

Bản án số: 156/2024/DS-PT  
Ngày: 28 – 8 – 2024  
V/v Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ,  
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.

Bà Đỗ Thị Thắm.

**- 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 28 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 31/2024/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 252/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 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 134/2024/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Ngô Thượng T, sinh năm 1992; Địa chỉ: B đường số F, Khu phố F, phường H, thành phố T, TP. Hồ Chí Minh (vắng mặt – có đơn xét xử vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1990; Địa chỉ: 4 T, phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. (vắng mặt)

**- Bị đơn:**

1. Công ty cổ phần T4

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 H1; 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 57/GUQ-TGD ngày 07/5/2024 (vắng mặt – có đơn xét xử vắng mặt).

## 2. Công ty cổ phần T4.

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.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Đ; 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 10/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 P (H3); Trụ sở: 25 B N, Quận A, TP .; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T1 – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Hồng Q1 – Phó Giám Đốc Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng TMCP P - Theo văn bản ủy quyền số 498/2023/UQ-HDB ngày 03/10/2023. (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ngân hàng TMCP Đ1; Trụ sở: Tháp B, A T, Q. H, TP .; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T2 – 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 Q2 - Theo văn bản ủy quyền số 1322/QĐ-BIDV.QNH ngày 15/8/2023. (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty cổ phần T4, Công ty cổ phần T4 là bị đơn; Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Ngô Thượng T, ông Nguyễn Văn H thống nhất trình bày:*

Ngày 14/4/2017 giữa nguyên đơn và Công ty cổ phần T4 (gọi tắt là: Tập đoàn T4) có thống nhất thỏa thuận và ký hợp đồng mua bán căn hộ số 40 tầng 3 theo hợp đồng số: 340/2017/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 40 với tổng số tiền là 2.187.450.338đ đúng theo quy định hợp đồng. Sau khi thanh toán bên nguyên đơn đã nhận bàn giao căn hộ từ Tập đoàn T4 vào tháng 7/2017 nhưng đến nay đã hơn 06 năm Tập đoàn T4 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 T5 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 T4 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 T6. Ngày 28/9/2017, Tập đoàn T4 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CT05161 đối với căn hộ số 40 tầng 3, Khách sạn T4 (mã khách sạn 2329). Ngày 20/12/2016, Tập đoàn T4 tiếp tục thế chấp căn hộ trên cho Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Q2. Việc Tập đoàn T4 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 T4 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 T4 mất khả năng thanh toán khoản vay, dẫn đến thiệt hại nghiêm trọng cho nguyên đơn. Như vậy Tập đoàn T4 đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán căn hộ nói trên.

- Ngày 13/6/2017 nguyên đơn và Công ty cổ phần T4 (gọi tắt là Công ty T4) có thống nhất thỏa thuận và ký hợp đồng cho thuê và quản lý căn hộ số 40 tầng 3 theo hợp đồng số: 340/2017/ 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 T4 chỉ thanh toán tiền thuê đến kỳ 1/2019, từ kỳ 2/2019 cho đến nay chưa thanh toán. Ngày 16/5/2022 nguyên đơn đã gửi thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trên đến Công ty T4 nhưng sau đó Nguyên đơn không nhận được bất cứ phản hồi nào của Công ty T4. Như vậy Công ty T4 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo hợp đồng cho thuê căn hộ nói trên.

- Trong quá trình ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn T4, nguyên đơn có ký Hợp đồng tín dụng số: 638/17/HĐTDTDH-CN/228 ngày 29/5/2017 với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố P (gọi tắt là: H3) để bổ sung nguồn vốn nhận chuyển nhượng căn hộ. Cùng ngày, ông T3, ông H và H3 có ký Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 612/17/HĐBĐ-228, theo đó ông T3, ông H thế chấp Hợp đồng mua bán căn hộ trên để đảm bảo cho khoản vay trên. Tuy nhiên, từ đầu năm 2020 đến nay

Công ty T4 không thanh toán cho nguyên đơn 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 nguyên đơn 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 nguyên đơn.

