

Bản án số: 149 /2024/DS-PT

Ngày: 13 – 8 – 2024

V/v Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ,  
Hợp đồng thuê căn hộ và hợp đồng tín dụng.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Minh Dũng.

*Các Thẩm phán:* Ông Thái Văn Hà.

Ông Võ Công Phương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Phương Thủy 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 13 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ; Hợp đồng thuê căn hộ và Hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2024/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Phùng Ngọc L, sinh năm 1983; Địa chỉ: V, phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Ông Nguyễn Quốc S, sinh năm 1983; Địa chỉ: 6B, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà L ông S: ông Nguyễn Văn Á (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/12/2020); Địa chỉ liên lạc: 1 N, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lâm Hiền P – Luật sư của Công ty L1 và thuộc đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: P Tầng C, số A N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bị đơn:

1. Công ty cổ phần T2; Trụ sở tại: Tầng B, Tòa nhà B, số B đường C, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến D – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H; Địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E, đường L, phường M, quận N, Hà Nội – Chức vụ là nhân viên (theo Giấy ủy quyền số 61/GUQ-TGD ngày 07/5/2024) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Công ty cổ phần T2; Trụ sở tại: Khu phố D, khu D - C, xã N, thành phố Q; Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim Q – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Đ; Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E, đường L, phường M, quận N, Hà Nội – Chức vụ là nhân viên (theo Giấy ủy quyền số 13/GUQ-TGD ngày 07/5/2024) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP P1 (H3); Trụ sở: 25 B N, Quận A, TP .; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T – Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thành H1 – chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP P1 - Theo văn bản ủy quyền ngày 30/8/2023 (có mặt).

2. Ngân hàng TMCP Đ1; Trụ sở: Tháp B, A T, Q. H, TP .; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T1 – Chủ tịch HĐQT;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức H2 – Phó trưởng phòng quản lý rủi ro – Ngân hàng TMCP Đ1 Chi nhánh Q1 - Theo văn bản ủy quyền số 1322/QĐ-BIDV.QNH ngày 15/8/2023 (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Công ty cổ phần T2, Công ty cổ phần T2 là bị đơn; Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Phùng Ngọc L, ông Nguyễn Quốc S thống nhất trình bày:*

- Ngày 31/3/2017 giữa nguyên đơn và Công ty cổ phần T2 (gọi tắt là: Tập đoàn T2) có thống nhất thỏa thuận và ký hợp đồng mua bán căn hộ số 46 tầng 3 theo hợp đồng số: 346/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và hợp đồng mua bán căn hộ số 48 tầng 3 theo hợp đồng số: 348/2017/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 46 với tổng số tiền là 2.194.768.911đ và giá trị căn hộ số 48 với tổng số tiền là 2.152.005.214đ đúng theo quy định hợp đồng. Sau khi thanh toán bên nguyên đơn đã nhận bàn giao 02 căn hộ từ Tập đoàn T2 vào tháng 6/2017 nhưng đến nay đã hơn 06 năm Tập đoàn 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, Tập đoàn T2 đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án cho Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T4. Ngày 28/9/2017, Tập đoàn T2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CT05167 đối với căn hộ số 46 tầng 3, Khách sạn T2 (mã khách sạn 3304) và số CT05169 đối với căn hộ số 48 tầng 3, Khách sạn T2 (mã khách sạn 3306). Ngày 30/11/2017, Tập đoàn T2 tiếp tục thế chấp hai căn hộ trên cho Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Q1. Việc Tập đoàn 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 Ngân hàng B, đến nay vẫn chưa thực hiện giải quyết. Điều này có thể khiến căn hộ bị phát mãi nếu Tập đoàn T2 mất khả năng thanh toán khoản vay, dẫn đến thiệt hại nghiêm trọng cho nguyên đơn. Như vậy Tập đoàn T2 đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán căn hộ nói trên.

