho nguyên đơn.

Ngày 30/10/2017 nguyên đơn và Công ty cổ phần T2 (viết tắt là T2) có thống nhất thỏa thuận và ký hợp đồng cho thuê và quản lý căn hộ số 01 tầng 6 theo hợp đồng số: 601/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ thuộc dự án tại Khu đô thị S, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Theo hợp đồng đã thỏa thuận, giá cho thuê, thời hạn cho thuê, thanh toán, bàn giao được quy định theo hợp đồng cho thuê. Nhưng sau khi ký hợp đồng T2 chỉ thanh toán tiền thuê đến kỳ 1/2019, từ kỳ 2/2019 cho đến nay chưa thanh toán. Ngày 16/5/2022 nguyên đơn đã gửi thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trên đến Công ty T2 nhưng sau đó Nguyên đơn không nhận được bất cứ phản hồi nào của Công ty T2. Như vậy Công ty T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo hợp đồng cho thuê căn hộ nói trên.

Trong quá trình ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn T2, nguyên đơn có ký Hợp đồng tín dụng số: 10932/17/HĐTDTDH-CN/172 ngày 23/10/2017 với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (viết tắt là H2) để bổ sung nguồn vốn nhận chuyển nhượng căn hộ. Cùng ngày 23/10/2017, ông Q bà N và H2 có ký Hợp đồng thế chấp quyền tài sản, theo đó ông Q bà N thế chấp Hợp đồng mua bán căn hộ trên để đảm bảo cho khoản vay trên. Tuy nhiên, từ đầu năm 2020 đến nay Công ty T2 không thanh toán cho ông Q bà N tiền thuê căn hộ dẫn đến việc Nguyên đơn gặp nhiều khó khăn về tài chính khi sắp xếp để trả tiền gốc, lãi vay cho H2 theo đúng quy định. Điều này có khả năng gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến điểm tín dụng cá nhân, khiến cho ông Q bà N không thể tiếp tục vay ngân hàng, dẫn đến tình trạng suy kiệt về tài chính, ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống cá nhân của ông Q bà N.

Trước đây nguyên đơn yêu cầu Tòa buộc Công ty cổ phần T2 phải bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ số 01, tầng 6, theo hợp đồng số: 601/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ thuộc khách sạn FLC LUXURY RESORT tại

dự án Khu đô thị D ở Khu K thuộc xã N thành phố Q tỉnh Bình Định; Phải tổ chức Hội nghị tòa nhà để thành lập Ban quản trị theo quy định và yêu cầu T2 phải bồi thường thiệt hại cho ông S, bà L số tiền lãi quá hạn mà Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (viết tắt là H2) buộc ông S, bà L phải thanh toán tạm tính đến ngày 17/6/2022 là 50.000.000 đồng. Nay nguyên đơn rút yêu cầu nói trên.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H, Nguyên đơn thống nhất và đề nghị ĐHXX xem xét giải quyết theo quy của pháp luật về hợp đồng tín dụng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa giải quyết cụ thể như sau:

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 601/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 03/10/2017 giữa T2 và ông Thái Khai Q, bà Trương Mỹ N.

- Buộc T2 phải hoàn trả cho ông Q bà N số tiền 2.928.710.975 đồng (Trong đó số tiền chuyển nhượng căn hộ là 2.720.447.084 đồng và số tiền phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 12.4.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ là 208.263.891 đồng).

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 601/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 30/10/2017 giữa T2 và ông Thái Khai Q, bà Trương Mỹ N.

- Buộc T2 phải trả cho ông Q bà N tiền thuê căn hộ chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán theo quy định đã cam kết trong hợp đồng tạm tính đến ngày 29/9/2023 là 1.237.529.895 đồng (Trong đó 993.759.345 đồng là tiền chưa thanh toán tiền thuê căn hộ và 243.770.550 đồng là tiền lãi suất chậm thanh toán tiền thuê căn hộ quy định theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết) và kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong số tiền thuê, T2 phải chịu lãi chậm thanh toán với mức lãi suất là $9,5\%/năm \times 150\% = 14,25\%/năm$ theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP.

Bị đơn FLC do bà Trần Thị Hồng NI là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn thống nhất toàn bộ lời trình bày của đại diện bên nguyên đơn về các hợp đồng trên về thời gian và nội dung ký kết hợp đồng.

Ngày 03/10/2017 T2 và Nguyên đơn có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 601/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn hộ số 01 tầng 6 của Tòa nhà thuộc Dự án Khu đô thị D – không gian phát triển du lịch cao cấp phía Nam, khu D - C, có địa chỉ tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Theo đó, hai bên đã thỏa thuận về những trường hợp Bên mua được đơn phương chấm dứt theo Hợp đồng mua bán trên. Sau khi ký Hợp đồng mua bán trên, Nguyên đơn với T2 đã ký Hợp đồng cho thuê và quản lý tài sản số 601/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 30/10/2017. Nguyên đơn đã đồng ý cho T2 thuê lại căn hộ nêu trên và giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng, khai thác kinh doanh đối với căn hộ, quyền sử dụng đất và các tài sản kèm theo là đúng.

