

Bản án số: 150/2024/DS-PT

Ngày: 13 – 8 – 2024

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông 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 Lê Thị Vân - 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 46/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 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 22/2023/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Q, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2024/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Anh Đ, Sinh năm: 1970; Địa chỉ: B L, Q. H, TP ..

2. Bà Vũ Thị Lan A, Sinh năm: 1973; Địa chỉ: A Ngách B, Tổ A, phường N, Q. C, TP ..

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đ, bà A: ông Nguyễn Văn Á (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 Đ, bà A: Ông Lâm Hiền P – Luật sư của Công ty L1, 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 T3; 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 60/GUQ-TGD ngày 07/5/2024) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Công ty cổ phần F

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 Đ1; 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 14/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 (H2); Trụ sở: 25 B N, Quận A, TP .; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T – Tổng giám đốc (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Lăng T1 – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP P1 (Văn bản ủy quyền số 63/2022/UQ-HDB ngày 12/7/2022).

2. Ngân hàng TMCP Đ2; Trụ sở: Tháp B, A T, Q. H, TP .; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T2 – Chủ tịch HĐQT (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức H1 – Phó trưởng phòng quản lý rủi ro – Ngân hàng TMCP Đ2 Chi nhánh Q1 (văn bản ủy quyền số 1675/2023/QĐ-BIDV.QNH ngày 16/10/2023).

- *Người kháng cáo:* Công ty cổ phần T3, Công ty cổ phần F là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A thống nhất trình bày:

Ngày 13/6/2017, vợ chồng ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A (do ông Nguyễn Anh Đ đại diện) đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 115/2017/HĐMBCH –FLCQN-BĐ (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán căn hộ) kèm theo phụ lục hợp đồng với bên bán là Công ty Cổ phần T3 (sau đây viết tắt là Tập đoàn T3) đối tượng

Hợp đồng là căn hộ số 15 tầng 1 (mã khách sạn 2119) có diện tích là 82,7m² thuộc dự án Khu đô thị D tại Khu S, khu du lịch biển Nhơn Lý - C, xã N, TP ., tỉnh Bình Định, mục đích sử dụng để ở, thời hạn sử dụng lâu dài, hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng căn hộ là 3.082.658.304đ; thời hạn thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận trong vòng 50 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ. Bên mua đã thanh toán số tiền tổng cộng là 2.928.525.491đ tương ứng 95% giá bán căn hộ đúng thời hạn hợp đồng theo giấy xác nhận ngày 23/7/2020 của Tập đoàn T3.

Ngày 28/7/2017, vợ chồng ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A (do ông Nguyễn Anh Đ đại diện) và Công ty Cổ Phần F (sau đây viết tắt là Công ty F) là Công ty được Tập đoàn T3 chỉ định đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 115/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng cho thuê căn hộ). Theo đó, ông Đ, bà A cho Công ty F thuê căn hộ C tầng A 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; thời hạn thuê được tính từ ngày thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ - ngày 23/7/2020 đến ngày cuối cùng thời hạn hoạt động dự án; thanh toán Bằng tiền Việt Nam 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 ngày 31/7 hằng năm, Đợt 2 từ ngày 01/7 đến 31/12 thanh toán chậm nhất ngày 30/01 năm kế tiếp. Chậm nhất ngày 30/4 năm tiếp theo Công ty F 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 Tập đoàn T3 sau đó tiếp tục bàn giao căn hộ lại cho Công ty F theo chỉ định của Tập đoàn T3 theo 02 Biên bản bàn giao lập ngày 09/8/2017. Sau đó, Nguyên đơn đã nhận được các khoản thanh toán tiền thuê từ Công ty F theo Hợp đồng thuê căn hộ, cụ thể: Ngày 01/08/2018 nhận số tiền 125.387.856 đồng của kỳ 1/2018; Ngày 08/3/2019 nhận số tiền 125.687.856 đồng của kỳ 2/2018 (trả trễ 01 tháng 8 ngày tính từ ngày 31/01/2019); Ngày 07/8/2019 nhận số tiền 125.387.856 đồng của kỳ 1/2019 (trả trễ 07 ngày tính từ ngày 31/7/2019). Kể từ sau lần thanh toán cuối cùng ngày 07/8/2019, Công ty F 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, Tập đoàn T3 và Công ty F 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:

Đối với hợp đồng mua bán căn hộ: Theo Hợp đồng, Bên mua đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T3, đã nhận bàn giao căn hộ từ Tập đoàn T3 từ ngày 09/8/2017 nhưng đến nay (đã hơn 06 năm) Chủ đầu tư vẫn không thực hiện thủ tục để cơ quan có thẩm quyền 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 15 tầng 1, Khách sạn F1) thì cũng chỉ được công nhận mục đích sử dụng là thương mại dịch vụ, thời hạn sử dụng là 50 năm (đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế khó khăn thì không quá 70 năm) và có thể thay đổi theo quy định của pháp luật. Đồng thời, ngày 14/02/2020, Bộ T4 cũng đã có Công văn số 703/BTNMT-TCQLĐĐ hướng dẫn về chế độ sử dụng đất, theo đó khẳng định: thì 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. Đối chiếu với hồ sơ pháp lý dự án thì: Theo các Quyết định số 210/QĐ-BQL ngày 15/7/2021, Quyết định số 334/QĐ-BQL ngày 01/10/2021, Quyết định số 210/QĐ-BQL ngày 04/5/2022 của Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh B về việc điều chỉnh, bổ sung giao lại đất cho Tập đoàn T3 trong đó nêu rõ: “Mục đích sử dụng đất: Xây dựng khu du lịch sinh thái F; Hình thức thuê đất: Nhà nước có thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê”; Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày 01/7/2015 đến ngày 01/7/2065”. Theo Quyết định số 2850/QĐ-UBND ngày 07/7/2021, Quyết định 3369/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án thì đã điều chỉnh tên loại đất từ “đất ở (không hình thành đơn vị ở)” thành “đất thương mại dịch vụ”; điều chỉnh tên của dự án từ “Khu đô thị D và F” thành “Khu Du lịch sinh thái F và F” (Bỏ từ “đô thị”) cho phù hợp với tính chất dự án là thương mại dịch vụ, không phải là khu đô thị để ở. Như vậy có căn cứ để xác định rằng, Tập đoàn T3 được nhà nước cho thuê đất với mục đích sử dụng là “Xây dựng khu du lịch sinh thái F”, loại đất là “thương mại dịch vụ”, thời hạn sử dụng đất là “50 năm”. Theo văn bản số 767/BTNMT-T QLĐĐ trả lời về việc giải quyết vướng mắc trong việc cấp giấy chứng nhận cho người mua căn hộ khách sạn thì đối với đất được giao để thực hiện dự án kinh doanh căn hộ không có cơ để cấp giấy chứng nhận là đất ở và được xác định là loại đất sử dụng có thời hạn theo thời hạn của dự án. Căn cứ theo các quy định nêu trên thì trong trường hợp nếu nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ đã nhận chuyển nhượng thì cũng chỉ được công nhận mục đích sử dụng là kinh doanh dịch vụ, thời hạn sử dụng là 50 năm. Nên không có cơ sở pháp lý để Tập đoàn T3 có thể thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho nguyên đơn đối với Căn hộ số 15 tầng 1 Khách sạn F1 với mục đích sử dụng là đất ở và thời hạn sử dụng đất là lâu dài theo đúng quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ. Điều này là hoàn toàn trái với cam kết và thỏa thuận ban đầu của Chủ đầu tư với Nguyên đơn. Ngoài ra, việc thay đổi mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng Căn hộ như nêu trên chắc chắn sẽ làm thay đổi, cụ thể là làm giảm giá trị căn hộ so với mục tiêu ban đầu. Điều này là hoàn toàn trái với cam kết và thỏa thuận ban đầu của chủ đầu tư với nguyên đơn, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ngoài ra, theo văn bản số 1804/STNMT-VPĐK/STNMT-VPĐK ngày 08/6/2023 của Sở tài nguyên môi trường tỉnh B và các tài liệu kèm theo thì ngày