- Trước đây nguyên đơn yêu cầu Tòa buộc Công ty cổ phần T4 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 40, tầng 3, theo hợp đồng số: 340/2017/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 T4 & Resort phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền lãi quá hạn mà Ngân hàng H3 buộc nguyên đơn phải thanh toán tạm tính đến ngày 17/6/2022 là 50.000.000đ. Nay nguyên đơn rút phần yêu cầu nói trên.

- Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố P, 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 340/2017/HĐMBCH FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 14/4/2017 giữa Công ty cổ phần T4 và ông Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T.

- Buộc Công ty cổ phần T4 phải hoàn trả cho ông H ông T số tiền 2.354.910.651đ (Trong đó số tiền chuyển nhượng căn hộ là 2.178.450.338đ và số tiền phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 12.4.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ là 167.460.313đ).

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 340/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 13/6/2017 giữa Công ty cổ phần T4 và ông Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T.

- Buộc Công ty cổ phần T4 phải trả cho ông H, ông T tiền thuê căn hộ chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán theo quy định đã cam kết trong hợp đồng tạm tính đến ngày 29/9/2023 là 985.736.345đ (Trong đó 791.106.126đ là tiền chưa thanh toán tiền thuê căn hộ và 194.630.219đ 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 T4 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 T4 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 14/4/2017 Công ty cổ phần T4 (Tập đoàn T4) và Nguyên đơn có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 340/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn hộ số 40 tầng 3 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 T4 (Công ty T4) đã ký Hợp đồng cho thuê và quản lý tài sản số 340/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 13/6/2017. Nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T4 thuê lại căn hộ nêu trên và giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng, khai thác kinh doanh đối với căn hộ, quyền sử dụng đất và các tài sản kèm theo là đúng.

Nay đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán: Tập đoàn T4 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 340/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 14/4/2017. Đồng ý hoàn trả cho ông H ông T số tiền 95% mà T4 đã nhận từ ông H ông T là 2.178.450.338đ trong thời hạn 06 tháng. Nhưng không đồng ý trả số tiền là 167.460.313đ, phạt vi phạm 8% của hợp đồng mua bán trên vì Tập đoàn T4 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 T4.

*Bị đơn Công ty cổ phần T4 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 13/6/2017 Công ty T4 và Nguyên đơn có ký kết Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 340/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các phụ lục kèm theo. Theo đó, Nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T4 thuê lại căn hộ trên và giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng, khai thác kinh doanh đối với căn hộ, quyền sử dụng đất và các tài sản kèm theo là đúng. Nhưng trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê và quản lý tài sản, Công ty T4 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 T4 đã cam kết lợi nhuận 10%/năm. Theo đó, sau khi khai trương và hoạt động, Công ty T4 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 T4 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 T4 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 T4 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 Công ty T4 nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ của nguyên đơn, không đồng ý tính lãi suất cho đến nay.

\* Về yêu cầu của nguyên đơn bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, tổ chức Hội nghị tòa nhà để thành lập Ban quản trị theo quy định và buộc Công ty cổ phần T4 phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền lãi quá hạn mà Ngân hàng H3 buộc nguyên đơn phải thanh toán tạm tính đến ngày 17/6/2022 là 50.000.000đ: 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 P 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 P (H3) trình bày:*

- Ngày 29/5/2017 Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố P (gọi tắt là: H3) đã cho ông Ngô Thượng T ông Nguyễn Văn H vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 638/17/HĐTDTDH-CN/228, giải ngân theo các Khế ước nhận nợ số 638/17/HĐTDTDH-CN/ĐNGN-KUNN/CN và số 638/17/HĐTDTDH-CN/ĐNGN-KUNN/CN-01 ngày 13/6/2017, cụ thể số tiền vay: 1.582.499.982đ, thời hạn vay 240 tháng, từ ngày 14/6/2017 đến ngày 13/6/2037. Mục đích sử dụng vốn mua bất động sản dự án, căn hộ S 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 T ông H 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 340/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ ngày 14/4/2017 giữa bên bán là Công ty Cổ phần T4 với bên mua là ông Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T. Hợp đồng thế chấp quyền

tài sản số 612/17/HĐBĐ-228 ngày 29/5/2017 được xác lập giữa H3 với ông T ông H đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

- Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, ông T ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng, vi phạm Điều 6 của Hợp đồng tín dụng, liên quan đến vụ kiện có ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Tính đến ngày 29/9/2023, ông T ông H còn nợ H3 tổng cộng: là 2.005.135.201đ (trong đó nợ gốc: 1.345.426.305đ, nợ lãi trong hạn 491.228.680đ và lãi quá hạn là 168.480.216đ).