Nay đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán: FLC đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số

601/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 03/10/2017. Đồng ý hoàn trả cho ông Q bà N số tiền 95 % mà T2 đã nhận từ ông Q bà N là 2.720.447.084 đồng trong thời hạn 06 tháng. Nhưng không đồng ý trả số tiền là 208.263.891 đồng, phạt vi phạm 8% của hợp đồng mua bán trên vì FLC không có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng mua bán mà do khách quan đem lại. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc về cơ quan nhà nước có thẩm quyền, và việc thay đổi mục đích sử dụng đất là kinh doanh dịch vụ, thời hạn là 50 năm, sự thay đổi này là do chuyển đổi theo chủ trương, chính sách của cơ quan có thẩm quyền nên không phải lỗi của T2.

Bị đơn T2 do bà Nguyễn Thị Hồng N2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn thống nhất toàn bộ lời trình bày của đại diện bên nguyên đơn về các hợp đồng trên về thời gian và nội dung ký kết hợp đồng.

Ngày 30/10/2017, T2 và Nguyên đơn có ký kết Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 601/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục kèm theo. Theo đó, Nguyên đơn đã đồng ý cho T2 thuê lại căn hộ trên và giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng, khai thác kinh doanh đối với căn hộ, quyền sử dụng đất và các tài sản kèm theo là đúng. Nhưng trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê và quản lý tài sản, T2 đã phải chịu ảnh hưởng trực tiếp và nặng nề bởi sự kiện bất khả kháng là dịch Covid-19 kéo dài từ cuối năm 2019 đến hiện tại. Trong khi thực tế, thời điểm ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản được ký kết ngày thời điểm giữa năm 2017, là thời điểm được đánh giá là thời kỳ phát triển rực rỡ của du lịch Việt Nam. Vì vậy, trên cơ sở bối cảnh phát triển du lịch tiềm năng, T2 đã cam kết lợi nhuận 10%/năm. Theo đó, sau khi khai trương và hoạt động, T2 cũng đã chi trả lợi nhuận/giá thuê theo đúng cam kết bằng tiền mặt tới Nguyên đơn. Nhưng bởi sự bùng phát liên tục của dịch C cùng với hàng loạt lệnh kiểm soát/cấm vận/hạn chế di chuyển tại các khu vực trong nước và quốc tế là sự kiện khách quan đã khiến hoàn cảnh thực hiện Hợp đồng thuê và quản lý tài sản cuối năm 2019, 2020, 2021 có sự thay đổi cơ bản so với thời điểm Hợp đồng thuê và quản lý tài sản được giao kết (năm 2017). Do đó, T2 đã đề nghị sửa đổi Hợp đồng thuê liên quan đến hình thức thanh toán, thời hạn thanh toán và mức thanh toán căn cứ theo Điều 420 Bộ luật Dân sự 2015. Bởi tại thời điểm giao kết Hợp đồng các bên không thể lường trước sự kiện này, và nếu sự kiện này nằm trong khả năng kiểm soát, biết trước được thì T2 sẽ đề xuất mức cam kết lợi nhuận/giá thuê thấp hơn và hình thức thanh toán Giá thuê/lợi nhuận theo cả hai hình thức tiền mặt và sản phẩm tương ứng.

Nay T2 đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ và quản lý tài sản với nguyên đơn và thống nhất với bảng tính chưa thanh toán mà nguyên đơn yêu cầu nhưng chỉ đồng ý thanh toán tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn tính đến ngày 16/5/2022 khi T2 nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ của nguyên đơn, không đồng ý tính lãi suất cho đến nay.

Về yêu cầu của nguyên đơn bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, tổ chức Hội nghị tòa nhà để thành lập Ban quản trị theo quy định và buộc T2 phải bồi thường thiệt hại cho ông Q, bà N số tiền lãi quá hạn mà H2 buộc ông Q bà N