20/12/2016, Tập đoàn T3 đã thế chấp quyền sử dụng dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án cho Ngân hàng TMCP Đ2 - Chi nhánh T5. Theo thoả thuận trong hợp đồng mua bán, Tập đoàn T3 có nghĩa vụ làm thủ tục đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho nguyên đơn nhưng Tập đoàn T3 đã không thực hiện mà thay vào đó là làm thủ tục đề cấp giấy chứng nhận cho chính mình nên ngày 21/9/2017, Tập đoàn T3 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CT05034 đối với căn hộ số A tầng A, Khách sạn F1 (mã khách sạn 2119). Thay vì thông báo cho nguyên đơn biết về việc Tập đoàn T3 đã được cấp giấy chứng nhận đối với căn hộ số 15 thì ngày 31/11/2017, Tập đoàn T3 tiếp tục thế chấp Căn hộ số 15 tầng 1, Khách sạn F1 (mã khách sạn 2119) cho Ngân hàng TMCP Đ2 - Chi nhánh Q1. Việc này được người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Đ2 khẳng định. Việc Tập đoàn T3 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, không được sự đồng ý của nguyên đơn là hành vi vi phạm hợp đồng, vi phạm pháp luật nghiêm trọng. Sau khi căn hộ được cấp Giấy chứng nhận, Tập đoàn T3 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 T3 mất khả năng thanh toán khoản vay, dẫn đến thiệt hại nghiêm trọng cho nguyên đơn. Như vậy, có thể xác định rằng, các hành vi nêu trên của Tập đoàn T3 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.

Đối với Hợp đồng thuê căn hộ: Công ty F 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 09 kỳ tương ứng với thời gian gần 05 năm (từ kỳ 2/2019 đến nay). Hành vi vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận nêu trên của Công ty F là căn cứ để nguyên đơn chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều 428 Bộ Luật dân sự. 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 đương nhiên chấm dứt.

Do Tập đoàn T3 và Công ty F vi phạm nghiêm trọng hợp đồng đã ký kết giữa hai bên nên ngày 16/5/2022, nguyên đơn đã gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng đến Tập đoàn T3 và Công ty F để thông báo chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ và Hợp đồng thuê căn hộ nhưng không nhận được phản hồi của Tập đoàn T3 và Công ty F.

Nay nguyên đơn yêu cầu: Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 115/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 13/6/2017 giữa ông Nguyễn Anh Đ, bà Vũ Thị Lan A và Tập đoàn T3 kể từ ngày có phán quyết cuối cùng của Tòa án. Buộc Tập đoàn T3 phải thanh toán cho ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A các khoản tiền sau: Số tiền chuyển nhượng căn hộ đã

nhận là 2.928.525.491đ và số tiền phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 12.4.3 Hợp đồng mua bán căn hộ là 224.193.331đ.

Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 115/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 28/7/2017 giữa ông Nguyễn Anh Đ và Công ty Cổ Phần F kể từ ngày có phán quyết cuối cùng của Tòa án. Buộc Công ty Cổ phần F phải thanh toán cho ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A tiền thuê căn hộ chưa thanh toán theo quy định của Hợp đồng tính đến thời điểm xét xử vụ án 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. Tạm tính tiền thuê căn hộ chưa thanh toán tính đến ngày xét xử là 1.146.219.525đ và lãi phải thanh toán đến ngày xét xử là 307.432.988đ.

Nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc Công ty cổ phần T3: Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc Công ty Cổ Phần F phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A số tiền lãi quá hạn mà H2 buộc ông Đ, bà A phải thanh toán.

- Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố P1, nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ và đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Công ty cổ phần T3 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, nội dung hợp đồng.

Ngày 13/06/2017, Tập đoàn T3 và ông Nguyễn Anh Đ có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 115/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn hộ số 15 tại tầng 01 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 hợp đồng mua bán như sau: Điều 15. Chấm dứt hợp đồng; Điều 15.1. hợp đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây: 15.1.3. Theo quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên mua trong trường hợp: Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng hoặc (2) Theo quy định tại Điều 6.1.6 (i); hoặc (3) Diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn từ 05% (năm phần trăm) trở lên so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng quy định tại Điều 6.1.6 (ii) của Hợp đồng. 15.1.5. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và/hoặc thỏa thuận của các bên tại hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng mua bán, nguyên đơn đã ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 115/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục kèm theo ngày 28/7/2017 với Công ty Cổ phần F. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty F thuê lại căn

