

Bản án số: 119/2024/DS-PT

Ngày: 10/7/2024

*V/v tranh chấp đồng mua bán
căn hộ Hợp đồng thuê và quản
lý căn hộ, Hợp đồng tín dụng.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thái 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 10 tháng 7 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: 71/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 05 năm 2024 về tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ, Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ, Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2024/DS-ST ngày 12 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 107/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 06 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Văn T.

1.2 Bà Nguyễn Thụy Thanh P.

Cùng địa chỉ: 8 A, phường B, Quận H, TP ..

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà P: Công Ty L2; địa chỉ: 1 N, Phường G, Quận C, TP .. Người được Công Ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên L2 ủy quyền lại: Ông Nguyễn Văn Á; địa chỉ: 1 N, phường G, Quận C, TP . (theo giấy ủy quyền số: 02/2022/GUQ ngày 23/12/2020 của Công Ty L2); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P: Luật sư Lâm Hiền P1, hoạt động tại Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: 1 N, Phường G, Quận C, TP .; 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 theo pháp luật: Ông Lê Tiên D - Tổng giám đốc; địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà B, số B đường C, phường D, Quận C, thành phố Hà Nội

2.2 Công ty cổ phần T2

Địa chỉ trụ sở: Khu S, khu D - C, xã N, thành phố Q, 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 (Giấy uỷ quyền số: 40/GUQ-PGD ngày 08 tháng 7 năm 2024); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

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

3.1 Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H

Địa chỉ: B đường N, phường B, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Lăng T1 - Chuyên viên xử lý nợ; Địa chỉ: B N, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền (Giấy uỷ quyền số: 2992/2021/GUQ-TGD ngày 31 tháng 12 năm 2021); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.2 Ngân hàng TMCP Đ1

Địa chỉ: T, số A T, phường L, quận H, thành phố Hà nội.

Người đại diện hợp pháp của B: Ông Nguyễn Đức H - Phó trưởng phòng quản lý rủi ro - Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Q; địa chỉ trụ sở: Số G đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định là đại diện theo ủy quyền (theo văn bản uỷ quyền số: 1624/QĐ-BIDV.QNH ngày 10/10/2023); vắng mặt.

3.3 Người kháng cáo: Công ty Cổ phần T2, Công ty cổ phần T2 là bị đơn và Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P và ông Nguyễn Văn Á là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 19/10/2017, vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P (do bà Nguyễn Thụy Thanh P đại diện) đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 404/2017/HĐMBCH –FLCQN-BĐ kèm theo phụ lục hợp đồng với bên bán là Công ty Cổ phần T2 (viết tắt T2). Đối tượng của Hợp đồng là căn hộ số 04 tầng 4 thuộc dự án Khu đô thị D tại Khu S, khu D- C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình

Định, căn hộ có diện tích là 66,5 m², mục đích sử dụng dùng để ở, thời hạn sử dụng lâu dài, giá trị chuyển nhượng căn hộ là 2.291.202.032 đồng, thời hạn thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận trong vòng 50 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ. Đồng thời, tại Điều 1.1 Phụ lục 07 của Hợp đồng mua bán căn hộ cũng quy định: “Ngay sau khi các bên ký kết hợp đồng. Bên mua có nghĩa vụ ký kết hợp đồng thuê và quản lý tài sản với bên bán (và/hoặc bên thứ ba do bên bán chỉ định) để cho bên bán (và/hoặc bên thứ ba do bên bán chỉ định) thuê, quản lý và kinh doanh căn hộ.

Thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ, bên mua đã thanh toán số tiền tổng cộng là 2.176.341.930 tương ứng 95% giá bán căn hộ đúng thời hạn Hợp đồng theo Giấy xác nhận ngày 29/7/2020 của T2.

Ngày 22/11/2017, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thụy Thanh P và Công ty Cổ Phần T2 (viết tắt là T2) là Công ty được T2 chỉ định đã ký kết một Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 404/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ. Theo đó, nguyên đơn cho Công ty T2 thuê căn hộ số 04 tầng 4 thuộc dự án Khu đô thị D, giá thuê trong vòng 10 năm đầu là 85% lợi nhuận/năm và không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm (giá tính tiền thuê được xác định là 2.082.910.938 đồng), thời hạn thuê được tính từ ngày bắt đầu đến ngày kết thúc (từ ngày thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ đến ngày cuối cùng thời hạn hoạt động dự án), thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng thông qua hình thức chuyển khoản, thời hạn thanh toán được chia thành 02 đợt/năm: Đợt 1 từ ngày 01/01 đến 30/6 thanh toán chậm nhất là ngày 31/7 hằng năm, Đợt 2 là từ ngày 01/7 đến 31/12 thanh toán chậm nhất là ngày 30/01 năm kế tiếp. Chậm nhất là đến ngày 30/4 năm tiếp theo T2 phải xác định lợi nhuận theo Báo cáo tài chính được kiểm toán và thanh toán cho nguyên đơn đủ 85% lợi nhuận (nếu có).

Ngay sau khi ký Hợp đồng thuê căn hộ, bên mua đã nhận bàn giao căn hộ từ T2 sau đó tiếp tục bàn giao căn hộ lại cho T2 theo chỉ định của T2. Sau đó, nguyên đơn đã nhận được các khoản thanh toán tiền thuê từ T2 theo Hợp đồng thuê căn hộ, cụ thể như sau:

- Ngày 13/03/2018 nhận số tiền 17.357.591 đồng của năm 2017 (01 tháng)
- Ngày 24/07/2018 nhận số tiền 93.430.993 đồng của kỳ 1/2018;
- Ngày 22/01/2019 nhận số tiền 93.730.993 đồng của kỳ 2/2018;
- Ngày 13/08/2019 nhận số tiền 93.430.993 đồng của kỳ 1/2019 (trả trễ 13 ngày tính từ ngày 01/8/2019);

Kể từ sau lần thanh toán cuối cùng ngày 13/08/2019, T2 không tiếp tục thanh toán thêm cho nguyên đơn bất cứ khoản tiền nào mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu.