phải thanh toán tạm tính đến ngày 17/6/2022 là 50.000.000 đồng: Nay nguyên đơn rút các yêu cầu này nên bị đơn không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP P bị đơn đề nghị giải quyết theo qui định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập H2 do ông Phan Đạt T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 23/10/2017 H2 đã cho ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 10932/17/HĐTDTDH-CN/172, giải ngân theo các Khế ước nhận nợ số 10932/17/HĐTDTDH-CN/172/ĐNGN-KUNN/01 ngày 30/10/2017, cụ thể số tiền vay: 1.718.177.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, từ ngày 30/10/2017 đến ngày 30/10/2037. Mục đích sử dụng vốn mua bất động sản dự án, căn hộ số 01 tại tầng F, tòa nhà thuộc dự án Khu đô thị D, xã N, khu K, TP ., T. B.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Q, bà N đã thế chấp cho H2 toàn bộ quyền tài sản và quyền lợi khác của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 601/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ ngày 03/10/2017 giữa bên bán là Công ty Cổ phần T2 với bên mua là ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 9621/17/HĐBĐ-172 ngày 23/10/2017 được xác lập giữa H2 với ông Q bà N đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, ông Q bà N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho H2, vi phạm Điều 6 của Hợp đồng tín dụng, liên quan đến vụ kiện có ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Tính đến ngày 29/9/2023, ông Q bà N còn nợ H2 tổng cộng: là 2.279.084.566 đồng (trong đó nợ gốc:1.594.336.965 đồng, nợ lãi trong hạn 523.068.238 đồng và lãi quá hạn là 161.679.363 đồng).

Nay H2 yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N phải thanh toán cho H2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2023 là 2.279.084.566 đồng (trong đó nợ gốc:1.594.336.965 đồng, nợ lãi trong hạn 523.068.238 đồng và lãi quá hạn là 161.679.363 đồng), tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ từ sau ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; Trường hợp ông Thái Khai Q bà Trương Mỹ N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên và lãi phát sinh thì H2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền, phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ; 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 Q và bà N đối với H2, nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Q bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho H2 bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

H2 chỉ đồng ý chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ nếu các khoản tiền mà Tập đoàn T2 có nghĩa vụ hoàn trả/thanh toán cho nguyên đơn được chuyển trả trực tiếp vào tài khoản của nguyên đơn mở tại H2, để thanh toán các khoản nợ của nguyên đơn tại H2, trường hợp còn dư sẽ trả lại cho nguyên đơn nhưng nếu thiếu thì xử lý các tài sản hợp pháp khác của nguyên đơn để thu hồi hết nợ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan B do ông Nguyễn Đức H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

B và T2 bắt đầu quan hệ tín dụng từ năm 2015 cho đến nay để thực hiện dự án quần thể sân Golf, biệt thự nghỉ dưỡng tại N. Để đảm bảo nghĩa vụ của T2 và T2, T2 đã thế chấp toàn bộ tài sản của dự án, trong đó có tài sản căn hộ số 01 tầng 6, Khách sạn T2 (mã khách sạn 1601) cụ thể: Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 01/2015/3239064/HĐTC ngày 11/11/2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 01/2016/3239064/HĐTC ngày 29/11/2016 và Hợp đồng thế chấp bổ sung ngày 20/12/2016; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/3239064/HĐTC ngày 30/11/2017 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2017/3239064/SĐBS ngày 31/01/2018. Các Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Nay về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, B không có ý kiến gì và đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật. B không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp có phát sinh tranh chấp thì B và các bên liên quan sẽ cùng nhau thương lượng, thỏa thuận và giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 251/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thái Khai Q bà Trương Mỹ N.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 01 tầng 6 theo hợp đồng số: 601/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 03/10/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với ông Thái Khai Q, bà Trương Mỹ N.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T2 phải trả cho ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N số tiền tổng cộng là 2.928.710.975 đồng (Trong đó tiền mua căn hộ số 01 là 2.720.447.084 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 208.263.891 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Q bà N đối với các khoản tiền đã tuyên cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần T2 còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định là 10%/ năm.

1.3. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 601/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 30/10/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N.

1.4. Buộc Công ty cổ phần T2 nghĩa vụ thanh toán cho ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N: Tiền thuê căn hộ số 01 chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán theo quy định đã cam kết trong hợp đồng tạm tính đến ngày 29/9/2023 là 1.237.529.895 đồng (Trong đó 993.759.345 đồng là tiền thuê căn hộ và 243.770.550 đồng là tiền lãi suất).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong số tiền trên, Công ty cổ phần T2 phải chịu lãi chậm thanh toán án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 601/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 30/10/2017 là 14,25 %/năm (9,5%/năm x 150%).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty Cổ phần T2 bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật và bồi thường thiệt hại lãi quá hạn ngân hàng do nguyên đơn đã tự nguyện rút phần yêu cầu khởi kiện này.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H.

3.1. Buộc ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H tổng số tiền tạm tính đến 29/9/2023 là 2.279.084.566 đồng (trong đó nợ gốc:1.594.336.965 đồng, nợ lãi trong hạn 523.068.238 đồng và lãi quá hạn là 161.679.363 đồng) và tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ từ sau ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3.2. Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N3 đã tuyên vào tài khoản của ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N4 ở 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 ông Q bà N mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ,

3.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập về được quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần T2 không đồng ý phạt vi phạm hợp đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần T2 không đồng ý thanh toán tiền thuê và lãi suất tính đến ngày xét xử.