hộ số 15 nêu trên và giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng, khai thác kinh doanh đối với căn hộ 15, quyền sử dụng đất và các tài sản kèm theo.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 115/2017/HĐMBCHFLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 13/06/2017, buộc Tập đoàn T3 hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng căn hộ là 2.928.525.491 đồng và số tiền phạt vi phạm 8% theo quy định tại Điều 12.4.3 của Hợp đồng vì cho rằng Tập đoàn T3 vi phạm nghiêm trọng hợp đồng để đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán là không có căn cứ. Bởi lẽ, đối với việc nguyên đơn không đạt được mục đích là để ở với thời hạn lâu dài như khi giao kết hợp đồng thì khi hai bên ký kết hợp đồng Tập đoàn T3 tuân thủ theo đúng các văn bản của cơ quan có thẩm quyền, sau đó do có sự thay đổi về hành lang pháp lý của hệ thống chính sách áp dụng chung đối với loại hình căn hộ khách sạn nên dẫn đến thay đổi mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất, về vấn đề này Tập đoàn T3 cũng bị động, vì vậy Tập đoàn T3 không có lỗi trong trường hợp này; việc Tập đoàn T3 không thực hiện được theo thoả thuận có trong hợp đồng mua bán căn hộ giữa hai bên là do nguyên nhân bất khả kháng, xuất phát từ các quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng như sự thay đổi về pháp luật. Về việc nguyên đơn cho rằng Tập đoàn T3 không thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ số 15 cho nguyên đơn mà lại làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đứng tên tập đoàn T3 nên cũng có lỗi, tuy nhiên từ năm 2016 Tập đoàn T3 đã được cấp giấy chứng nhận cho Toàn bộ khu đất của Dự án, trong đó có hạn mục công trình khách sạn L2, sau khi các căn hộ được xây dựng xong thì phải ghi nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản trên đất và tách từng giấy chứng nhận quyền sở hữu cho từng căn hộ để thuận tiện trong thủ tục sang tên Giấy chứng nhận cho nguyên đơn, đây chỉ là thủ tục cấp bổ sung giấy chứng nhận quyền sở hữu từng căn hộ trên đất chứ không phải thủ tục cấp giấy chứng nhận mới hay là sự cố tình của Tập đoàn T3 để không làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Đồng thời trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ là của các cơ quan có thẩm quyền, để thực hiện đúng thoả thuận về việc nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ số 15, Tập đoàn T3 đã cung cấp các giấy tờ hợp pháp của Nguyên đơn cho cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn nhưng tại thời điểm năm 2017 thì chưa có hành lang pháp lý để nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ đang tranh chấp. Trong hợp đồng cũng như pháp luật chỉ quy định về thời hạn đề nghị cấp Giấy chứng nhận chứ không quy định về thời hạn ban hành Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ mang tên người nhận chuyển nhượng căn hộ. Do đó, việc nguyên đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ số 15 tầng 1 thuộc dự án Khu đô thị D không phải là lỗi của Tập đoàn T3. Nguyên đơn cho rằng Tập đoàn T3 vi phạm nghĩa vụ trong việc thủ tục cấp Giấy chứng nhận căn hộ cho nguyên đơn nên đã đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, trong trường hợp này, chiếu theo hợp đồng và quy định của pháp luật thì thời hiệu khởi kiện đã hết nên đề nghị HĐXX áp dụng thời hiệu khởi kiện. Tập đoàn T3 đã thế chấp toàn bộ Dự án Luxury cho B từ năm

2015 (trước thời điểm ký kết hợp đồng mua bán với nguyên đơn), trong đó có các quyền phát sinh từ dự án cũng như tài sản phát sinh từ Dự án, tại thời điểm này tài sản trên đất chưa hình thành nên sau khi hoàn thiện xây dựng đối khu khách sạn L2 thì Tập đoàn T3 phải thực hiện thủ tục thế chấp bổ sung cho B theo quan hệ tín dụng đã xác lập chứ không phải thủ tục thế chấp mới, không phải tài sản đã bán cho khách hàng sau đó mang đi thế chấp tại Ngân hàng. Thủ tục thế chấp này được đăng ký công khai theo quy định của pháp luật nên các bên tham gia trong giao dịch đều biết rất rõ nên Tập đoàn T3 không có lỗi.