Nay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P yêu cầu đọc lập đề nghị Tòa án buộc ông Ngô Thượng T ông Nguyễn Văn H phải thanh toán cho H3 tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2023 là 2.005.135.201đ (trong đó nợ gốc: 1.345.426.305đ, nợ lãi trong hạn 491.228.680đ và lãi quá hạn là 168.480.216đ), tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ từ sau ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; Trường hợp ông Ngô Thượng T ông Nguyễn Văn H 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 T ông H đối với H3, nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T ông H 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 T4 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 T4 và Công ty T4 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 T4 và Công ty T4, T4 đã thế chấp toàn bộ tài sản của dự án, trong đó có tài sản căn hộ số 40 tầng 3, Khách sạn T4 (mã khách sạn 2329) 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 01/2017/32064/HĐTC ngày 30/11/2017 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2017/32064/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 252/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, quyết định:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, ông Ngô Thượng T.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 40 tầng 3 theo hợp đồng số: 340/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 14/4/2017 giữa Công ty cổ phần T4 với ông Nguyễn Văn H ông, Ngô Thượng T.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T4 phải trả cho Nguyễn Văn H, ông Ngô Thượng T số tiền tổng cộng là 2.354.910.651đ (Trong đó tiền mua căn hộ số 40 là 2.178.450.338đ và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 167.460.313đ).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T đối với các khoản tiền đã tuyên cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần T4 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 340/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 13/6/2017 giữa Công ty cổ phần T4 với ông Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T.

1.4. Buộc Công ty cổ phần T4 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T: Tiền thuê căn hộ số 40 chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán theo quy định đã cam kết trong hợp đồng tạm tính đến ngày 29/9/2023 là 985.736.345đ (Trong đó 791.106.126đ là tiền thuê căn hộ và 194.630.219đ 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 T4 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 340/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 13/6/2017 là 14,25%/năm (9,5%/năm x 150%).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty Cổ phần T4 bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tổ chức hội nghị tòa nhà theo quy định của pháp luật và bồi thường thiệt hại lãi quá hạn ngân hàng do nguyên đơn đã tự nguyện rút phần yêu cầu khởi kiện này.

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



3.1. Buộc ông Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố P tổng số tiền tạm tính đến 29/9/2023 là 2.005.135.201đ (trong đó nợ gốc: 1.345.426.305đ, nợ lãi trong hạn 491.228.680đ và lãi quá hạn là 168.480.216đ) và tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ từ sau ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3.2. Buộc Công ty cổ phần T4 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T như đã tuyên vào tài khoản của Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố P. Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố P được toàn quyền xử lý thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng các nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của ông H ông T 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 P.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần T4 không đồng ý phạt vi phạm hợp đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần T4 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 của các đương sự.

- Ngày 13/10/2023, bị đơn Công ty cổ phần T4 kháng cáo không chấp nhận phải thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng 8% giá bán căn hộ và buộc phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng và án phí nghĩa vụ thanh toán khi chấm dứt hợp đồng là không đúng quy định pháp luật.

- Ngày 13/10/2023, bị đơn Công ty cổ phần T4 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng thuê kể từ ngày có phán quyết cuối cùng của Tòa án là không đúng mà hợp đồng chấm dứt kể từ ngày nguyên đơn gửi thông báo chấm dứt hợp đồng 16/5/2022; buộc Công ty T4 thanh toán số tiền thuê căn hộ chưa thanh toán và tiền lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là không đúng; buộc Công ty T4 chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch là không đúng.

