

Bản án số: 161 /2024/DS-PT

Ngày: 30 – 8 – 2024

V/v Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ,  
hợp đồng thuê và quản lý 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 Nguyễn Thị Tú Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 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 167/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng thuê và quản lý căn hộ, hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2023/DS-ST ngày 06 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 137/2024/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thành C, sinh năm: 1988; Địa chỉ: 6 đường T, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Trần Duyên A, sinh năm 1962; địa chỉ: B Đ, phường A, quận P, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt – có đơn xét xử 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 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 59/GUQ-TGD ngày 07/5/2024) (vắng mặt – có đơn xét xử vắng mặt).

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

1. Bà Phạm Thị Tuyết T, sinh năm 1988; nơi cư trú: 630/82 đường T, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh. (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; Người 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 11/GUQ-TGD ngày 07/5/2024) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Ngân hàng TMCP P (H1); 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 Phan Thanh D1 – chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP P - Theo văn bản ủy quyền ngày số 273/2024/UQ-HDB ngày 16/4/2024. (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ngân hàng TMCP P1 (OCB); Trụ sở: số 41 (Tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của toà nhà) và số D L, phường B, quận A, TP; Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Văn T2 - Chủ tịch; Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn L - cán bộ pháp lý phòng xử lý nợ; Địa chỉ liên hệ: Tầng B tòa nhà T, số A đường T, phường T, TP, TP. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Nguyễn Thành C trình bày:*

Ngày 28/02/2018, ông Nguyễn Thành C đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 18B21/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL với bên bán là Công ty cổ phần T4 (sau đây viết tắt là T4) về việc mua bán căn hộ số 21 tầng 8B Zone 1 thuộc dự án Khu đô thị D, có địa chỉ tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Diện tích sử dụng căn hộ 44,4m<sup>2</sup>. Giá bán căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phân sở hữu chung là 1.656.880.000đ (đã bao gồm VAT).

Ông C đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T4 được 95% giá bán căn hộ với số tiền là 1.574.040.000đ, trong đó ông C đã nộp 579.912.000đ. Ngày 18/4/2018, ông C có vay của Ngân hàng H1 số tiền 994.128.000đ và thế chấp căn hộ này làm tài sản thế chấp. Cùng ngày, ngân hàng H1 đã giải ngân khoản tiền trên để thanh toán

cho chủ đầu tư theo đề nghị của ông C với số 994.128.000 đồng. Hiện ông C vẫn còn nợ gốc và lãi ngân hàng.

Ngày 18/4/2018 ông C và Công ty Cổ phần T4 và R (sau đây viết tắt là T4) ký kết Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ 18B21/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL. Theo hợp đồng ông C cho T4 thuê căn hộ số 21 nói trên, giá thuê trong vòng 10 năm đầu là 85% lợi nhuận/năm và không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm, giá tính tiền thuê là 1.506.254.545đ (nội dung cụ thể theo hợp đồng).

Theo các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, ông C đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.574.040.000đ (95% giá trị căn hộ) nhưng bên bán đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà, cụ thể: Thời điểm bàn giao nhà dự kiến theo hợp đồng là quý IV năm 2018 (31/12/2018). Gia hạn lần 1 (45 ngày) dự kiến ngày giao 14/02/2019 (có văn bản gia hạn ngày 25/01/2019). Gia hạn lần 2 (45 ngày) dự kiến ngày giao lần cuối 31/3/2019 (có văn bản gia hạn ngày 12/02/2019) do bà Đàm Ngọc B ký, tính đến hôm nay đã quá thời gian bàn giao nhà làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Đến nay, công trình dự án này chưa hoàn thành và bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên mua là vi phạm hợp đồng. Căn cứ vào các thỏa thuận giữa hai bên trong Hợp đồng mua bán căn hộ về thời hạn thực hiện hợp đồng, ông C yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu T4 thanh toán cho ông C tổng các khoản sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán 95% là 1.574.040.000đ; Tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ là 120.500.363đ; Tiền lãi chậm bàn giao căn hộ (tạm tính từ ngày 01/04/2019 đến ngày 06/11/2023) theo lãi suất khoản vay kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 (B1).

Trước đây theo đơn khởi kiện ông có yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà nay ông xin rút yêu cầu đối với tiền thuê nhà.