- Ngày 22/5/2017 nguyên đơn và Công ty cổ phần T2 (gọi tắt là Công ty T2) có thống nhất thỏa thuận và ký 02 hợp đồng cho thuê và quản lý căn hộ số 46 tầng 3 theo hợp đồng số: 346/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và căn hộ số 48 tầng 3 theo hợp đồng số: 348/2017/ 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 01/2019, từ kỳ 02/2019 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 hai 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 6899/17/HĐTDTDH-CN/168 ngày 18/5/2017 với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố P1 (gọi tắt là: H3) để bổ sung nguồn vốn nhận chuyển nhượng căn hộ. Cùng ngày 18/5/2017, ông S bà L và H3 có ký 02 Hợp đồng thế chấp quyền tài sản, theo đó ông S bà L thế chấp 02 Hợp đồng mua bán căn hộ để đảm bảo cho khoản vay trên. Tuy nhiên, từ đầu năm 2020 đến nay Công ty T2 không thanh toán cho ông S bà L 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 H3 theo đúng quy định. Điều này có khả năng gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến điểm tín dụng cá nhân, khiến cho ông S bà L 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 S bà L.

- 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 46, tầng 3, theo hợp đồng số: 346/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và căn hộ số 48, tầng 3, theo hợp đồng số: 348/2017/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 Công ty cổ phần T2 & Resort phải bồi thường thiệt hại cho ông S bà L số tiền lãi quá hạn mà Ngân hàng H3 buộc ông S bà L phải thanh toán tạm tính đến ngày 17/6/2022 là 100.000.000đ. 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 P1, 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 346/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 31/3/2017 giữa Công ty cổ phần T2 và ông Nguyễn Quốc S. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 348/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 31/3/2017 giữa Công ty cổ phần T2 và bà Phùng Ngọc L.

- Buộc Công ty cổ phần T2 phải hoàn trả cho ông S bà L số tiền 4.445.564.446đ (Trong đó số tiền chuyển nhượng căn hộ số 46 là 2.085.030.465đ và căn hộ số 48 là 2.044.404.954đ tổng tiền đã nhận là 4.129.435.419đ và số tiền phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 12.4.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ 316.129.027đ).

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 346/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 22/5/2017 giữa Công ty cổ phần T2 và ông Nguyễn Quốc S và Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số

348/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 22/5/2017 giữa Công ty cổ phần T2 và bà Phùng Ngọc L.

- Buộc Công ty cổ phần T2 phải trả cho bà L ông S tiền thuê căn hộ số 46, tầng 3, chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán theo quy định đã cam kết trong hợp đồng tạm tính đến ngày 29/11/2023 là 1.072.006.794đ (Trong đó 852.541.924đ là tiền chưa thanh toán tiền thuê căn hộ và 219.464.870đ là tiền lãi suất chậm thanh toán tiền thuê căn hộ quy định theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết) và tiền thuê căn hộ số 48, tầng 3 chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán theo quy định đã cam kết trong hợp đồng tạm tính đến ngày 29/11/2023 là 1.052.667.496đ (Trong đó 837.161.686đ là tiền chưa thanh toán tiền thuê căn hộ và 215.505.810đ 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, Công ty 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 Công ty cổ phần T2 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 31/3/2017 Công ty cổ phần T2 (Tập đoàn T2) và nguyên đơn có ký kết hai Hợp đồng mua bán căn hộ số 346/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và 348/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn hộ số 46 và căn hộ số 48 tại tầng 03 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 Công ty Cổ phần T2 (Công ty T2) đã ký hai Hợp đồng cho thuê và quản lý tài sản số 346/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 22/5/2017 và số 348/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục kèm theo ngày 22/5/2017. Nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T2 thuê lại căn hộ 46 và 48 nêu trên và giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng, khai thác kinh doanh đối với căn hộ 46 và 48, quyền sử dụng đất và các tài sản kèm theo là đúng.

Nay đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán: Tập đoàn T2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 346/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và căn hộ số 348/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ cùng các phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 31/3/2017. Đồng ý hoàn trả cho ông S bà L số tiền 95% mà T2 đã nhận từ ông S bà L là 4.129.435.419đ trong thời hạn 06 tháng. Nhưng không đồng ý trả số tiền là 316.129.027đ, phạt vi phạm 8% của hợp đồng mua bán trên vì Tập đoàn T2 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 Tập đoàn T2.