- Ngày 05/10/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P 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 ông Ngô Thượng T, ông Nguyễn Văn H 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 T4, Công ty cổ phần T4 và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của TAND thành phố Q.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa nguyên đơn ông Ngô Thượng T, bị đơn Công ty cổ phần T4, Công ty cổ phần T4 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 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 T4, 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 340/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 14/4/2017 giữa Công ty cổ phần T4 với ông Nguyễn Văn H, ông Ngô Thượng T 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. Tại phiên Tòa sơ thẩm các bên đương sự thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nói trên, bị đơn đồng ý hoàn trả số tiền chuyển nhượng căn hộ đã nhận là 2.178.450.338đ cho nguyên đơn nên tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ là có cơ sở.

[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 T4 không có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng. HĐXX xét thấy: Theo nội dung hợp đồng mua bán được ký kết giữa hai bên quy định tại Điều 1.1.3 và 1.1.4 Phụ lục 1 Hợp đồng mua bán căn hộ ghi rõ mục đích sử dụng căn hộ để ở; thời hạn sử dụng lâu dài hiện nay có sự thay đổi việc mục đích sử dụng đất là kinh doanh dịch vụ, thời hạn sử dụng là 50 năm. Sự thay đổi này do chuyển đổi từ hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất sang hình thức cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần theo chủ trương, chính sách của cơ quan có thẩm quyền. Hình thức căn hộ khách sạn thuộc đất thương mại dịch vụ không thuộc đối tượng sử dụng để ở, lâu dài như ý chí ban đầu của hai bên đương sự. Bên mua đã thanh toán 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T4, đã nhận bàn giao căn hộ từ Tập đoàn T4 từ tháng 7/2017 nhưng đến nay chưa được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5.2.6 Hợp đồng mua bán căn hộ. Trên thực tế, ngày 21/9/2017 Tập đoàn T4 đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp 326 Giấy chứng nhận cho khu khách sạn T4, trong đó có mã khách sạn 229 nhưng đều đứng tên Tập đoàn T4 mà không đứng tên ông Nguyễn Văn H, ông Ngô Thượng T là người mua như đã thỏa thuận. Tập đoàn T4 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 T4 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 Q2. Xét thấy, việc Tập đoàn T4 đã thế chấp dự án cho Ngân hàng từ năm 2015 nhưng vẫn bán căn hộ cho nguyên đơn mà không thông báo cho nguyên đơn về việc thế chấp là vi phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản thì bên bán nhà, công trình xây dựng có nghĩa vụ: “*Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có)*”. Đồng thời, theo quy định tại Điều 6.1.3 Hợp đồng mua bán căn hộ thì: “*Bên mua được toàn quyền sở hữu, sử dụng, và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật...*”. Như vậy việc làm này của Tập đoàn T4 là vi phạm nghĩa vụ bên bán theo hợp đồng mua bán căn hộ, vi phạm Điều 26 của luật Nhà ở và các Điều 13, 22 của Luật kinh doanh bất động sản làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, ông T. Ngày 16/5/2022 ông H ông T đã gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán hai căn hộ nói trên đến Tập đoàn T4. Do đó, yêu cầu của ông H ông T tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán là có căn cứ, phù hợp với Điều 15.1.5 của Hợp đồng mua bán căn hộ và các Điều 422, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặc dù bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, đồng ý hoàn trả số tiền chuyển nhượng căn hộ đã nhận, nhưng nguyên nhân dẫn đến nguyên đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ là do Công ty cổ phần T4 đã vi phạm nghĩa vụ khi thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ như đã phân tích trên, nay nguyên đơn yêu cầu khoản tiền phạt tương đương 8% giá bán căn hộ sau khi trừ thuế VAT 10% tương ứng số tiền 167.460.313đ là có cơ sở.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T4 và R, HĐXX thấy rằng: Quá trình thực hiện hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 40, Công ty cổ phần T4 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 13/6/2017 là căn hộ số 40 tầng 3 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 H ông T theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 340/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 14/4/2017 giữa nguyên đơn và Công ty Cổ phần T4 nhưng tại thời điểm này, các bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán nói trên, do Công ty Cổ phần T4 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 T4 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 do hai bên không làm thủ tục theo quy định về việc chấm dứt và thanh toán tiền thuê theo hợp đồng cho thuê nói trên, và Công ty T4 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 T4 đã áp dụng các biện pháp cần thiết và trong khả năng cho phép nào để khắc phục nhưng vẫn không thể vượt qua cho nên việc Công ty T4 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 H ông T 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 T4 phải thanh toán tiền lãi đối với khoản tiền thuê chậm thanh toán sau khi khấu trừ thuế với mức lãi suất 14,25%/năm (9,5%/năm x 150%) với thời gian chậm trả từ kỳ 2/2019 đến ngày 29/9/2023, tổng cộng tiền thuê và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê căn hộ số 40 tầng 3 là 985.736.345đ (Trong đó 791.106.126đ là tiền chưa thanh toán tiền thuê căn hộ và 194.630.219đ là tiền lãi suất chậm thanh toán tiền thuê căn hộ quy định theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết) như nguyên đơn yêu cầu là có căn cứ theo các Điều 351, 353, 357, 364 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và văn bản xác minh lãi suất của Ngân hàng TMCP C1-Chi nhánh B1.