*Bị đơn Công ty cổ phần T4 trình bày:*

Ngày 28/02/2018, Tập đoàn T4 và ông Nguyễn Thành C đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số 18B21/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL (Hợp đồng) về việc Tập đoàn T4 (Bên bán) đồng ý bán và ông Nguyễn Thành C (Bên mua) đồng ý mua căn hộ số 21 tại tầng 8B Zone 1 thuộc dự án Khu đô thị D, có địa chỉ tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Theo hợp đồng, bên mua có trách nhiệm thanh toán khoản tiền mua căn hộ cho bên bán tổng số tiền là 1.656.880.000đ (Giá bán căn hộ). Sau khi ký kết hợp đồng, bên mua thanh toán cho bên bán 1.574.040.000đ tương ứng khoảng 95% giá bán căn hộ và đề nghị thanh lý hợp đồng. Để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, Tập đoàn T4 đã làm việc với bên mua để giải quyết các vấn đề liên quan đến yêu cầu thanh lý hợp đồng của bên mua. Tuy nhiên, tại buổi làm việc này bên mua và bên bán đều không thống nhất được phương án giải quyết đối với yêu cầu thanh lý hợp đồng của bên mua.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do những sự kiện bất khả kháng: Do phải thực hiện quyết định của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm căn hộ khách sạn (condotel) dẫn đến chủ đầu tư phải thay đổi kế hoạch xây dựng, kinh doanh; đồng thời do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19 dẫn đến việc bàn giao căn hộ cho khách hàng chưa thể tiến hành theo dự kiến. Do đó, việc chậm bàn giao căn hộ không thể là căn cứ để nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại. Đồng thời, nguyên đơn chưa từng gửi yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán với FLC là không đảm bảo theo Điều 16.3 trong hợp đồng và khoản 2 Điều 428 Bộ luật dân sự 2015.

Đối với các khoản tiền nguyên đơn yêu cầu tập đoàn T4 phải thanh toán khi chấm dứt hợp đồng: Nguyên đơn áp dụng điều 12.2.1 để yêu cầu tính phạt chậm bàn giao là chưa đúng vì quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã chuyển khoản cho Tập đoàn T4 số tiền là 1.574.040.000đ vào ngày 10/4/2018 là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận lại Phụ lục 03 của Hợp đồng về thời hạn thanh toán thì nguyên đơn đã chậm trễ trong quá trình thanh toán cụ thể: Bên mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Đợt 1 ngày 28/02/2018 nguyên đơn phải nộp đủ 497.064.000đ, Đợt 2 (sau 5 ngày) tức ngày 5/3/2018 phải nộp đủ 82.844.000đ. Căn cứ theo Điều 12.2.1 Hợp đồng thì nguyên đơn muốn áp dụng quyền tính lãi phạt do bên bán Tập đoàn T4 chậm bàn giao căn hộ thì phải thỏa mãn đồng thời hai điều kiện: bên mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn giá bán căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng và bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn dự kiến bàn giao. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên nguyên đơn đã không thanh toán đúng hạn giá bán căn hộ theo tiến độ ghi nhận tại Phụ lục 03 Hợp đồng. Do đó, nguyên đơn không đủ điều kiện để yêu cầu tính lãi chậm bàn giao căn hộ đối với Tập đoàn T4.

Tập đoàn T4 được biết thì ngay sau khi ký hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn T4 và thanh toán 95% giá bán căn hộ thì nguyên đơn đã ký hợp đồng thuê căn hộ với Công ty T4 và hưởng tiền thuê từ thời điểm ký hợp đồng thuê mà không phụ thuộc vào việc nguyên đơn đã được nhận bàn giao căn hộ hay chưa. Do đó, việc chưa nhận bàn giao căn hộ từ Tập đoàn T4 không phát sinh thiệt hại thực tế đối với nguyên đơn.

Do đó, Tập đoàn T4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là do sự kiện bất khả kháng như đã phân tích ở trên. Do đó, trường hợp này, căn cứ theo Điều 15.1 hợp đồng thì bị đơn không bị coi là vi phạm hợp đồng. Tập đoàn T4 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng và hoàn trả lại toàn bộ tiền mua căn hộ mà nguyên đơn đã thanh toán và tiền lãi chậm bàn giao, tiền phạt vi phạm có giá trị bằng 8% tính trên giá bán căn hộ. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố P về việc phát mãi tài sản thế chấp Tập đoàn T4 không đồng ý.

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

*1. Công ty Cổ phần T4 trình bày:*

Ngày 18/04/2018, nguyên đơn và Công ty T4 đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý căn hộ số 18B21/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T4 thuê lại căn hộ 18B21 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T4 theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê theo thỏa thuận tính từ ngày nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ hoặc tính từ ngày các bên ký Hợp đồng thuê đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động Dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 434030 do UBND tỉnh B cấp ngày 24/4/2015. Thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê, Công ty T4 đã trả tiền thuê cho nguyên đơn tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 157.556.728đ.