*Bì đơn Công ty cổ phần T2 trình bày:*

Thông 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 22/5/2017, Công ty T2 và Nguyên đơn có ký kết hai Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 346/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 348/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục kèm theo. Theo đó, Nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T2 thuê lại căn hộ 46 và 48 nêu trên và giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng, khai thác kinh doanh đối với căn hộ 46 và 48, 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, Công ty 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, Công ty T2 đã cam kết lợi nhuận 10%/năm. Theo đó, sau khi khai trương và hoạt động, Công ty 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, Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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.

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 Công ty cổ phần T2 phải bồi thường thiệt hại cho ông S bà L số tiền lãi quá hạn mà Ngân hàng H3 buộc ông S bà L phải thanh toán tạm tính đến ngày 17/6/2022 là 100.000.000đ: 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 P1 bị đơn đề nghị giải quyết theo qui định.

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

1. *Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1 (H3) trình bày:*

Ngày 18/5/2017 Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố P1 (gọi tắt là: H3) đã cho bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 6899/17/HĐTDTDH-CN/168, giải ngân theo các Khế ước nhận nợ số 6899/17MN/HĐTDTDH-CN/168/ĐNGN-KUNN/CN/01 và số 6899/17MN/HĐTDTDH-CN/168/ĐNGN-KUNN/CN/02 ngày 22/5/2017, cụ thể số tiền phát vay: 2.769.661.000đ, thời hạn vay 180 tháng, từ ngày 22/5/2017 đến ngày 22/5/2023. Mục đích sử dụng vốn mua bất động sản dự án, căn hộ số 46 + 48 tại tầng C, tòa nhà thuộc dự án Khu đô thị D, xã N, khu K, TP ., T. B.

- Để đảm bảo cho khoản vay, ông S bà L đã thế chấp cho H3 toàn bộ quyền tài sản và quyền lợi khác của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ 346/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và số: 348/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ giữa bên bán là Công ty Cổ phần T2 với bên mua là ông Nguyễn Quốc S và bà Phùng Ngọc L. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 6280/17/HĐBĐ-168 và số 6281/17/HĐBĐ-168 ngày 18/05/2017 được xác lập giữa H3 với bà L và ông S đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

- Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, bà L, ông S không vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng nhưng vi phạm khoản e Điều 6 của Hợp đồng tín dụng, liên quan đến vụ kiện có ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Tính đến ngày 24/11/2023, bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S còn nợ H3 tổng cộng: 1.690.726.268đ (trong đó nợ gốc: 1.683.301.294đ, nợ lãi: 7.424.974đ).

Nay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1 yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Quốc S và bà Phùng Ngọc L phải thanh toán cho H3 tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/11/2023 là 1.690.726.268đ (trong đó nợ gốc 1.683.301.294đ và nợ lãi: 7.424.974đ), 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 ngày 25/11/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; Trường hợp ông Nguyễn Quốc S và bà Phùng Ngọc L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên và lãi phát sinh thì H3 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 S và bà L đối với H3, nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà L và ông S vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho H3 bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

H3 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 H3, để thanh toán các khoản nợ của nguyên đơn tại H3, 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.

*2. Ngân hàng TMCP Đ1 (B) do anh Nguyễn Đức H2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngân hàng TMCP Đ1 và Công ty cổ phần T2 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 Tập đoàn T2 và Công ty T2, T2 đã thế chấp toàn bộ tài sản của dự án, trong đó có tài sản căn hộ số 46 tầng 3, Khách sạn T2 (mã khách sạn 3304) và căn hộ số 48 tầng 3, Khách sạn T2 (mã khách sạn 3306) 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, Ngân hàng B không có ý kiến gì và đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp có phát sinh tranh chấp thì Ngân hàng 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 292/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 46 tầng 3 theo hợp đồng số: 346/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 31/3/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với ông Nguyễn Quốc S và chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 48 tầng 3 theo hợp đồng số: 348/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 31/3/2017 giữa Công ty Cổ phần T2 với bà Phùng Ngọc L.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T2 phải trả cho bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S tổng cộng là 4.445.564.446đ (Trong đó tiền mua căn hộ số 46 là 2.085.030.465đ và căn hộ số 48 là 2.044.404.954đ tổng tiền đã nhận là 4.129.435.419đ và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 316.129.027đ).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà L và ông S 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 346/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 22/5/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với ông Nguyễn Quốc S và chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 348/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 22/5/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với bà Phùng Ngọc L.