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 11 tháng 10 năm 2023, Công ty Cổ phần T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo đúng quy định về khoản tiền phạt vi phạm.

Ngày 16 tháng 11 năm 2023, Công ty cổ phần T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần T2.

Ngày 05 tháng 10 năm 2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm: Buộc ông Thái Khai Q và bà Trương Mỹ N phải thanh toán ngay cho H2 2.279.084.566 đồng, nếu ông Q và bà N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì đề nghị cho cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thu hồi nợ; buộc ông Q, bà N phải tiếp tục thanh toán cho H2 tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng từ sau ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ; H2 chỉ đồng ý cho các bên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên sau khi các bên đã thanh toán đầy đủ nợ vay cho H2; Nếu ông Q, bà N và các bên (T2) không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cũng không đồng ý cho H2 phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà vẫn yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ

thì đề nghị chuyển sang cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều tra truy tố FLC về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của T2, T2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của H2. giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã triệu tập hợp lệ, nhưng đại diện theo ủy quyền của của H2 là ông Phan Đạt T vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên coi như của H2 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 của H2.

[2] Xét kháng cáo của T2, HĐXX thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu về tiền phạt vi phạm của ông Thái Khai Q và bà Trương Mỹ N là có căn cứ, bởi lẽ: Bên mua ông Thái Khai Q và bà Trương Mỹ N đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho T2 và đã nhận bàn giao căn hộ từ tháng 7/2017 nhưng đến tại thời điểm xét xử sơ thẩm vẫn chưa được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5.2.6 Hợp đồng mua bán căn hộ số: 601/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ. FLC không thông báo cho người ông Q, bà N nộp 5% tiền mua căn hộ còn lại và giao giấy chứng nhận đứng tên họ, mà ngày 20/12/2016 T2 lại đem giấy chứng nhận này bổ sung thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của cả Dự án cho B - Chi nhánh T4. Như vậy, T2 đã vi phạm các quy định tại hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên nên phải chịu tiền phạt vi phạm hợp đồng, theo quy định tại khoản 12.4.3 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ số: 601/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 03/10/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với ông Thái Khai Q, bà Trương Mỹ N. Do đó kháng cáo của T2 là không có cơ sở.

[3] Xét kháng cáo của T2, HĐXX thấy rằng: T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của T2. Tuy nhiên, T2 không nêu rõ nội dung là kháng cáo như thế nào, căn cứ, lý do của việc kháng cáo ra sao. Hơn nữa, T2 là bị đơn trong vụ án nên không thể có yêu cầu độc lập và cũng không có yêu cầu phản tố nên kháng cáo của T2 là không có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của T2, T2 và H2 là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì FLC, T2 và H2 mỗi bên phải chịu 300.000 đồng.

[6] 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 cũng như về việc giải quyết vụ án là 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 1 Điều 308 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 khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T2 và kháng cáo của Công ty cổ phần T2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 251/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thái Khai Q bà Trương Mỹ N.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 01 tầng 6 theo hợp đồng số: 601/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 03/10/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với ông Thái Khai Q, bà Trương Mỹ N.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T2 phải trả cho ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N số tiền tổng cộng là 2.928.710.975 đồng (Trong đó tiền mua căn hộ số 01 là 2.720.447.084 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 208.263.891 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Q bà N đối với các khoản tiền đã tuyên cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần T2 còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định là 10%/ năm.

1.3. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 601/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 30/10/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N.

1.4. Buộc Công ty cổ phần T2 nghĩa vụ thanh toán cho ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N: Tiền thuê căn hộ số 01 chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh

toán theo quy định đã cam kết trong hợp đồng tạm tính đến ngày 29/9/2023 là 1.237.529.895 đồng (Trong đó 993.759.345 đồng là tiền thuê căn hộ và 243.770.550 đồng là tiền lãi suất).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong số tiền trên, Công ty cổ phần T2 phải chịu lãi chậm thanh toán án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 601/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 30/10/2017 là 14,25 %/năm (9,5%/năm x 150%).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty Cổ phần T2 bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật và bồi thường thiệt hại lãi quá hạn ngân hàng do nguyên đơn đã tự nguyện rút phần yêu cầu khởi kiện này.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H.