Trong quá trình thực hiện, FLC và T2 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo hợp đồng, gây ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, cụ thể:

1. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ:

Theo Hợp đồng, bên mua đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho T2, đã nhận bàn giao căn hộ từ FLC từ tháng 11/2017 nhưng đến nay (đã hơn 06 năm) Chủ đầu tư vẫn không thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua theo đúng quy định tại Điều 5.2.6 Hợp đồng mua bán căn hộ. Đây là hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo Hợp đồng của bên bán, gây ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Căn cứ theo các hồ sơ chứng cứ có trong vụ án, các Quyết định giao đất, Quyết định phê duyệt dự án (điều chỉnh) thì đến nay có thể xác định được Dự án được phê duyệt loại đất là thương mại dịch vụ, thời hạn sử dụng đất là 50 năm. Như vậy, trong trường hợp nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ đã nhận chuyển nhượng (Căn hộ số 04 tầng 4, Khách sạn T2) thì cũng chỉ được công nhận mục đích sử dụng là thương mại dịch vụ, thời hạn sử dụng là 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.

Ngoài ra, nguyên đơn được biết, T2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ 326 Căn hộ thuộc Khách sạn T2 từ năm 2017 nhưng T2 không hề thông báo cho nguyên đơn biết. Hiện tại Tập đoàn T2 đã thế chấp toàn bộ 326 Căn hộ nêu trên (kể cả Căn hộ đã bán cho nguyên đơn - Căn hộ số 04, tầng D, Mã khách sạn: 1404) cho Ngân hàng TMCP Đ1 (B) - Chi nhánh T3 (nay đã đổi tên thành Chi nhánh Q). Việc FLC thế chấp Căn hộ cho Ngân hàng B mà không có bất cứ thông báo nào cho nguyên đơn, không được sự đồng ý của nguyên đơn là hành vi vi phạm hợp đồng, vi phạm pháp luật nghiêm trọng.

Như vậy, có thể xác định rằng, các hành vi nêu trên của T2 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng và nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều 428 Bộ Luật dân sự 2015: Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

2. Đối với Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ:

T2 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo hợp đồng. Cụ thể, đã không thanh toán tiền thuê đúng thời hạn cho Nguyên đơn tính đến nay là 08 kỳ tương ứng với thời gian 4 năm (từ kỳ 2/2019 đến nay - ngày xét xử).

Hành vi vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận nêu trên của T2 là căn cứ để nguyên đơn chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều 428 Bộ Luật dân sự 2015. Đồng thời, việc nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ nên dẫn đến đối tượng của Hợp đồng thuê căn hộ là không còn và Hợp đồng thuê cũng chấm dứt.

Do đó, ngày 16/5/2022, nguyên đơn đã gửi thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng đến FLC và T2 để thông báo chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 404/2017/HĐMBCH –FLCQN-BĐ ký ngày 19/10/2017 và Hợp đồng

thuê và quản lý tài sản số 404/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ký ngày 22/11/2017 nhưng không nhận được phản hồi của T2 và T2.

Sau đó, nguyên đơn đã có đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, chấm dứt hợp đồng thuê và giải quyết hậu quả của việc chấm dứt theo quy định.

Tại phiên Toà sơ thẩm ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P yêu cầu:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 404/2017/HĐMBCH –FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 19/10/2017 giữa bà Nguyễn Thụy Thanh P và ông Nguyễn Văn T với T2 kể từ ngày có phán quyết cuối cùng của Tòa án.

- Buộc FLC phải hoàn trả/thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P các khoản tiền sau đây: Số tiền chuyển nhượng căn hộ đã nhận là 2.176.341.930 đồng (Hai tỷ, một trăm bảy mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, chín trăm ba mươi đồng); Số tiền phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 12.4.3 Hợp đồng mua bán căn hộ là: 2.082.910.938 đồng (giá căn hộ chưa bao gồm các khoản thuế) x 8% = 166.632.875 đồng (Một trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm bảy mươi lăm đồng). Tổng cộng là: 2.342.974.805 đồng (Hai tỷ, ba trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi bốn nghìn, tám trăm lẻ năm đồng).

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 404/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 22/11/2017 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P với T2 kể từ ngày có phán quyết cuối cùng của Tòa án.

- Buộc T2 phải thanh toán cho Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P các khoản tiền sau: Tiền thuê căn hộ chưa thanh toán theo quy định của Hợp đồng tính đến thời điểm xét xử vụ án (ngày 12/3/2024) sau khi trừ đi các khoản tiền phí, thuế phải nộp là: 878.544.138 đồng.

- Buộc T2 phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ theo quy định tại Điều 10.1 Hợp đồng thuê căn hộ tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 12/3/2024) là: 243.542.163 đồng.

Tổng cộng các khoản là: 1.122.086.301 đồng (Một tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, không trăm tám mươi sáu nghìn, ba trăm lẻ một đồng).

Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu buộc FLC bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng H2: Nguyên đơn thống nhất với Ngân hàng H2 về số tiền nợ gốc, nợ lãi, nguyên đơn không có ý kiến vì không có cơ sở tính toán. Hiện nay nguyên đơn không có đủ tài chính để thanh toán nợ (gốc và lãi) cho H2. Đề nghị H2 xem xét miễn, giảm tiền lãi cho nguyên đơn.

Bị đơn T2 do bà Trần Thị Hồng N và bà Đặng Thị L là người đại diện theo uỷ quyền đồng trình bày:

FLC là Chủ đầu tư của Dự án Khu Đô thị D, tại địa chỉ: Không gian phát triển du lịch cao cấp phía N1 (Đ), Khu D - C, Khu K, thành phố Q, tỉnh Bình Định và Khu đất số 06 thuộc quy hoạch khu đô thị D, Khu K, thành phố Q, tỉnh Bình Định, theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4370744030 do Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh B cấp lần đầu ngày 24/04/2015, sửa đổi lần thứ 3 ngày 19/10/2017.

Ngày 22/01/2016, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh B ra quyết định số 160/QĐ-BQL về việc giao lại đất có thu tiền sử dụng đất và cho FLC thuê đất để thực hiện Dự án Khu đô thị D tại Khu K, thuộc xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Ngày 19/10/2017, T2 và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thụy Thanh P có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 404/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn 04 tại tầng 04 của Tòa nhà thuộc Dự án.

Ngày sau khi ký Hợp đồng mua bán, nguyên đơn đã ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 404/2017/HĐTCHFLCQN-BĐ và các phụ lục kèm theo ngày 11/11/2017 với T2. Theo đó, Nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T2 thuê lại căn hộ 404 nêu trên và giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng, khai thác kinh doanh đối với căn hộ 404, quyền sử dụng đất và các tài sản kèm theo.