1.4. Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S: Tiền thuê căn hộ số 46 chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán theo quy định đã cam kết trong hợp đồng tạm tính đến ngày 29/11/2023 là 1.072.006.794đ (Trong đó 852.541.924đ là tiền thuê căn hộ và 219.464.870đ là tiền lãi suất) và tiền thuê căn hộ số 48 chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán theo quy định đã cam kết trong hợp đồng tạm tính đến ngày 29/11/2023 là 1.052.667.496đ (Trong đó 837.161.686đ là tiền thuê căn hộ và 215.505.810đ 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 346/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số: 348/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 22/5/2017 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; Tô 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 P1.

3.1. Buộc bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố P1 tổng số tiền tạm tính đến 24/11/2023 là 1.690.726.268đ (trong đó nợ gốc là 1.683.301.294đ, nợ lãi: 7.424.974đ), 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 ngày 25/11/2023 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 bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S như đã tuyên vào tài khoản của bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố P1. Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố P1 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 L, ông S 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 P1.

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 dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí tố tụng, về quyền và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự và quyền kháng cáo.

- Ngày 13/12/2023, bị đơn Công ty cổ phần T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Q.

- Ngày 13/12/2023, bị đơn Công ty cổ phần T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Q.

- Ngày 14/12/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét theo hướng bảo đảm H3 được quyền sử lý tài sản bảo đảm của khoản vay trong trường hợp bà Phùng Ngọc L, ông Nguyễn Quốc S không trả nợ hoặc trả không đầy đủ khoản nợ cho H3 nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của H3 trong việc nhận thế chấp và xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T2, bị đơn Công ty cổ phần T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Q.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa bị đơn Công ty cổ phần T2, bị đơn Công ty cổ phần T2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt. Do các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T2, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và hoàn trả tiền mua bán căn hộ:

Hợp đồng mua bán căn hộ số 346/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và hợp đồng mua bán căn hộ căn hộ số 348/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ cùng các Phụ lục hợp

đồng kèm theo ký ngày 31/3/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với bà Phùng Ngọc L ông Nguyễn Quốc S 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 BLDS năm 2015; Các Điều 118, 119, 121 Luật Nhà ở năm 2014 nên có hiệu lực pháp luật.

Theo nội dung hợp đồng ký kết giữa hai bên, bên mua đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T2, đã nhận bàn giao căn hộ từ Tập đoàn T2 từ tháng 7/2017 nhưng đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 5.2.6 Hợp đồng mua bán căn hộ. Trên thực tế, ngày 21/9/2017 Tập đoàn T2 đã được Sở T cấp 326 Giấy chứng nhận cho khu khách sạn Luxury Hotel, trong đó có mã khách sạn 3304 và 3306 nhưng đều đứng tên Tập đoàn T2 mà không đứng tên người mua như đã thỏa thuận. Tập đoàn T2 không thông báo cho người mua nộp số tiền 5% còn lại và giao giấy chứng nhận đứng tên họ, ngược lại ngày 20/12/2016 Tập đoàn T2 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 Đ1 - Chi nhánh Q1. Việc tập đoàn T2 đã thế chấp dự án cho ngân hàng B 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, hành vi này của Tập đoàn T2 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 S, bà L đã gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đến Tập đoàn T2 từ ngày 16/5/2022. Do đó, yêu cầu của ông S, bà L tuyên bố chấm dứt 02 Hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu Tập đoàn T2 trả số tiền chuyển nhượng 02 căn hộ đã nhận 4.129.435.419đ (trong đó tiền mua căn hộ số 46 là 2.085.030.465đ và căn hộ số 48 là 2.044.404.954đ) là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận tại Điều 15.1.5 của Hợp đồng mua bán căn hộ và các Điều 422, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên chấm dứt 02 hợp đồng mua bán căn hộ và buộc Tập đoàn T2 hoàn trả số tiền chuyển nhượng căn hộ đã nhận 4.129.435.419đ đồng cho bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S là có căn cứ.