3.1. Buộc ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H tổng số tiền tạm tính đến 29/9/2023 là 2.279.084.566 đồng (trong đó nợ gốc:1.594.336.965 đồng, nợ lãi trong hạn 523.068.238 đồng và lãi quá hạn là 161.679.363 đồng) và tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ từ sau ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3.2. Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N3 đã tuyên vào tài khoản của ông T1 Khai Quang bà Trương Mỹ N4 ở 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 ông Q bà N mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ,

3.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập về được quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần T2 không đồng ý phạt vi phạm hợp đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần T2 không đồng ý thanh toán tiền thuê và lãi suất tính đến ngày xét xử.

6. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần T2 phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là 300.000 đồng và án phí về nghĩa vụ thanh toán khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là 90.574.000 đồng.

- Công ty cổ phần T2 phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản là 300.000 đồng và án phí về nghĩa vụ thanh toán khi chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản là 49.126.000 đồng.

- Ông Thái Khai Q, bà Trương Mỹ N phải chịu án phí về nghĩa vụ thanh toán hợp đồng tín dụng là 77.582.000 đồng. Nhưng được trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003584 ngày 25 tháng 3 năm 2021 số tiền 7.117.000 đồng và biên lai số 0004457 ngày 13 tháng 9 năm 2022 số tiền 46.256.000 đồng. Nên ông Q, bà N còn phải nộp số tiền là 24.209.000 đồng.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H 37.025.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số 0003022 ngày 08 tháng 12 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

6.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần T2, Công ty cổ phần T2 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, theo các Biên lai thu số: 0000100 ngày 10/11/2023; 0000145 ngày 23/11/2023; 0000156 ngày 13/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

6.3 Chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng ông Q, bà N đã nộp chi xong. Công ty cổ phần T2 và Công ty cổ phần T2 phải chịu chi phí này nên mỗi Công ty phải thanh toán cho ông Q bà N 1.500.000 đồng.

7. Quyền, nghĩa vụ thi hành án: 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 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được 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 Bình Định;
- TAND TP. Quy Nhơn;
- CCTHADS TP. Quy Nhơn;
- 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

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

NHẬN ĐỊNH CỦA CẤP SƠ THẨM

[3] Xét kháng cáo của HDBank, HĐXX thấy rằng:

[3.1] Về yêu cầu buộc ông Thái Khai Quang và bà Trương Mỹ Nhu phải thanh toán ngay cho HDBank 2.279.084.566 đồng và buộc ông Quang, bà Nhu phải tiếp tục thanh toán cho HDBank tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng từ sau ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ, thì yêu cầu thanh toán và thanh toán lãi phát sinh đã được tuyên tại mục 3.1 trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm, còn thời hạn thanh toán thì pháp luật không có quy định về việc bên có nghĩa vụ “phải thanh toán ngay” cho bên có quyền lợi nên yêu cầu này của HDBank là không có căn cứ.

[3.2] Về yêu cầu nếu ông Quang và bà Nhu không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì đề nghị cho cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thu hồi nợ, thì số tiền mà ông Quang, bà Nhu phải có nghĩa vụ thanh toán cho HDBank ít hơn số tiền mà FLC phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Quang, bà Nhu và HDBank cũng đã được đảm bảo thu hồi nợ bằng việc FLC phải có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông Quang, bà Nhu vào tài khoản ông Quang, bà Nhu 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 ông Quang, bà Nhu 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 ông Quang, bà Nhu nữa và trong quá trình thi hành án nếu FLC không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho vợ chồng bà Hải, ông Sơn thì vợ chồng ông Quang, bà Nhu vẫn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự thu hồi nợ từ các nguồn, tài sản khác của FLC 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 mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ của HDBank là có cơ sở.

[3.3] Đối với yêu cầu nếu ông Quang, bà Nhu và các bên (FLC) không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cũng không đồng ý cho HDBank phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ mà vẫn yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ thì đề nghị chuyển sang cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều tra truy tố FLC về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, thì trong quá trình giải quyết vụ án, HDBank không có yêu cầu và cấp xét xử cũng không xem xét giải quyết về vấn đề này

này nên trong phạm vi xét xử của mình, cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét giải quyết. Do đó, yêu cầu này của HDBank là không có căn cứ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền giải quyết vụ án, vụ án có quan hệ là “Tranh chấp hợp đồng mua bán và cho thuê căn hộ và hợp đồng tín dụng”. Đối tượng mua bán của hợp đồng là căn hộ số 01 tại tầng 6, thuộc dự án Khách sạn FLC Luxury Hotel tọa lạc tại Khu Kinh Tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, như vậy nơi thực hiện hợp đồng là thành phố Quy Nhơn, nên Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn thụ lý vụ án, giải quyết theo thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Về yêu cầu của nguyên đơn HĐXX thấy rằng:

Vào ngày 03/10/2017 giữa Công ty cổ phần tập đoàn FLC và ông Thái Khai Quang bà Trương Mỹ Nhu có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 601/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ cùng các Phụ lục hợp đồng kèm theo. Ngày 30/10/2017 giữa Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort và ông Thái Khai Quang bà Trương Mỹ Nhu ký Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 01 tầng 6 theo hợp đồng số: 601/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ cùng các Phụ lục hợp đồng kèm theo. Các hợp đồng trên được các bên tham gia ký kết đảm bảo về chủ thể, nội dung, các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, không trái pháp luật phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 398, 430, 431, 483, 484 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 118, 119, 121 Luật nhà ở năm 2014 và các Điều 5, 11, 17, 18, 19, 25, 54, 55, 57 của Luật Kinh doanh bất động sản nên có hiệu lực pháp luật.