Tại phiên hoà giải ngày 25/10/2023, đại diện theo uỷ quyền của T2 đồng ý và thống nhất với việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm, FLC chỉ đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán trên cơ sở hai bên cùng đồng thuận chấm dứt hợp đồng mua bán số 404/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ ký kết ngày 19/10/2017. Nhưng hai bên không thống nhất được phương án chấm dứt hợp đồng mua bán nên FLC không đồng ý về căn cứ, lý do mà nguyên đơn viện dẫn để cho rằng FLC có lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng mua bán.

Bên cạnh đó, theo quy định pháp luật về thời hiệu khởi kiện thì thời hiệu khởi kiện là 03 năm kể từ thời điểm biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Căn cứ quy định hợp đồng mua bán, qua quá trình giải quyết tại Toà và tại phiên toà hôm nay nguyên đơn cho rằng T2 đã vi phạm việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho căn hộ từ thời điểm năm 2017 (50 ngày sau khi bàn giao căn hộ, tức là 50 ngày sau ngày 22/11/2017) để làm căn cứ đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán thì tính đến ngày khởi kiện theo đơn khởi kiện của nguyên đơn cũng đã hết thời hiệu khởi kiện.

Về khoản tiền phạt 8%, Điều khoản phạt này áp dụng khi nguyên đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán theo quy định tại Hợp đồng (Điều 12.4.3). Tuy nhiên, căn cứ Điều 15.1.3 Hợp đồng mua bán, các trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán của Bên mua không bao gồm trường hợp chấm dứt Hợp đồng do căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận. Đối với Điều 15.1.4 Hợp đồng mua bán, bên mua được chấm dứt theo quy định pháp luật, nhưng nguyên đơn chưa chứng minh được bị đơn đã vi phạm quy định pháp luật nào để có quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán ngoài các trường hợp được quy định tại Điều 15.1.3 Hợp đồng mua bán. Việc thay đổi mục đích sử dụng đất là kinh doanh dịch vụ, thời hạn sử dụng là 50 năm. Sự thay đổi này là do chuyển đổi theo chủ trương, chính sách của cơ quan có thẩm quyền, không phải lỗi của T2.

Do đó, FLC không đồng ý đối với yêu cầu phạt 8% này của nguyên đơn. Yêu cầu HĐXX xem xét áp dụng Điều 15.1.4 và Điều 15.5 Hợp đồng mua bán để bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc T2 thanh toán khoản phạt 8% của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của T2, bà Đặng Thị L1 trình bày:

Ngày 22/11/2017, nguyên đơn và T2 đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 404/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục kèm theo. Thực hiện theo Hợp đồng thuê thì T2 đã thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền thuê là 297.950.570 đồng. Cụ thể: Ngày 13/03/2018 thanh toán số tiền: 17.357.591 đồng; Ngày 24/07/2018 thanh toán số tiền: 93.430.993 đồng; Ngày 22/01/2019 thanh toán số tiền: 93.730.993 đồng và ngày 13/08/2019 thanh toán số tiền: 93.430.993 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê do có sự thay đổi cơ bản của hoàn cảnh so với thời điểm các bên ký kết hợp đồng nên T2 đã có các thông báo gửi đến nguyên đơn về việc thay đổi hình thức thanh toán cũng như giảm tiền thuê cụ thể: Thông báo ngày 01/06/2020 về việc thay đổi hình thức thanh toán; các thông báo về việc điều chỉnh tiền thuê do hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo Điều 420 BLDS bao gồm: Thông báo số 1809/2020/TB ngày 14/09/2020; thông báo số 03/2021/TB ngày 22/02/2021, Thông báo số 02/2021/TB ngày 30/06/2021. Tuy nhiên, sau khi nhận được các thông báo của chúng tôi thì nguyên đơn đều không có ý kiến hay phản hồi gì.

Về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản: Ngày 16/05/2022, nguyên đơn đã có văn bản đơn phương chấm dứt HĐMB với T2 và đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản với T2. Do đó, căn cứ các Khoản 3 Điều 428; khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015 thì Hợp đồng thuê giữa nguyên đơn và T2 buộc phải chấm dứt do đối tượng của hợp đồng không còn. Việc nguyên đơn đề nghị tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản kể từ ngày có phán quyết cuối cùng của tòa án là không có cơ sở chấp nhận bởi ngày 16/05/2022 nguyên đơn đã có văn bản đơn phương chấm dứt Hợp đồng với T2.

Về yêu cầu buộc T2 phải thanh toán số tiền thuê căn hộ chưa thanh toán và tiền lãi tạm tính đến thời điểm xét xử, T2 có ý kiến như sau:

- Đối với số tiền thuê căn hộ chưa thanh toán: Ngày 16/05/2022, nguyên đơn đã có văn bản thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản với T2 đồng thời cũng đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán với T2, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 428 BLDS 2015 quy định: Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

Như vậy, kể từ sau ngày 16/5/2022 Hợp đồng mua bán và Hợp đồng thuê đã chấm dứt hiệu lực, quyền của nguyên đơn đối với căn hộ theo hợp đồng mua bán kết thúc và cũng không còn quyền cho T2 thuê căn hộ nêu trên.

Tại khoản 3 Điều 428 BLDS không quy định bên nhận được thông báo đơn phương phải đồng ý và/hoặc có văn bản phản hồi thì hợp đồng mới được đơn phương chấm dứt. Cũng không có quy định phải chờ phán quyết của tòa án thì mới được đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Do đó, việc nguyên đơn một mặt thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê với T2 vào ngày 16/5/2022 nhưng đồng thời lại yêu cầu tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và tính tiền thuê đến thời điểm xét xử vụ án là trái với quy định tại Điều 428 BLDS nêu trên. Do đó, T2 không chấp nhận thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn kể từ sau thời điểm ngày 16/5/2022.

Đối với tiền lãi: Tại Điều 10.1 Hợp đồng thuê quy định về việc áp dụng lãi suất khi chậm thanh toán không rõ ràng. Cụ thể: không xác định được chính xác lãi bằng 150% lãi suất vay vốn của cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam của Ngân hàng V công bố tại thời điểm thanh toán bởi: Không xác định được thời điểm thanh toán là thời điểm nào; Mỗi chi nhánh/mỗi phòng giao dịch của chính Ngân hàng V ở mỗi tỉnh/thành phố lại có một biên độ lãi suất áp dụng khác nhau, Lãi suất vay vốn của cá nhân kỳ hạn 12 tháng nhưng với mỗi mục đích vay vốn khác nhau thì lãi suất áp dụng lại khác nhau.