[2.2] Về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng: Bị đơn không đồng ý về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng của nguyên đơn vì cho rằng Tập đoàn T2 không có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng. HĐXX xét thấy: Như đã phân tích ở mục [2.1], nguyên nhân dẫn đến nguyên đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng là do Công ty cổ phần T2 vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng nên yêu cầu của nguyên đơn về khoản tiền phạt tương đương 8% giá bán căn hộ sau khi trừ thuế VAT 10%, tương ứng số tiền:  $3.951.612.841đ \times 8\% = 316.129.027đ$  của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận tại Điều 12.4.3 Hợp đồng mua bán căn hộ (BL102) và các Điều 418, 419 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn phạt vi phạm hợp đồng là có cơ sở.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T2 và R, HĐXX thấy rằng: Quá trình thực hiện hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 46 và 48 Công ty cổ phần T2 đã

vi phạm nghĩa vụ không thanh toán tiền thuê từ kỳ 02/2019 đến nay. 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 22/5/2017 là căn hộ số 46 và 48 tầng 03 thuộc dự án tại Khu đô thị S, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, căn hộ này là tài sản của bên cho thuê là ông S bà L theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 346/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và số 348/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 31/3/2017 giữa nguyên đơn và Công ty Cổ phần T2 nhưng tại thời điểm này, các bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán nói trên do Công ty Cổ phần T2 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 T2 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 T2 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 T2 cũng không 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 T2 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

Vì vậy, ông S Bà L 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 thỏa 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 T2 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 02/2019 đến ngày 29/11/2023, tổng cộng tiền thuê và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ số 46 là 1.072.006.794đ (Trong đó 852.541.924đ là thuê và 219.464.870 đồng là lãi suất) và căn hộ số 48 là: 1.052.667.496đ (Trong đó 837.161.686đ là tiền thuê và 215.505.810đ là tiền lãi suất) 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 C1 - Chi nhánh B1.

[4] Xét kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P1, HĐXX thấy rằng:

Theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 6280/17/HĐBĐ-168 và số 6281/17/HĐDB-168 ngày 18/05/2017 được xác lập giữa H3 với bà L ông S đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật quy định, tài sản thế chấp gồm toàn bộ các quyền tài sản của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ. Nhưng Công ty cổ phần T2 chưa thông báo cho ông S, bà L nộp đủ số tiền

mua căn hộ còn lại 5% và chưa giao giấy chứng nhận sở hữu căn hộ đứng tên ông S, bà L nên quyền sở hữu căn hộ chưa chuyển giao cho ông S, bà L theo Điều 21 hợp đồng mua bán căn hộ nên H3 không có cơ sở pháp lý để xử lý các căn hộ này để thu hồi nợ.

Mặc khác trước khi H3 với bà L và ông S ký Hợp đồng thế chấp quyền tài sản ngày 18/5/2017 thì trước đó năm 2015 Công ty cổ phần T2 đã thế chấp toàn bộ dự án trong đó có 02 căn hộ đang tranh chấp cho Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Q1 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật quy định nên phát sinh hiệu lực đối kháng với với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký thế chấp. Đến nay tài sản vẫn chưa giải chấp để giao hồ sơ pháp lý căn hộ cho H3 theo thỏa thuận tại Hợp đồng liên kết giữa các bên nên đại diện của B không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của H3 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 H3.