Do Tập đoàn T3 không có lỗi nên Tập đoàn T3 không đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 115/2017/HĐMBCHFLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 13/06/2017; Không đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng căn hộ là 2.928.525.491 đồng và không đồng ý bồi thường khoản tiền phạt vi phạm 8% vì những lý do nguyên đơn đưa ra không thể xem là vi phạm nghiêm trọng hợp đồng dẫn đến đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ mà hoàn toàn là do nguyên nhân bất khả kháng, xuất phát từ những quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng như sự thay đổi về đường lối chính sách pháp luật.

Đối với việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Cổ phần T3: bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật, Tập đoàn T3 không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Công ty cổ phần F 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, nội dung hợp đồng.

Ngày 28/07/2017, Nguyên đơn và F đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 115/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ. Thực hiện theo Hợp đồng thuê thì F đã thanh toán cho Nguyên đơn tổng số tiền thuê là 481.313.924đ. Cụ thể: Ngày 26/10/2017: 104.739.881đ; Ngày 01/08/2018: 125.387.856đ; Ngày 08/03/2019: 125.743.159đ; Ngày 07/08/2019: 125.443.028đ. 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 F 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 Bộ luật Dân sự 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 Công ty F thì Nguyên đơn đều không có phản hồi. Vào ngày 16/05/2022, nguyên đơn đã có văn bản đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán với Tập đoàn T3 nên căn cứ các Khoản 3 Điều 428; khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015 thì Hợp đồng thuê giữa nguyên đơn và Công ty F buộc phải chấm dứt do đối tượng của hợp đồng không còn.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ và quản lý tài sản kể từ ngày phán quyết cuối cùng của Toà án thì Công ty F không đồng ý vì từ ngày 16/5/2022 nguyên đơn đã có văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng với Công ty F nên đương nhiên hợp đồng thuê chấm dứt kể từ thời điểm F nhận được thông báo trên. Do vậy, Công ty F không đồng ý thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn từ sau thời điểm ngày 16/5/2022, không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi suất sau thời điểm ngày 16/5/2022.

Đối với việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Cổ Phần F phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A số tiền lãi quá hạn mà H2 buộc ông Đ, bà L phải thanh toán, Công ty F không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố P1, nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ và đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P1 (H2) trình bày:

Ngày 21/7/2017 giữa ông Nguyễn Anh Đ, bà Vũ Thị Lan A và Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố P1 (Sau đây gọi tắt là H3) ký kết hợp đồng tín dụng số 8553/17MN/HĐTD/172, theo đó ông Đ, bà A vay của H3 số tiền 1.849.594.982 đồng và thế chấp cho H3 toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 15 tầng 01 theo Hợp đồng mua bán số 11/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ ngày 13/6/2017 và các phụ lục kèm theo hợp đồng giữa ông Đ, bà A và Tập đoàn T3. Do ông Đ, bà A không trả nợ đúng hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nên ngày 12/7/2022 H3 đã nộp đơn yêu cầu độc lập yêu cầu ông Đ bà A phải trả cho H3 dư nợ tạm tính đến ngày 08/7/2022 số tiền gốc và lãi là 1.632.484.808 đồng và tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán xong. Đến ngày 09/3/2023 ông Đ, bà A đã thanh toán xong toàn bộ khoản vay nói trên cho H3 nên H3 rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Anh Đ, bà Vũ Thị Lan A và đề nghị Toà án giải quyết vụ án vắng mặt H3.

2. Ngân hàng TMCP Đ2 (B) do anh Nguyễn Đức H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tập đoàn T3 bắt đầu quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ2 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) từ năm 2015 để thực hiện Dự án quản thể sân Golf, R, Biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý. Để đảm bảo cho nghĩa vụ Tập đoàn T3 đã thế chấp toàn bộ tài sản của Dự án, trong đó có căn hộ số hộ thương mại số 115 sau này chuyển thành tên căn hộ khách sạn mã số 2119, 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, Ngân hàng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Q, quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 15 tầng 1 theo hợp đồng số 115/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 13/06/2017 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Nguyễn Anh Đ.

1.2. Buộc Công ty cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán 2.928.525.491đ và số tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 224.193.331đ. Tổng cộng là: 3.152.718.822đ.