Do đó, đề nghị tòa án căn cứ khoản 2 Điều 537, khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 trong trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất nhưng thỏa thuận không rõ ràng thì không áp dụng Điều 10.1 của Hợp đồng thuê mà áp dụng lãi suất theo khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự.

Ngoài ra, T2 không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về phần tiền lãi được tính trên số tiền thuê kể từ sau ngày 16/5/2022.

Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP P là ông Trần Lăng T1 trình bày:

Ngân hàng TMCP P (viết tắt là H2) đã cho bà Nguyễn Thụy Thanh P và ông Nguyễn Văn T vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 16320/17MN/HĐTD ngày 21/11/2017 như sau:

| STT | Khé ước nhận nợ | Ngày giải ngân | Ngày đến hạn | Lãi suất | Số tiền giải ngân |
|-----|---------------------------------|-------------------|-----------------|----------|-----------------------|
| 1 | 16320/17MN/ HĐTD /KUNN/01 | 22/11/201 7 | 22/11/20 32 | 8.5% | 1.374.421.230 đồng |

Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên là: Toàn bộ các quyền tài sản của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 404 Theo Hợp đồng mua bán số 404/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục kèm theo giữa T2 và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thụy Thanh P ngày 19/10/2017.

Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị tài sản phát sinh tăng 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 tăng thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán khoản nợ vay cho H2 hoặc do H2 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 thụ hưởng (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 này. Bên thế chấp đồng ý để H2 là bên duy nhất được nhận bàn giao (các) tài sản 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 của Hợp đồng này.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 14045/17MN/HĐBĐ ngày 21/11/2017, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh.

Tính đến thời điểm hiện nay, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ nhưng bà Nguyễn Thụy Thanh P và ông Nguyễn Văn T vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 16320/17MN/HĐTD ngày 21/11/2017.

Đến ngày 12/3/2024, tổng số tiền bà Nguyễn Thụy Thanh P và ông Nguyễn Văn T còn nợ Ngân hàng là 1.257.381.181 đồng (Một tỷ, hai trăm năm mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi một nghìn, một trăm tám mươi một đồng). Trong đó: (Gốc: 1.051.491.224 đồng; Lãi trong hạn: 172.180.273 đồng; Lãi quá hạn: 33.709.684 đồng), lãi vay tạm tính đến ngày 12/3/2024.

Nay Ngân hàng TMCP P2 đề nghị Tòa giải quyết những vấn đề sau đây đối với bà Nguyễn Thụy Thanh P và ông Nguyễn Văn T:

- Buộc bà Nguyễn Thụy Thanh P và ông Nguyễn Văn T phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho H2 theo hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền là 1.257.381.181 đồng (Một tỷ, hai trăm năm mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi một nghìn, một trăm tám mươi một đồng). Trong đó: (Gốc: 1.051.491.224 đồng; Lãi trong hạn: 172.180.273 đồng; Lãi quá hạn: 33.709.684 đồng), lãi vay tạm tính đến ngày 12/3/2024, lãi vay tạm tính đến hết ngày 12/3/2024.

- Buộc bà Nguyễn Thụy Thanh P và ông Nguyễn Văn T phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận

trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với H2 từ ngày 13/3/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp bà Nguyễn Thụy Thanh P và ông Nguyễn Văn T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho H2, đề nghị Quý Tòa cho Ngân hàng yêu cầu Thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thụy Thanh P và ông Nguyễn Văn T. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Nguyễn Thụy Thanh P và ông Nguyễn Văn T thì bà Nguyễn Thụy Thanh P và ông Nguyễn Văn T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Đại diện theo uỷ quyền Ngân hàng TMCP Đ1: ông Nguyễn Đức H trình bày:

Liên quan đến vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và hợp đồng cho thuê căn hộ; Hợp đồng tín dụng” giữa Bà Nguyễn Thụy Thanh P, ông Nguyễn Văn T và T2, T2, Ngân hàng TMCP Đ1 (viết tắt là B) có ý kiến như sau:

Về quan hệ tín dụng và bảo đảm tiền vay của T2: FLC bắt đầu quan hệ tín dụng với B từ năm 2015 để thực hiện Dự án quần thể sân Golf, R, Biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn lý.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ của T2 tại B, T2 đã thế chấp toàn bộ tài sản của Dự án, trong đó có tài sản là căn hộ số 04, tầng 4, Khách sạn T2 (mã khách sạn A) có liên quan đến vụ án theo các hợp đồng thế chấp tài sản ký giữa hai bên, 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.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, B Ngoài ra, B không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp có phát sinh tranh chấp, B và các bên liên quan sẽ cùng nhau thương lượng, thỏa thuận và giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2024/DS-ST ngày 12 tháng 03 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P.

1.1 Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ: 404/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 19/10/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với bà Nguyễn Thụy Thanh P đối với căn hộ số 04 tầng 4 (mã khách sạn 1404), diện tích 66,5 m², Khách sạn T2 thuộc dự án Khu đô thị D tại Khu S, khu D- C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.2 Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã nhận của bà Nguyễn Thụy Thanh P là: 2.176.341.930 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 166.632.875 đồng. Tổng cộng là: 2.342.974.805 (*Hai tỷ, ba trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi bốn nghìn, tám trăm lẻ năm*) đồng.

1.3 Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 404/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 22/11/2017 giữa bà Nguyễn Thụy Thanh P với Công ty cổ phần T2 đối với căn hộ số 04 tầng 4 (mã khách sạn 1404), diện tích 66,5 m², Khách sạn T2 thuộc dự án Khu đô thị D tại Khu S, khu D- C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.4 Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P các khoản tiền sau: Tiền thuê và quản lý tài sản chưa thanh toán tính đến ngày xét xử (ngày 12/3/2024) là: 878.544.138 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê tính đến ngày xét xử (ngày 12/3/2024) là: 243.542.163 đồng. Tổng cộng là: 1.122.086.301 đồng.

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 theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 317/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 10/5/2017 là 14,25%/năm (9,5%/năm x 150%).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần T2: Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần T2 không đồng ý phạt vi phạm hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần T2 về việc thanh toán tiền thuê còn thiếu cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P đến ngày 16/5/2022.