Hơn nữa, xét nội dung thỏa thuận của các bên tại khoản 6.2.14 Điều 6 của Hợp đồng mua bán căn hộ có nêu *“Bên mua xác nhận nếu bên mua thế chấp hợp đồng để mua căn hộ thì đó là thỏa thuận giữa bên mua với tổ chức tín dụng mà hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các văn bản khác có liên quan đến việc vay tín dụng, thế chấp không thể trái và có giá trị ưu tiên thấp hơn tất cả những văn bản, tài liệu thỏa thuận theo Hợp đồng, các phụ lục hợp đồng này và những văn bản khác liên quan giữa bên mua và bên bán”* và tại thỏa thuận hợp tác không số ngày 18/5/2017 (BL462) không có thỏa thuận nào cho phép H3 được quyền sử lý phát mãi tài sản thế chấp. Do đó, các thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp quyền tài sản có giá trị ưu tiên thấp hơn Hợp đồng mua bán căn hộ, các phụ lục hợp đồng và Thỏa thuận hợp tác 3 bên nên HĐXX không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của H3 đề nghị được quyền sử lý tài sản bảo đảm của khoản vay.

[5] Ngoài ra, cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần T2 và Công ty cổ phần T2 phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và hợp đồng thuê căn hộ như trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch và phải chịu án phí giải quyết hậu quả chấm dứt hợp đồng như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ là phù hợp với hướng dẫn tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6] Từ những nhận định trên, xét thấy tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là đúng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T2, Công ty cổ phần T2 và Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P1 giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thành phố Q.

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

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bị đơn Công ty cổ phần T2, Công ty cổ phần T2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P1 phải chịu theo quy định pháp luật.

[9] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T2, Công ty cổ phần T2 và Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thành phố Q là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

*Căn cứ các Điều 116, 117, 351, 353, 357, 364, 398, 405, 422, 428, 430, 431, 472, 481, 483, 484 Bộ luật Dân sự 2015;*

*Căn cứ các Điều 26, 118, 119, 121 Luật nhà ở năm 2014; Điều 5, 11, 13, 17, 18, 19, 22, 25, 29, 30, 54, 55, 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;*

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

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T2; bị đơn Công ty cổ phần T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 292/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S.

2.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 46 tầng 3 theo hợp đồng số: 346/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 31/3/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với ông Nguyễn Quốc S và chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 48 tầng 3 theo hợp đồng số: 348/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 31/3/2017 giữa Công ty Cổ phần T2 với bà Phùng Ngọc L.

2.2. Buộc Công ty Cổ phần T2 phải trả cho bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S tổng cộng là 4.445.564.446đ (Trong đó tiền mua căn hộ 46 là 2.085.030.465đ

và căn hộ 48 là 2.044.404.954đ tổng tiền đã nhận là 4.129.435.419đ và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 316.129.027đ).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà L và ông S 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.

2.3. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 346/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 22/5/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với ông Nguyễn Quốc S và chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 348/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 22/5/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với bà Phùng Ngọc L.

2.4. Buộc Công ty cổ phần T2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S: Tiền thuê căn hộ số 46 chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán theo quy định đã cam kết trong hợp đồng tạm tính đến ngày 29/11/2023 là 1.072.006.794đ (Trong đó 852.541.924đ là tiền thuê căn hộ và 219.464.870đ là tiền lãi suất) và tiền thuê căn hộ số 48 chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán theo quy định đã cam kết trong hợp đồng tạm tính đến ngày 29/11/2023 là 1.052.667.496đ (Trong đó 837.161.686đ là tiền thuê căn hộ và 215.505.810đ 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 346/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số: 348/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 22/5/2017 là 14,25%/năm (9,5%/năm x 150%).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố P1.

3.1. Buộc bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố P1 tổng số tiền tạm tính đến 24/11/2023 là 1.690.726.268đ (trong đó nợ gốc là 1.683.301.294đ, nợ lãi: 7.424.974 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 ngày 25/11/2023 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 bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S như đã tuyên vào tài khoản của bà Phùng Ngọc L và ông Nguyễn Quốc S mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố P1. Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố P1 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 L, ông S mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

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

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Công ty cổ phần T2 phải chịu 300.000đ, được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000400 ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

6.2. Công ty cổ phần T2 phải chịu 300.000đ, được trừ 300.000 đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 00072 ngày 26/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

6.3. Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố P1 phải chịu 300.000đ, được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 00046 ngày 27/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

7. Về 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- CCTHADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Phan Minh Dũng**