1.3. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản là căn hộ số 15 tầng 1 theo hợp đồng số số 115/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 28/07/2017 và các phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty cổ phần F và ông Nguyễn Anh Đ.

1.4. Buộc Công ty cổ phần F có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A các khoản tiền sau: Tiền thuê chưa thanh toán là 1.146.219.525đ và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê là 307.432.988đ. Tổng cộng: 1.453.652.513đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong số tiền trên, Công ty cổ phần F 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 115/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 28/07/2017 là 14,25%/năm (9,5%/năm x150%).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty Cổ phần T3 bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty Cổ Phần F phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A số tiền lãi quá hạn mà H2 buộc ông Đ, bà L phải thanh toán.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố P1 buộc ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 8553/17MN/HĐTD/172 ngày 21/7/2017 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố P1 với ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần T3 về thời điểm chấm dứt hợp đồng vào ngày 16/5/2022 và không chấp nhận yêu cầu của Công ty T3 không đồng ý phạt vi phạm hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần F thời điểm chấm dứt hợp đồng vào ngày 16/5/2022 và không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần F 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 31/01/2024, bị đơn Công ty cổ phần T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Q.

- Ngày 31/01/2024, bị đơn Công ty cổ phần F kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Q.

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 T3, bị đơn Công ty cổ phần F. 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 Công ty cổ phần T3 và Công ty cổ phần F có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2, Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P1 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 T3, 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:

Theo nội dung hợp đồng ký kết giữa hai bên quy định tại Điều 1.1.3 và 1.1.4 Phụ lục 1 - Hợp đồng mua bán căn hộ ghi rõ mục đích sử dụng căn hộ để ở; thời hạn sử dụng lâu dài. Tuy nhiên, hiện nay có sự thay đổi việc mục đích sử dụng đất là kinh doanh dịch vụ, thời hạn sử dụng là 50 năm. Sự thay đổi này do chuyển đổi từ hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất sang hình thức cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần theo chủ trương, chính sách của cơ quan có thẩm quyền. Hình thức căn hộ khách sạn thuộc đất thương mại dịch vụ không thuộc đối tượng sử dụng để ở,

lâu dài như ý chí ban đầu của hai bên đương sự. Bên mua đã nhận bàn giao căn hộ từ Tập đoàn T3 từ ngày 09/8/2017, đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T3 vào ngày 20/7/2020, nhưng đến nay nguyên đơn vẫn 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 T3 đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận cho khu khách sạn F1, trong đó có mã khách sạn 2119 nhưng đều đứng tên Tập đoàn T3 mà không đứng tên người mua như đã thỏa thuận. Tập đoàn T3 không thông báo cho người mua nộp số tiền 5% còn lại để nhận giấy chứng nhận đứng tên người mua.

Đồng thời từ năm 2015 Tập đoàn T3 đã thế chấp toàn bộ Dự án cho Ngân hàng TMCP Đ2 chi nhánh Q1 trong đó căn hộ số 15 tầng 1 Khách sạn F1 bằng các hợp đồng thế chấp tài sản, sau khi Tập đoàn T3 đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận cho khu khách sạn F1, trong đó có mã khách sạn 2119 thì đến ngày 31/01/2018 Tập đoàn T3 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 Đ2 - Chi nhánh Q1. Xét thấy, việc Tập đoàn T3 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. Do Tập đoàn T3 vi phạm hợp đồng nên ông Đ, bà A yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán tính từ ngày xét xử sơ thẩm và yêu cầu Tập đoàn T3 thanh toán cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng căn hộ 2.928.525.491đ là có căn cứ.

Tập đoàn T3 cho rằng việc Tập đoàn T3 chưa thực hiện bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ mang tên của nguyên đơn cho nguyên đơn là do nguyên nhân bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015 là không có cơ sở.