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

5.1. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H khoản nợ tín dụng tính đến ngày 12/3/2024 với số tiền là: 1.257.381.181 đồng (*Một tỷ, hai trăm năm mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi mốt nghìn, một trăm tám mốt*) đồng. Trong đó: (Gốc: 1.051.491.224 đồng; Lãi trong hạn: 172.180.273 đồng; Lãi quá hạn: 33.709.684 đồng), lãi vay tạm tính đến ngày 12/3/2024.

5.2. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 13/3/2024, theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 16320/17MN/HĐTD ngày 21/11/2017 các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 16320/17/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 22/11/2017 cho đến khi thanh toán xong hết nợ.

5.3. Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy

Thanh P đã tuyên trên vào tài khoản của ông T, bà P 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 quyền xử lý thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng các nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác của ông T và bà P mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là căn hộ số 04 tầng 4 (mã khách sạn 1404), diện tích 66,5 m², Khách sạn T2 thuộc dự án Khu đô thị D tại Khu S, khu D- C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

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

Ngày 27 tháng 3 năm 2024, FLC kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty.

Ngày 19 tháng 3 năm 2024, T2 kháng cáo toàn bộ sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty.

Ngày 14 tháng 3 năm 2024, H2 kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên xử cho H2 được quyền xử lý tài sản đảm bảo của khoản vay đối với căn hộ theo Hợp đồng mua bán hộ số: 404/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 19/10/2017 giữa T2 với bà Nguyễn Thụy Thanh P và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 14045/17MN/HĐBĐ ngày 21/11/2017, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh.

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 và kháng cáo của H2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của T2. 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 hợp pháp của T2 vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên coi như FLC từ bỏ kháng cáo của mình. HĐXX phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của T2.

[2] 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. T2 ghi trong đơn kháng cáo là sẽ trình bày cụ thể các vấn đề kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng đại diện hợp pháp của T2 lại có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và cung không có bản trình bày kèm theo. 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.

[3] Xét kháng cáo của H2, HĐXX thấy rằng: Các thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp quyền tài sản liên quan đến căn hộ số 14 tầng 04 có giá trị ưu tiên thấp hơn Hợp đồng mua bán căn hộ, Phụ lục hợp đồng và tại mục 3.3 của Thỏa thuận hợp tác 03 bên thì trong mọi trường hợp dẫn đến việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ không làm chấm dứt quyền sở hữu, định đoạt của T2 đối với căn hộ số 14 tầng 4. Mặt khác, số tiền mà vợ chồng bà P, ông T phải có nghĩa vụ thanh toán cho H2 ít hơn số tiền mà T2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng bà P, ông T và H2 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 bà P, ông T vào tài khoản của bà P, ông T mở tại H2 và H2 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 P, ông T mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ. Hơn nữa, khi đã chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ thì quyền về tài sản này không còn là của bà P, ông T nữa và trong quá trình thi hành án nếu T2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho vợ chồng bà P, ông T thì vợ chồng bà P, ông T vẫn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự thu hồi nợ từ các nguồn, tài sản khác của T2 để đảm bảo cho việc thu hồi nợ của H2. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận cho H2 yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ của H2 là có cơ sở.

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

[5] Về án kinh doanh thương mại 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 vào khoản 1 Điều 148, Điều 157, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

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

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

Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của kháng cáo của T2 và H2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của T2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2024/DS-ST ngày 12 tháng 03 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P.

1.1 Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ: 404/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 19/10/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với bà Nguyễn Thụy Thanh P đối với căn hộ số 04 tầng 4 (mã khách sạn 1404), diện tích 66,5 m², Khách sạn T2 thuộc dự án Khu đô thị D tại Khu S, khu D- C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.2 Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã nhận của bà Nguyễn Thụy Thanh P là: 2.176.341.930 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 166.632.875 đồng. Tổng cộng là: 2.342.974.805 (*Hai tỷ, ba trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi bốn nghìn, tám trăm lẻ năm*) đồng.

1.3 Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 404/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 22/11/2017 giữa bà Nguyễn Thụy Thanh P với Công ty cổ phần T2 đối với căn hộ số 04 tầng 4 (mã khách sạn 1404), diện tích 66,5 m², Khách sạn T2 thuộc dự án Khu đô thị D tại Khu S, khu D- C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.4 Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P các khoản tiền sau: Tiền thuê và quản lý tài sản chưa thanh toán tính đến ngày xét xử (ngày 12/3/2024) là: 878.544.138 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê tính đến ngày xét xử (ngày 12/3/2024) là: 243.542.163 đồng. Tổng cộng là: 1.122.086.301 đồng.

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 theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 317/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 10/5/2017 là 14,25%/năm (9,5%/năm x 150%).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần T2: Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần T2 không đồng ý phạt vi phạm hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần T2 về việc thanh toán tiền thuê còn thiếu cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P đến ngày 16/5/2022.

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

5.1. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H khoản

nợ tín dụng tính đến ngày 12/3/2024 với số tiền là: 1.257.381.181 đồng (*Một tỷ, hai trăm năm mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi một nghìn, một trăm tám một*) đồng. Trong đó: (Gốc: 1.051.491.224 đồng; Lãi trong hạn: 172.180.273 đồng; Lãi quá hạn: 33.709.684 đồng), lãi vay tạm tính đến ngày 12/3/2024.

5.2. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 13/3/2024, theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 16320/17MN/HĐTD ngày 21/11/2017 các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 16320/17/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 22/11/2017 cho đến khi thanh toán xong hết nợ.

5.3. Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P đã tuyên trên vào tài khoản của ông T, bà P 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 quyền xử lý thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng các nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác của ông T và bà P mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là căn hộ số 04 tầng 4 (mã khách sạn 1404), diện tích 66,5 m², Khách sạn T2 thuộc dự án Khu đô thị D tại Khu S, khu D- C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

7. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

7.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần T2 phải chịu 300.000 đồng về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và án phí về nghĩa vụ thanh toán do chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là: 78.859.000 đồng.

- Công ty cổ phần T2 phải chịu 300.000 đồng về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê và quản lý căn hộ và nghĩa vụ thanh toán do chấm dứt hợp đồng cho thuê và quản lý căn hộ là: 45.662.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P phải chịu án phí về nghĩa vụ thanh toán hợp đồng tín dụng là: 49.721.435 đồng, nhưng được khấu trừ vào 5.704.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số 0002956 ngày 03 tháng 11 năm 2020 và 40.096.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số 0003073 ngày 19 tháng 12 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn. Ông T, bà P còn phải chịu 3.921.435 đồng.