[2.1] Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 601/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 03/10/2017 giữa Công ty cổ phần tập đoàn FLC với ông Thái Khai Quang bà Trương Mỹ Nhu và hoàn trả tiền mua bán căn hộ nói trên cho nguyên đơn. Tại phiên Tòa các bên đương sự thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nói trên, bị đơn đồng ý hoàn trả số tiền chuyển nhượng căn hộ đã nhận là 2.720.447.084 đồng cho nguyên đơn nên được HĐXX chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng mua bán của nguyên đơn là 208.263.891 đồng nhưng không được bị đơn đồng ý, HĐXX nhận định: Theo nội dung hợp đồng mua bán được ký kết giữa hai bên quy định tại Điều 1.1.3 và 1.1.4 Phụ lục 1 Hợp đồng mua bán căn hộ ghi rõ mục đích sử dụng căn hộ để ở; thời hạn sử dụng lâu dài hiện nay có sự thay đổi việc mục đích sử dụng đất là kinh doanh dịch vụ, thời hạn sử dụng là 50 năm. Sự thay đổi này do chuyển đổi từ hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất sang hình thức cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần theo chủ trương, chính sách của cơ quan có thẩm

quyền. Hình thức căn hộ khách sạn thuộc đất thương mại dịch vụ không thuộc đối tượng sử dụng để ở, lâu dài như ý chí ban đầu của hai bên đương sự. Bên mua đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn FLC, đã nhận bàn giao căn hộ từ Tập đoàn FLC từ tháng 7/2017 nhưng đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5.2.6 Hợp đồng mua bán căn hộ. Trên thực tế, ngày 21/9/2017 Tập đoàn FLC đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp 326 Giấy chứng nhận cho khu khách sạn Luxury Hotel, trong có có mã khách sạn 1601 nhưng đều đứng tên Tập đoàn FLC mà không đứng tên ông Thái Khai Quang bà Trương Mỹ Nhu là người mua như đã thỏa thuận. Tập đoàn FLC không thông báo cho người mua nộp số tiền 5% còn lại và giao giấy chứng nhận đứng tên họ, mà ngày 20/12/2016 Tập đoàn FLC đem giấy chứng nhận này bổ sung thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sơn. Xét thấy, việc Tập đoàn FLC đã thế chấp dự án cho Ngân hàng từ năm 2015 nhưng vẫn bán căn hộ cho nguyên đơn mà không thông báo cho nguyên đơn về việc thế chấp là vi phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản thì bên bán nhà, công trình xây dựng có nghĩa vụ: “Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có)”. Đồng thời, theo quy định tại Điều 6.1.3 Hợp đồng mua bán căn hộ thì: “Bên mua được toàn quyền sở hữu, sử dụng, và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật...”. Như vậy việc làm này của Tập đoàn FLC là vi phạm nghĩa vụ bên bán theo hợp đồng mua bán căn hộ, vi phạm Điều 26 của luật Nhà ở và các Điều 13, 22 của Luật kinh doanh bất động sản làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quang bà Nhu. Ngày 16/5/2022 ông Quang, bà Nhu đã gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nói trên đến Tập đoàn FLC. Do đó, yêu cầu của ông Quang bà Nhu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán là có căn cứ, phù hợp với Điều 15.1.5 của Hợp đồng mua bán căn hộ và các Điều 422, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặc dù bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, đồng ý hoàn trả số tiền chuyển nhượng căn hộ đã nhận, nhưng nguyên nhân dẫn đến nguyên đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ là do Công ty cổ phần tập đoàn FLC đã vi phạm nghĩa vụ khi thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ như đã phân tích trên, nay nguyên đơn yêu cầu khoản tiền phạt tương đương 8% giá bán căn hộ sau khi trừ thuế VAT 10% tương ứng số tiền 208.263.891 đồng là có cơ sở. Nên yêu cầu của nguyên đơn về tiền phạt vi phạm là có căn cứ theo quy định tại Điều 12.4.3 Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết giữa hai bên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy Công ty cổ phần tập đoàn FLC phải hoàn trả cho ông Quang bà Nhu tổng số tiền là 2.928.710.975 đồng (Trong đó số tiền chuyển nhượng căn hộ là 2.720.447.084 đồng và số tiền phạt vi phạm hợp đồng theo quy định của Hợp đồng mua bán căn hộ là 208.263.891 đồng).