[2.2] Về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng: 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 T3 vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng nên cấp sơ thẩm chấp nhận 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 $2.802.416.640đ \times 8\% = 224.193.331đ$ là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận tại Điều 12.4.3 Hợp đồng mua bán căn hộ và các Điều 418, 419 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần F và R, HĐXX thấy rằng: Xét quá trình thực hiện hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 115/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ, Công ty cổ phần F đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ kỳ thứ 02 năm 2019 đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Căn cứ Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015 yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. HĐXX nhận thấy khi Công ty F nhận được thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn nhưng Công ty F không làm thủ tục để chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn theo

quy định nên tại thời điểm này các hợp đồng đã ký kết giữa nguyên đơn và Công ty F vẫn còn hiệu lực. Do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê tính đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ.

Vì vậy, ông Đ bà A yêu cầu tính tiền thuê còn thiếu từ kỳ 02 năm 2019 đến ngày xét xử sơ thẩm và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê theo Điều 10.1 là đúng theo thoả thuận tại hợp đồng. Do Điều 10.1 chỉ nêu chung áp dụng lãi suất vay vốn cá nhân kỳ hạn 12 tháng mà không nêu rõ lãi suất thấp nhất hay cao nhất nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 405 Bộ Luật dân sự nguyên đơn yêu cầu Công ty F phải thanh toán tiền lãi đối với khoản tiền thuê chậm thanh toán sau khi khấu trừ thuế với mức lãi suất 14,25%/năm (9,5 %/năm x 150%) với thời gian chậm trả từ kỳ 2/2019 đến ngày 29/11/2023, Tổng cộng tiền thuê và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê là 1.453.652.513 đồng như nguyên đơn yêu cầu là có căn cứ theo các điều 351, 353, 357, 364, 488 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và nội dung văn bản số 890/CV-CNBDI- TH ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Ngân hàng TMCP C - chi nhánh B1.

[4] Ngoài ra, cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần T3 và Công ty cổ phần F 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 nên HĐXX không chấp nhận kháng cáo về án phí sơ thẩm của bị đơn.

[5] 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 T3, Công ty cổ phần F giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thành phố Quy Nhơn.

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

[7] Về 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 T3 và Công ty cổ phần F phải chịu theo quy định pháp luật.

[8] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T3 và Công ty cổ phần F. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thành phố Quy Nhơn 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 T3; Công ty cổ phần F. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A.

2.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 15 tầng 1 theo hợp đồng số 115/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết ngày 13/06/2017 giữa Công ty cổ phần T3 với ông Nguyễn Anh Đ.

2.2. Buộc Công ty cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán 2.928.525.491đ và số tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 224.193.331đ. Tổng cộng là: 3.152.718.822đ.

2.3. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý tài sản là căn hộ số 15 tầng 1 theo hợp đồng số số 115/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 28/07/2017 và các phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty cổ phần F và ông Nguyễn Anh Đ.

2.4. Buộc Công ty cổ phần F có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A các khoản tiền sau: Tiền thuê chưa thanh toán là 1.146.219.525đ và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê là 307.432.988đ. Tổng cộng: 1.453.652.513đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong số tiền trên, Công ty cổ phần F 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 115/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 28/07/2017 là 14,25%/năm (9,5%/năm x150%).

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần T3 về thời điểm chấm dứt hợp đồng vào ngày 16/5/2022 và không chấp nhận yêu cầu của Công ty T3 không đồng ý phạt vi phạm hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần F thời điểm chấm dứt hợp đồng vào ngày 16/5/2022 và không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần F không đồng ý thanh toán tiền thuê và lãi suất tính đến ngày xét xử.

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

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần T3 phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là 300.000đ và án phí về nghĩa vụ thanh toán khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 95.054.000đ.

Công ty cổ phần F phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản là 300.000đ và án phí về nghĩa vụ thanh toán khi chấm dứt hợp đồng thuê và quản lý tài sản 55.609.000đ.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Anh Đ và bà Vũ Thị Lan A tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q theo biên lai số 00955 ngày 03/11/2020 số tiền 7.613.000đ; biên lai số 00074 ngày 19/12/2022 số tiền 48.251.000đ.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố P1 tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q theo biên lai số 0004352 ngày 09/8/2022 số tiền 30.334.200đ.

7.2. Án phí Dân sự phúc thẩm:

Công ty cổ phần T3 phải chịu 300.000đ, được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 00017 ngày 15/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

Công ty cổ phần F phải chịu 300.000đ, được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 00040 ngày 19/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

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 khác khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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

9. 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