- H1 lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H 22.398.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số 0004353 ngày 09 tháng 8 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

7.2 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 0000836, 0000837 ngày 19/4/2024 và 0000790

ngày 11/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

7.3 Về chi phí tố tụng khác: Công ty cổ phần T2 và Công ty cổ phần T2 mỗi bên phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thụy Thanh P 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

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

Nguyễn Thanh Tuấn Thái Văn Hà

Võ Công Phương

Thái Văn Hà Phan minh Dũng Võ Công Phương

NHẬN ĐỊNH CỦA CẤP SƠ THẨM

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thiện, bà Nguyễn Thụy Thanh Phương khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ; yêu cầu bị đơn thanh toán tiền mua căn hộ, tiền phạt vi phạm hợp đồng; đồng thời yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý căn hộ, đòi tiền thuê căn hộ chưa thanh toán và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng HDBank có yêu cầu độc lập buộc ông Nguyễn Văn Thiện, bà Nguyễn Thụy Thanh Phương thanh toán khoản nợ tín dụng quá hạn theo hợp đồng tín dụng số: 146320/17MN/HĐ TD ngày 21/11/2017 và các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, đồng thời yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 14045/17MN/HĐBĐ ngày 21/11/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Thiện, bà Nguyễn Thụy Thanh Phương và HDBank, trong đó ưu tiên phát mãi tài sản là căn số số 04 tầng 4 khối Khách sạn FLC Luxury Hotel trong trường hợp ông Thiện và bà Phương không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ tại HDBank. Căn cứ theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, **điểm a khoản 1 Điều 39**, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Hội đồng xét xử xác định vụ án dân sự có quan hệ tranh chấp “Hợp đồng mua bán căn hộ; Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ; Hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Hợp đồng mua bán căn hộ số 404/2017/HĐMBCH –FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 19/10/2017 cũng như Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số: 404/2017/HĐTCHFLCQN-BĐ và các phụ lục kèm theo ký ngày 22/11/2017 giữa bà Nguyễn Thụy Thanh Phương và Công ty cổ phần tập đoàn FLC và Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort đảm bảo về chủ thể, nội dung, các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, không trái pháp luật và 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 4, 5, 11, 17, 18, 19, 25, 54, 55, 57 của Luật Kinh doanh bất động sản nên có hiệu lực pháp luật.

[2.2] *Xét yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 404/2017/HĐMBCH – FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 19/10/2017 giữa bà Nguyễn Thụy Thanh Phương và Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng 166.632.875 đồng của nguyên đơn:*

Xét thấy, mục đích mua bán căn hộ theo nội dung hợp đồng ký kết giữa hai bên 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. Như vậy mục đích khi giao kết hợp đồng cho đến nay không còn đúng như khi ký kết hợp đồng mua bán. 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 được. Bên mua đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn FLC, đã được 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. Nhưng 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 đó có căn hộ đã bán cho vợ chồng ông Thiện và bà Phương, có mã khách sạn là 1404 nhưng đều đứng tên Tập đoàn FLC mà không đứng tên người mua như đã thoả 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. 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, 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...”*. Hành vi này của Tập đoàn FLC là vi phạm nghĩa vụ 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. Ông Thiện, bà Phương đã gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đến Tập đoàn FLC từ ngày 16/5/2022. Do đó, yêu cầu của ông Thiện, bà Phương tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ 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 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên toà hôm nay phía bị đơn cho rằng thời hiệu khởi kiện về đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán đã hết. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 15.1.4 và Điều 15.5 của Hợp đồng mua bán để bác yêu cầu buộc tập đoàn FLC thanh toán khoản phạt 8%. Xét yêu cầu của bị đơn không phù hợp quy định pháp luật nên HĐXX không chấp nhận.

Nguyên nhân dẫn đến nguyên đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng là do Công ty cổ phần tập đoàn FLC vi phạm như đã phân tích trên nên yêu cầu khoản tiền phạt tương đương 8% giá bán căn hộ sau khi trừ thuế VAT 10% (2.082.919.938 đồng x 8% = 166.632.875 đồng) của nguyên đơn 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 HĐXX chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 317/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 03/4/2017 giữa ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương và Công ty Cổ Phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort và yêu cầu Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương tiền thuê căn hộ chưa thanh toán (sau khi trừ thuế) theo quy định của Hợp đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ theo quy định tại Điều 10.1 Hợp đồng thuê căn hộ tính đến thời điểm xét xử vụ án:

[2.3.1] Xét quá trình thực hiện hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 317/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ, Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tính đến ngày xét xử là 08 kỳ (từ tháng 02/2019 đến 11/2023). Căn cứ Điều 481 Bộ luật Dân sự 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 thoả thuận trong hợp đồng”.

Tại phiên toà hôm nay, bị đơn Công ty FLC Quy Nhơn thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 404/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 22/11/2017 giữa bà Nguyễn Thụy Thanh Phương và Công ty Cổ Phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort. Tuy nhiên, Công ty FLC Quy Nhơn không thống nhất việc thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn tính đến ngày xét xử vụ án (12/3/2024) vì bị đơn cho rằng phía nguyên đơn đã gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê cho FLC Quy Nhơn vào ngày 16/5/2022. Như vậy, kể từ sau ngày 16/5/2022 Hợp đồng mua bán và Hợp đồng thuê đã chấm dứt hiệu lực, quyền của nguyên đơn đối với căn hộ theo hợp đồng mua bán kết thúc và cũng không còn quyền cho FLC Quy Nhơn thuê căn hộ nêu trên.

Xét lời khai của Công ty FLC Quy Nhơn, HĐXX không chấp nhận vì: Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê của năm 2020 và năm 2021. Căn cứ Điều 481 Bộ luật Dân sự 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...”. Do đó, FLC Quy Nhơn đã vi phạm các điều 3, 4 của Hợp đồng thuê và quản lý tài sản; Điều 29 của Luật kinh doanh bất động sản; Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015. Phía nguyên đơn cũng đã gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê cho FLC Quy Nhơn vào ngày 16/5/2022 và trong thông báo cũng nêu rõ “...chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản kể từ ngày Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort nhận được thông báo (nếu quý công ty hợp tác) hoặc kể từ ngày có phán quyết cuối cùng của Tòa án...”. Do đó yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản, Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 132 Luật Nhà ở.