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

Theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 6938/17/HĐTDTDH-CN/228 ngày 29/5/2017 được xác lập giữa H3 với ông Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T 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 T4 chưa thông báo cho ông H, ông T nộp đủ số tiền mua căn hộ còn lại 5% và chưa giao giấy chứng nhận sở hữu căn hộ đứng tên ông H, ông T nên quyền sở hữu căn hộ chưa chuyển giao cho ông H, ông T 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 ông H, ông T ký Hợp đồng thế chấp quyền tài sản ngày 19/5/2017 thì trước đó năm 2015 Công ty cổ phần T4 đã thế chấp toàn bộ dự án trong đó có căn hộ đang tranh chấp cho Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Q2 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*”. Do đó, các thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm khế 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 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 T4 và Công ty cổ phần T4 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 T4, Công ty cổ phần T4 và Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P 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 T4, Công ty cổ phần T4, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P 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 T4, Công ty cổ phần T4 và Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P. 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 Công ty cổ phần T4; Công ty cổ phần T4 và Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 252/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, ông Ngô Thượng T.

2.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 40 tầng 3 theo hợp đồng số: 340/2017/HĐMBCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 14/4/2017 giữa Công ty cổ phần T4 với ông Nguyễn Văn H ông, Ngô Thượng T.

2.2. Buộc Công ty Cổ phần T4 phải trả cho Nguyễn Văn H, ông Ngô Thượng T số tiền tổng cộng là 2.354.910.651đ (Trong đó tiền mua căn hộ số 40 là 2.178.450.338đ và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 167.460.313đ).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T đối với các khoản tiền đã tuyên cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần T4 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 340/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ và các Phụ lục hợp đồng kèm theo ký ngày 13/6/2017 giữa Công ty cổ phần T4 với ông Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T.

2.4. Buộc Công ty cổ phần T4 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T: Tiền thuê căn hộ số 40 chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán theo quy định đã cam kết trong hợp đồng tạm tính đến ngày 29/9/2023 là

985.736.345đ (Trong đó 791.106.126đ là tiền thuê căn hộ và 194.630.219đ 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 T4 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 340/2017/HĐTCH-FLCQN-BĐ ngày 13/6/2017 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 P.

3.1. Buộc ông Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố P tổng số tiền tạm tính đến 29/9/2023 là 2.005.135.201đ (trong đó nợ gốc: 1.345.426.305đ, nợ lãi trong hạn 491.228.680đ và lãi quá hạn là 168.480.216đ) và tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ từ sau ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3.2. Buộc Công ty cổ phần T4 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T như đã tuyên vào tài khoản của Nguyễn Văn H ông Ngô Thượng T mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố P. Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố P được toàn quyền xử lý thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng các nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của ông H ông T 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 P.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần T4 không đồng ý phạt vi phạm hợp đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần T4 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. Án phí dân sự phúc thẩm:

7.1. Công ty cổ phần T4 phải chịu 300.000đ, được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 00057 ngày 23/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

7.2. Công ty cổ phần T4 phải chịu 300.000đ, được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 00055 ngày 23/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

7.3. Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố P phải chịu 300.000đ, được trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009 ngày 10/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

8. 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.

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**