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 01 tầng 6 theo hợp đồng số: 601/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp

đồng kèm theo ký ngày 30/10/2017 giữa Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort và ông Thái Khai Quang bà Trương Mỹ Nhu và yêu cầu Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort phải thanh toán cho ông Quang bà Nhu tiền thuê và tiền lãi chậm thanh toán tính đến thời điểm xét xử vụ án ngày 29/9/2023 theo Hợp đồng thuê căn hộ: Tại phiên Tòa các bên đương sự thống nhất chấm dứt hợp đồng cho thuê và quản lý tài sản hai căn hộ nói trên nên được HĐXX chấp nhận. Bị đơn thống nhất bảng tính tiền thuê và lãi của nguyên đơn nhưng chỉ đồng ý thanh toán tiền thuê đến ngày 16/5/2022 là ngày nhận thông báo chấm dứt hợp đồng cho thuê và không đồng ý tính lãi như nguyên đơn yêu cầu, HĐXX nhận định:

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 01 tầng 6, Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort đã vi phạm nghĩa vụ không thanh toán tiền thuê từ kỳ 02/2019 đến nay, theo căn cứ Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận...”; khoản 2 Điều 29 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: “Nghĩa vụ của bên thuê là phải thanh toán đủ tiền thuê nhà theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng. Bên cạnh đó đối tượng cho thuê của Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 30/10/2017 là căn hộ số 01 tầng 6 thuộc dự án tại Khu đô thị sinh thái FLC Quy Nhơn, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, căn hộ này là tài sản của bên cho thuê là ông Quang bà Nhu theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 601/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 03/10/2017 giữa nguyên đơn và Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC nhưng tại thời điểm này, các bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán nói trên, do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC vi phạm nghĩa vụ và các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý căn hộ vì đối tượng cho thuê cũng không còn. Việc Công ty FLC Quy Nhơn chỉ đồng ý thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê và không tính lãi suất tính đến ngày 16/5/2022 là ngày nhận thông báo chấm dứt hợp đồng cho thuê nhưng hai bên không làm thủ tục theo quy định về việc chấm dứt và thanh toán tiền thuê theo các hợp đồng cho thuê nói trên, và Công ty FLC Quy Nhơn cho rằng do dịch bệnh phát sinh và kéo dài ảnh hưởng trực tiếp đến ngành nghề du lịch, nghỉ dưỡng, nhưng giữa hai bên đương sự không có thỏa thuận hay có thay đổi thỏa thuận tại hợp đồng về việc ghi nhận dịch bệnh Covid 19 là sự kiện bất khả kháng và Công ty FLC Quy Nhơn đã áp dụng các biện pháp cần thiết và trong khả năng cho phép nào để khắc phục nhưng vẫn không thể vượt qua cho nên việc Công ty FLC Quy Nhơn cho rằng phát sinh sự kiện bất khả kháng để không thanh toán tiền thuê và lãi cho nguyên đơn đến ngày xét xử là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

Như vậy quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tại các Điều 3,4 của Hợp đồng thuê và quản lý tài sản; Điều 29, 30 của Luật kinh doanh bất động sản; Điều 428, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 03/10/2017 giữa ông Quang bà Nhu và Công ty cổ phần tập đoàn FLC chấm dứt do lỗi của Tập đoàn FLC. Công ty FLC Quy Nhơn chậm trả tiền thuê

cho đến nay là đúng thực tế gây thiệt hại về thu nhập cho nguyên đơn. Vì vậy, ông Quang bà Nhu yêu cầu tính tiền thuê còn thiếu từ kỳ 02 năm 2019 đến ngày xét xử sơ thẩm và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê theo Điều 10.1 là đúng theo thoả thuận tại hợp đồng. Do Điều 10.1 chỉ nêu chung áp dụng lãi suất vay vốn cá nhân kỳ hạn 12 tháng mà không nêu rõ lãi suất thấp nhất hay cao nhất nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 405 Bộ Luật dân sự nguyên đơn yêu cầu Công ty FLC Quy Nhơn phải thanh toán tiền lãi đối với khoản tiền thuê chậm thanh toán sau khi khấu trừ thuế với mức lãi suất 14,25%/năm (9,5 %/năm x 150%) với thời gian chậm trả từ kỳ 2/2019 đến ngày 29/9/2023, tổng cộng tiền thuê và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ số 01 tầng 6 là 1.237.529.895 đồng (Trong đó 993.759.345 đồng là tiền chưa thanh toán tiền thuê căn hộ và 243.770.550 đồng là tiền lãi suất chậm thanh toán tiền thuê căn hộ quy định theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết) như nguyên đơn yêu cầu là có căn cứ theo các Điều 351, 353, 357, 364 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và văn bản xác minh lãi suất của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định được Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Nên Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort có nghĩa vụ thanh toán cho ông Thái Khai Quang bà Trương Mỹ Nhutiền thuê đối với căn hộ số 01 tính đến ngày 29/9/2023 là 1.237.529.895 đồng (Trong đó 993.759.345 đồng là tiền chưa thanh toán tiền thuê căn hộ và 243.770.550 đồng là tiền lãi suất chậm thanh toán). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong số tiền trên, Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort phải chịu lãi chậm thanh toán án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 601/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 30/10/2017 là 14,25 %/năm (9,5%/năm x 150%).