Căn cứ theo quy định trong hợp đồng thuê thì thời hạn cho thuê của căn hộ là từ ngày 18/4/2018 cho đến khi hết thời hạn hoạt động của dự án. Trong thời hạn thuê nêu trên, nguyên đơn không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với Công ty T4 trong bất cứ trường hợp nào. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn của Hợp đồng thuê thì nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn T4. Thời điểm nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ cũng chính là thời điểm nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với Công ty T4. Việc nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê là vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê về việc đảm bảo thời hạn cho thuê được quy định tại Hợp đồng thuê. Do đó, căn cứ Điều 10.2, Điều 10.3 của hợp đồng thuê Công ty T4 yêu cầu nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty T4 số tiền 237.556.728đ, bao gồm tiền thuê đã nhận: 157.556.728đ và 32 đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng 80.000.000đ.

*2. Chị Phạm Thị Tuyết T trình bày:*

Anh C đứng tên mua căn hộ số 18B21 theo hợp đồng số:18B21/2018/HĐMB, tiền mua căn hộ là tài sản chung của vợ chồng anh chị, việc anh C đứng tên cá nhân trên hợp đồng mua bán để tạo điều kiện thuận lợi trong giao dịch (do chị bận công việc và con nhỏ). Chị yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho anh C và chị theo quy định pháp luật.

*3. Ngân hàng TMCP P1 trình bày:*

Ngày 18/3/2020, Tập đoàn T4 ký kết với Ngân hàng TMCP P1 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng C1, Sở tư pháp tỉnh Bình Định công chứng. Theo đó, Tập đoàn T4 đã thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất diện tích 57.718,1m<sup>2</sup> tại khu K, TP, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 53342, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT0540 do Sở tài

nguyên và môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 18/6/2019 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển tỉnh B. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B chứng nhận thế chấp ngày 18/3/2020 theo đúng quy định pháp luật. Ngân hàng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố P về việc phát mãi tài sản thế chấp nếu nguyên đơn không thanh toán nợ đề nghị Toà án không chấp nhận.

#### *4. Ngân hàng TMCP thành phố P (H1) trình bày:*

H1 đã cho ông Nguyễn Thành C và bà Phạm Thị Tuyết T vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 05540/18MN/HĐTD ngày 18/04/2018. Số tiền vay: 994.128.000đ. Thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 18/4/2018 đến ngày 18/4/2034). Phương thức trả nợ: Lãi trả hàng tháng, gốc trả dần theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0540/18MN/HĐTD/ĐNGN- KUNN/CN/01 ngày 14/8/2018. Lãi suất vay: Được quy định cụ thể trên Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 14/8/2018. Mục đích vay: Mua căn hộ số 21 tầng 8B Zone 01 Dự án FLC C, thuộc dự án Khu đô thị D dự án tại Khu K, xã N, TP, Bình Định.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Toàn bộ các Quyền tài sản, quyền và lợi ích phát sinh mà khách hàng vay được hưởng (kể cả quyền khai thác, chiếm hữu, sử dụng tài sản, hưởng hoa lợi/lợi tức và bất kỳ quyền nào phát sinh) từ Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC C; căn hộ số 18B21; Số 18B21/2018/HĐMBCH được ký kết ngày 28/02/2018 giữa bên bán là Công ty cổ phần T4 với bên mua là ông C, theo Hợp đồng Thế chấp quyền tài sản số: 0469/18MN/HĐBĐ ngày 17/04/2018 được ký kết giữa H1 với ông C và bà T, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định ngày 17/04/2018.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng vay, ông C và bà T đã trễ hạn trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ. Do đó, H1 yêu cầu Toà án: buộc ông C và bà T phải thanh toán cho H1 số tiền: 1.199.594.226đ; trong đó: nợ gốc: 938.953.998đ, nợ lãi tính đến 06/11/2023: lãi trong hạn: 51.324.717đ, lãi quá hạn: 209.315.511đ và phải tiếp tục thanh toán cho H1 số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông C và bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì H1 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng Thế chấp QTS số: 0469/18MN/HĐBĐ ngày 17/04/2018. 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 C, bà T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông C, bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

Trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC C; căn hộ số 18B21 bị chấm dứt vì bất kỳ lý do nào kể cả trường hợp vô hiệu. Đề nghị các bên thực hiện theo quy định tại Hợp đồng Thế chấp quyền tài sản số: 0469/18MN/HĐBĐ ngày 17/04/2018 được ký kết giữa H1 với ông C, bà T và Thỏa thuận hợp tác số 231/2018/TTBB-FLC-KH v/v Thế chấp tài sản và quản lý, xử lý tài sản thế chấp tại Ngân hàng ngày 17/4/2018 giữa Công ty cổ phần T4, H1; Cụ thể: Số tiền T4 phải trả lại cho ông C, bà T theo các điều khoản của Hợp đồng mua bán căn hộ sẽ được chuyển toàn bộ vào tài khoản của ông C, bà T tại H1. Ông C, bà T đồng ý vô điều kiện và H1 có toàn quyền xử lý số tiền trong tài khoản của bên vay thu nợ khoản vay của ông C, bà T tại H1. Phần còn lại (nếu có) sau khi đã thu nợ khoản vay sẽ được trả lại cho ông C, bà T. Nếu số tiền T4 chuyển vào không đủ để thực hiện nghĩa vụ của bên vay thì ông C, bà T phải chuyển giao toàn bộ tài sản, nguồn thu hợp pháp khác cho H1 để H1 xử lý nhằm thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và các thỏa thuận khác được ký kết giữa H1 và ông C, bà T.