Do Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 19/10/2017 giữa bà Nguyễn Thụy Thanh Phương và Công ty cổ phần tập đoàn FLC chấm dứt nên đối tượng của hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 404/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ không còn. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu tính tiền thuê còn thiếu đến ngày xét xử và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê theo Điều 10.1 là đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng. Do Điều 10.1 chỉ nêu chung 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 với mức lãi suất **14,25%/năm (9,5 %/ năm x 150%)** đối với khoản tiền thuê chậm thanh toán sau khi khấu trừ thuế. Cụ thể như sau: Tiền thuê tính đến ngày xét xử sau khi khấu trừ thuế là: 878.544.138 đồng; Tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày xét với mức lãi suất 14,25%/năm (9,5 %/ năm x 150%) thành tiền là: 225.366.011 đồng. Tổng cộng là: 1.122.086.301 đồng.

HĐXX xét thấy: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp theo quy định tại các điều 351, 353, 357, 364, 488 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Văn bản số 158/CV-CNBDI-TCTH ngày 07/3/2023 của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Công ty FLC Quy Nhơn đề nghị tòa án không áp dụng Điều 10.1 của Hợp đồng thuê mà yêu cầu Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 537, khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 trong trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất nhưng thỏa thuận không rõ ràng thì áp dụng lãi suất theo khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự. Yêu cầu của bị đơn không phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[3] Nguyên đơn xin rút 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, Tòa chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] Hợp đồng tín dụng số: 16320/17MN/HĐTD ngày 21/11/2017, các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 16320/17MN/HĐTD/ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 22/11/2017. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 14045/17MN/HĐBĐ ngày 21/11/2017 được ký kết giữa HDBank (Bên cho vay) và ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương (Bên vay) do các bên tự nguyện cam kết, thỏa thuận, về hình thức và nội dung không trái với pháp luật và đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại các Điều 3, 108, 117, 295, 298, 317, 319 và 398 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91, 98 của Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp lý. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Thiện và bà Phương đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tính đến ngày 12/3/2024 ông Thiện và bà Phương còn nợ Ngân hàng HDBank số tiền là: 1.257.381.181 đồng (*Một tỷ, hai trăm năm mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi mốt nghìn, một trăm tám mươi mốt đồng*). Trong đó: (Gốc: 1.051.491.224 đồng; Lãi trong hạn: 172.180.273 đồng; Lãi quá hạn: 33.709.684 đồng), lãi vay tạm tính đến hết ngày 12/3/2024. Ông Thiện, bà Phương và HDBank đều thống nhất về số nợ này và thống nhất việc thanh toán nợ. Tuy nhiên, ông Thiện và bà Phương xin HDBank giảm lãi trong hạn và miễn lãi quá hạn, nhưng đại diện HDBank không chấp nhận. Do đó, theo quy định tại Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng thì ông Thiện và bà Phương phải có nghĩa vụ thanh toán cho HDBank toàn bộ khoản nợ nêu trên và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từ ngày 13/3/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ.

[4.1] Việc xử lý tài sản thế chấp cần xem xét đến điều kiện thỏa thuận giữa các bên trên Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 14045/17MN/HĐBĐ ký kết ngày 21/11/2017 giữa HDBank và ông Nguyễn Văn Thiện, bà Nguyễn Thụy Thanh Phương và Hợp đồng liên kết giữa HDBank và tập đoàn FLC thỏa thuận hợp tác V/v thế chấp tài sản và quản lý/xử lý tài sản thế chấp tại Ngân hàng giữa Tập đoàn FLC, HDBank và ông Nguyễn Văn Thiện, bà Nguyễn Thụy Thanh Phương.

Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: 14045 quy định về tài sản thế chấp gồm: “1. Toàn bộ các quyền tài sản của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số: 404/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ ngày 19/10/2017 và các phức lục đính kèm....”. Trong trường hợp này, do Tập đoàn FLC không thông báo cho ông Thiện, bà Phương nộp đủ số tiền mua căn hộ còn lại (5%) cũng như chưa bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông Thiện, bà Phương nên quyền sở hữu căn hộ chưa được chuyển giao cho ông Thiện, bà Phương theo Điều 21 của Hợp đồng mua bán căn hộ. Cho nên quyền tài sản thế chấp sẽ không bao gồm quyền định đoạt để HDBank được toàn quyền xử lý đối với căn hộ này. Mặc khác, trước khi ông Thiện, bà Phương ký kết hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp căn hộ này cho HDBank thì Tập đoàn FLC đã thế chấp toàn bộ dự án trong đó có 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 theo khoản 2 Điều 319 của Bộ luật dân sự năm 2015, nhưng Tập đoàn FLC chưa thực hiện việc giải chấp từng phần để giao lại hồ sơ pháp lý căn hộ cho HDBank theo thỏa thuận tại Hợp đồng liên kết

giữa hai bên nên đại diện của BIDV không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của HDBank. Hơn nữa, khi Hợp đồng mua bán căn hộ chấm dứt thì quyền sở hữu căn hộ vẫn thuộc Tập đoàn FLC, các tranh chấp giữa HDBank, Tập đoàn FLC và ông Thiện, bà Phương liên quan đến hợp đồng thế chấp quyền tài sản sẽ được các bên phối hợp xử lý theo Hợp đồng liên kết.

Do đó, việc HDBank yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp (căn hộ số 404) để thu hồi nợ là không có cơ sở chấp nhận, không phù hợp với các Điều 299, 323 của Bộ luật Dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4.2] Tại phiên toà, HDBank có yêu cầu: Trong trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ bị chấm dứt, buộc Tập đoàn FLC phải chuyển các khoản tiền liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng mua bán vào tài khoản của ông Thiện, bà Phương mở tại HDBank để HDBank thu hồi nợ; nếu số tiền thu được không đủ để thanh toán hết khoản nợ vay thì ông Thiện, bà Phương còn phải có nghĩa vụ trả hết nợ bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác của mình. Xét yêu cầu này của HDBank là phù hợp quy định pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

[5] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (*ba triệu*) đồng, bà Nguyễn Thụy Thanh Phương và ông Nguyễn Văn Thiện 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 Thiện, bà Phương số tiền 3.000.000 đồng.