[3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh:

[3.1] Về yêu cầu nguyên đơn phải thanh khoản nợ gốc còn lại và lãi: Xét thấy, căn cứ vào các quy định về nghĩa vụ thanh toán và trả nợ tại Hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng và nguyên đơn đã ký kết thì việc nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và vi phạm Điều 6 của hợp đồng tín dụng, Tại phiên Tòa các bên thống nhất về hợp đồng tín dụng số tiền gốc và lãi chưa thanh toán, theo quy định tại Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng thì việc Ngân hàng yêu cầu chấm dứt cho vay và thu hồi trước hạn là có căn cứ. Do đó, Ngân hàng có yêu cầu độc lập buộc nguyên đơn phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến 29/9/2023 là 2.279.084.566 đồng (trong đó nợ gốc: 1.594.336.965 đồng, nợ lãi trong hạn 523.068.238 đồng và lãi quá hạn là 161.679.363 đồng) và tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ từ sau ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ là có căn cứ được HĐXX chấp nhận.

[3.2] Về xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ: Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số: 10932/17/HĐTDTDH-CN/172 ngày 23/10/2017 được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền tài sản của nguyên đơn phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số:

601/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ ngày 03/10/2017 giữa bên bán là Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC với bên mua là ông Thái Khai Quang bà Trương Mỹ Nhu, theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 9621/17/HĐBĐ- 172 ngày 23/10/2017 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, đã đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định. Như vậy Hợp đồng thế chấp quyền tài sản này có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 319 BLDS 2015. Tuy nhiên, xét thấy tài sản thế chấp là quyền tài sản của nguyên đơn phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ như đã biết, hiện tại, nguyên đơn đã yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ này, do vậy tài sản và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ sẽ không còn thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn. Mặc khác Tập đoàn FLC đã thế chấp toàn bộ dự án trong đó các căn hộ đang tranh chấp cho BIDV Chi nhánh Quy Nhơn có đăng ký giao dịch bảo đảm nên đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký, nhưng Tập đoàn FLC chưa thực hiện việc giải chấp từng phần để giao hồ sơ pháp lý căn hộ cho HDBank theo thỏa thuận tại Hợp đồng liên kết giữa các bên nên đại diện của BIDV không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của HDBank là có cơ sở. Việc xử lý tài sản thế chấp khi tài sản không còn thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp là không đảm bảo theo các quy định của Luật THADS do đó không cơ sở để chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của HDBank.

[3.3] Về yêu cầu các khoản tiền mà Tập đoàn FLC có nghĩa vụ hoàn trả/thanh toán cho nguyên đơn được chuyển trả trực tiếp vào tài khoản của nguyên đơn mở tại HDBank, để thanh toán các khoản nợ của nguyên đơn tại HDBank, trường hợp còn dư sẽ trả lại cho nguyên đơn nhưng nếu thiếu thì xử lý các tài sản hợp pháp khác của nguyên đơn để thu hồi hết nợ. Yêu cầu này của HDBank là phù hợp phương thức xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận các bên nên được HĐXX chấp nhận.

[4] Nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng Dân sự, HĐXX chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này do nguyên đơn đã tự nguyện rút.

[5] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, ông Quang bà Nhu đã nộp tạm ứng, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Quang bà Nhu số tiền 3.000.000 đồng theo Điều 157 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[6] Án phí Dân sự sơ thẩm theo Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án các đương sự phải chịu án phí như sau:

[6.1] Công ty cổ phần tập đoàn FLC phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là 300.000 đồng và án phí về nghĩa vụ thanh toán khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ.

[6.2] Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản là 300.000 đồng và án phí về nghĩa vụ thanh toán khi chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản.

[6.3] Ông Thái Khai Quang bà Trương Mỹ Nhu phải chịu án phí về nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng.

[6.4] Hoàn trả các khoản tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có luận cứ về việc giải quyết vụ án hoàn toàn phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

- Kiểm sát viên tham gia phiên toà phát biểu quan điểm giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.