Đối với yêu cầu độc lập của T4, Ngân hàng TMCP thành phố P không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2023/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 18B21/2018/HĐMBCH-THE COASTALHILL ngày 28/02/2018 giữa Công ty cổ phần T4 (bên bán) với ông Nguyễn Thành C (bên mua).

1.2. Buộc Công ty cổ phần T4 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thành C và bà Phạm Thị Tuyết T các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.574.040.000đ; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 120.500.363đ; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 999.795.708đ; tổng cộng: 2.694.336.071đ.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty cổ phần T4 bồi thường thiệt hại 360.000.000đ tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ tháng 7/2019 đến tháng 03/2022 do nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần T4 không đồng ý chấm dứt hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty cổ phần T4 về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành C hoàn trả 237.556.728đ; bao gồm tiền thuê đã nhận 157.556.728đ và 80.000.000đ tiền đêm nghỉ.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố P.

5.1 Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành C và bà Phạm Thị Tuyết T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố P số tiền 1.199.594.226đ; trong đó: nợ gốc: 938.953.998đ, nợ lãi tính đến 06/11/2023: lãi trong hạn: 51.324.717đ, lãi quá hạn: 209.315.511đ

Ông C, bà T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0540/18MN/HĐTD ngày 18/04/2018 kể từ ngày 07/11/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

5.2. Buộc Công ty Cổ phần T4 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông C, bà T đã tuyên trên vào tài khoản của ông C, bà 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 thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của ông C, bà T mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

5.3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố P phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 0469/18MN/HĐBĐ ngày 17/4/2018 để thu hồi nợ.

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 07/11/2023, 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 H1 được quyền sử lý tài sản bảo đảm của khoản vay trong trường hợp ông Nguyễn Thành C, bà Phạm Thị Tuyết T không trả nợ hoặc trả không đầy đủ khoản nợ cho H1 nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của H1 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 ngân hàng H1. 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 đại diện nguyên đơn ông Trần Duyên A, bị đơn Công ty cổ phần T4, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T4, Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Phạm Thị Tuyết T và Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 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 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 0469/18MN/HĐBĐ ngày 17/4/2018 được xác lập giữa H1 với ông Nguyễn Thành C, bà Phạm Thị Tuyết T thì tài sản thế chấp gồm toàn bộ các quyền tài sản của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ ngày 28/02/2018 giữa ông C và Tập đoàn T4. Do Hợp đồng mua bán căn hộ chấm dứt nên đối tượng của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 0469/18MN/HĐBĐ ngày 17/4/2018 không còn, nên Hợp đồng thế chấp này chấm dứt theo quy định tại khoản 5 Điều 422 Bộ luật Dân sự. Hiện nay nguyên đơn chưa thanh toán 100% giá bán căn hộ, Tập đoàn T4 chưa xây dựng xong căn hộ để bàn giao cho người mua và chưa giao giấy chứng nhận sở hữu căn hộ đứng tên ông C, bà T nên quyền sở hữu căn hộ chưa chuyển giao cho ông C, bà T. Do đó H1 không có cơ sở pháp lý để xử lý các căn hộ này để thu hồi nợ.

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 H1 đề nghị được quyền sử lý tài sản bảo đảm của khoản vay.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Q.

[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] 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 Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P phải chịu 300.000đ.

[6] 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 Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P, 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;*

*Căn cứ các 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 Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 270/2023/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố P.

2.1 Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành C và bà Phạm Thị Tuyết T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố P số tiền 1.199.594.226đ; trong đó: nợ gốc: 938.953.998đ, nợ lãi tính đến 06/11/2023: lãi trong hạn: 51.324.717đ, lãi quá hạn: 209.315.511đ.

Ông C, bà T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0540/18MN/HĐTD ngày 18/04/2018 kể từ ngày 07/11/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2.2. Buộc Công ty Cổ phần T4 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông C, bà T đã tuyên trên vào tài khoản của ông C, bà 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 thu hồi nợ bằng các khoản tiền này, nếu không đủ thì bằng nguồn thu cũng như tài sản hợp pháp khác của ông C, bà T mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố P phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 0469/18MN/HĐBĐ ngày 17/4/2018 để thu hồi nợ.

3. 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.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố P phải chịu 300.000đ, được trừ 300.000đ tạm ứng án phí do ông Hoàng Minh T3 nộp thay theo Biên lai thu tiền số 00073 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

5. 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.

6. 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**