[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:

- Công ty cổ phần tập đoàn FLC phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và án phí về nghĩa vụ thanh toán do chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là: 78.859.000 (*Bảy mươi tám triệu, tám trăm năm mươi chín nghìn*) đồng.

- Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng và án phí về trả tiền thuê, tiền lãi của tiền thuê chậm trả là: 45.662.000 (*Bốn mươi lăm triệu, sáu trăm sáu mươi hai nghìn*) đồng.

- Ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương phải chịu án phí về nghĩa vụ thành toán hợp đồng tín dụng là: 49.721.435 (*Bốn mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi một nghìn, bốn trăm ba mươi lăm*) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn theo biên lai số 0002956 ngày 03 tháng 11 năm 2020 số tiền 5.704.000 (*Năm triệu bảy trăm lẻ bốn nghìn*) đồng và biên lai số 0003073 ngày 19 tháng 12 năm 2022 số tiền 40.096.000 (*Bốn mươi triệu, không trăm chín mươi sáu nghìn*) đồng. Ông Thiện, bà Phương còn phải chịu 3.921.435 (*Ba triệu, chín trăm hai mươi một nghìn, bốn trăm ba mươi lăm*) đồng.

- Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.398.000 (*Hai mươi hai triệu, ba trăm*

chín mươi tám nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định theo biên lai số **0004353** ngày 09 tháng 8 năm 2022.

[7] Luận cứ và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[8] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, điều 157, Điều 244 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 108, 116, 117, 295, 298, 299, 317, 319, 323, 351, 353, 357, 364, 398, 405, 418, 419, 422, 428, 430, 431, 472, 481, 483, 484, 488 của Bộ luật Dân sự năm 2015 ;

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

Căn cứ khoản 1 Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản 2014;

Điều 91, 95 và 98 của Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ: 404/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 19/10/2017 giữa Công ty cổ phần tập đoàn FLC với bà Nguyễn Thụy Thanh Phương đối với căn hộ số 04 tầng 4 (mã khách sạn 1404), diện tích 66,5 m², Khách sạn FLC Luxury Hotel thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn tại Khu số 4, khu du lịch biển Nhơn Lý- Cát Tiến, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

1.2. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn FLC có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã nhận của bà Nguyễn Thụy Thanh Phương là: 2.176.341.930 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 166.632.875 đồng. Tổng cộng là: 2.342.974.805 (Hai tỷ, ba trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi bốn nghìn, tám trăm lẻ năm) đồng.

1.3. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 404/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 22/11/2017 giữa bà Nguyễn Thụy Thanh Phương với Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort đối với căn hộ số 04 tầng 4 (mã khách sạn 1404), diện tích 66,5 m², Khách sạn FLC Luxury Hotel thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn tại Khu số 4, khu du lịch biển Nhơn Lý- Cát Tiến, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

1.4. Buộc Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương các khoản tiền sau: Tiền thuê và quản lý tài sản chưa thanh toán tính đến ngày xét xử (ngày 12/3/2024) là: 878.544.138 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê tính đến ngày xét xử (ngày 12/3/2024) là: 243.542.163 đồng. Tổng cộng là: 1.122.086.301 đồng (*một tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, không trăm tám mươi sáu nghìn, ba trăm lẻ một*) đồng.

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 theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 317/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 10/5/2017 là 14,25%/năm (9,5%/năm x 150%).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC: Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC không đồng ý phạt vi phạm hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort về việc thanh toán tiền thuê còn thiếu cho ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương đến ngày 16/5/2022.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

5.1. Buộc ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh khoản nợ tín dụng tính đến ngày 12/3/2024 với số tiền là: 1.257.381.181 đồng (*Một tỷ, hai trăm năm mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi mốt nghìn, một trăm tám mốt*) đồng. Trong đó: (Gốc: 1.051.491.224 đồng; Lãi trong hạn: 172.180.273 đồng; Lãi quá hạn: 33.709.684 đồng), lãi vay tạm tính đến ngày 12/3/2024.

5.2. Ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 13/3/2024, theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 16320/17MN/HĐTĐ ngày 21/11/2017 các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 16320/17/HĐTĐ/ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 22/11/2017 cho đến khi thanh toán xong hết nợ.

5.3. Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn

Thụy Thanh Phương đã tuyên trên vào tài khoản của ông Thiện, bà Phương mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh được quyền xử lý thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng các nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác của ông Thiện và bà Phương mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là căn hộ số 04 tầng 4 (mã khách sạn 1404), diện tích 66,5 m², Khách sạn FLC Luxury Hotel thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn tại Khu số 4, khu du lịch biển Nhơn Lý- Cát Tiến, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

7. Về án phí DSST:

7.1. Công ty cổ phần tập đoàn FLC phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và án phí về nghĩa vụ thanh toán do chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là: 78.859.000 (*Bảy mươi tám triệu, tám trăm năm mươi chín nghìn*) đồng.

7.2. Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê và quản lý căn hộ và nghĩa vụ thanh toán do chấm dứt hợp đồng cho thuê và quản lý căn hộ là: 45.662.000 (*Bốn mươi lăm triệu, sáu trăm sáu mươi hai nghìn*) đồng.

7.3. Ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương phải chịu án phí về nghĩa vụ thanh toán hợp đồng tín dụng là: 49.721.435 (*Bốn mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi một nghìn, bốn trăm ba mươi lăm*) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn theo biên lai số 0002956 ngày 03 tháng 11 năm 2020 số tiền 5.704.000 (*Năm triệu bảy trăm lẻ bốn nghìn*) đồng và biên lai số 0003073 ngày 19 tháng 12 năm 2022 số tiền 40.096.000 (*Bốn mươi triệu, không trăm chín mươi sáu nghìn*) đồng. Ông Thiện, bà Phương còn phải chịu 3.921.435 (*Ba triệu, chín trăm hai mươi một nghìn, bốn trăm ba mươi lăm*) đồng.

7.4. Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.398.000 (*Hai mươi hai triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn*) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định theo biên lai số 0004353 ngày 09 tháng 8 năm 2022.

8. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (*ba triệu*) đồng, ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương đã nộp tạm ứng. Công ty cổ phần tập đoàn FLC phải nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương 1.500.000 (*Một triệu năm trăm nghìn*) đồng và Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Thiện và bà Nguyễn Thụy Thanh Phương 1.500.000 (*Một triệu năm trăm nghìn*) đồng.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với các đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

8. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

8.1. 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 các 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 năm 2015.

8.2. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.