

Bản án số: 162/2024/DS-PT
Ngày: 30 – 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 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 170/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 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 227/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Q, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2024/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn G; nơi cư trú: 4 Hồ N, phường A, quận A, TP.

Ông Hoàng Minh T; nơi cư trú: D Đường T (hẻm D L), phường T, Quận A, TP (địa chỉ cũ: A đường số H, phường A, quận G, TP) - Văn bản uỷ quyền ngày 19/9/2020 tại Văn phòng C, số E-53-E Đ, phường A, quận D, TP. (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: 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 58/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. Bà Vũ Thị T1; nơi cư trú: 4 Hồ N, phường A, quận A, TP. (vắng mặt)

2. Công ty cổ phần T3.

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 12/GUQ-TGD ngày 07/5/2024 (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Ngân hàng TMCP P (H2); Trụ sở: 25 B N, Quận A, TP; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt H1, ông Phan Thanh D1 - Theo văn bản ủy quyền số 1023/2024/UQ-XLN ngày 06/8/2024. (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ngân hàng TMCP P1; địa chỉ trụ sở chính: Tầng B, Tòa nhà T (T, lô 1-13, khu chức năng số 1-KDT mới T), 15 T, KP3, P.T, TP; Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP P1: Ông Nguyễn Văn L - Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 8 năm 2023 (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Hoàng Minh T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Văn G; Công ty cổ phần T3 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 Phạm Văn G trình bày:

Ngày 03/01/2018, ông Phạm Văn G có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 45A25/2018/HĐMBCH -THECOASTALHILL và ngày 10/01/2018 ông G ký tiếp Hợp đồng số 30233/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL với Công ty Cổ phần T3 (sau đây viết tắt là Tập đoàn T3) mua căn hộ số 25, tại tầng E, Z, với giá là 1.465.000.000đ và căn hộ số 33, tại tầng 02, Z với giá căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 1.357.000.000đ (giá này đã bao gồm VAT), cùng diện tích 40m², thuộc Dự án Khu đô thị S tọa lạc tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Theo Điều 8.2 của hai hợp đồng này, thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến của bên bán cho bên mua vào Quý 4/2018. Hai bên thống nhất, thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa hai lần, mỗi lần không được chậm quá 45 ngày. Việc chậm bàn giao phải được lập bằng văn bản gửi đến bên mua trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao. Thực tế ông G đã thanh toán cho Tập đoàn T3 hai căn như sau: Căn hộ số 25, tại tầng 5A, Z, thanh toán 95% tương ứng số tiền là: 1.391.750.000đ; Căn hộ số 33, tại tầng 02, Z, thanh toán 70% là 949.900.000đ. Tổng số tiền đã thanh toán để

mua 02 căn là 2.341.650.000đ. Căn hộ số 33, tại tầng 02, Z mới thanh toán 70% nhưng tại thời điểm ký hợp đồng và thanh toán thì ông G đã thanh toán vượt tiến độ xây dựng theo yêu cầu của chủ đầu tư. Tuy nhiên đến nay thời điểm bàn giao thì căn hộ này cũng chưa được bàn giao cho nhà đầu tư nên ông không thanh toán tiếp 25% còn lại. Đối với căn hộ số 25, tại tầng 5A, Zone 4 trên, thì số tiền 95% thanh toán, ông G và vợ là bà Vũ Thị T1 có vay của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P (H2) là ngân hàng chỉ định của chủ đầu tư số tiền 805.750.000đ/căn. Tài sản thế chấp chính là căn hộ hình thành trong tương lai này và trước mắt là bảo đảm bằng bản chính hợp đồng mua bán căn hộ mà ông ký kết với Tập đoàn T3. Ngân hàng đã giải ngân khoản tiền vay để thanh toán cho chủ đầu tư theo đề nghị của vợ chồng ông G. Theo thông báo dư nợ ngày 20/11/2020 thì vợ chồng ông G còn nợ gốc là 761.020.000đ và tiền lãi với ngân hàng hàng tháng. Do đã thanh toán được 95% giá trị căn hộ số 25, tại tầng 5A, Zone 4 nên ngày 18/7/2018, ông G được ký hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 45A25/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL (Gọi tắt là hợp đồng thuê) với Công ty Cổ phần T3 để được hưởng tiền thuê mỗi năm. Theo thỏa thuận hợp đồng thuê, giá tính tiền thuê của ông G là 1.331.818.182đ. Giá thuê mà bên thuê trả cho ông G trong mọi trường hợp sẽ không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm. Hợp đồng thuê có hiệu lực ngay khi ông G thanh toán cho Công ty C1 phân tập đoàn T3 95% giá bán căn hộ. Ông G đã nhận tiền thuê căn hộ số 25, tại tầng 5A, Zone 4 từ Công ty cổ phần T3 tính từ lúc ký hợp đồng thuê cho đến ngày 01/7/2019. Nay nguyên đơn yêu cầu khởi kiện: Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Phạm Văn G1 với Tập đoàn T3; Tuyên buộc Công ty cổ phần T3 thanh toán cho ông các khoản tiền sau: Tiền mua 02 căn hộ là 2.341.650.000đ; Tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán 02 căn hộ là 225.760.000đ; Tiền bồi thường thiệt hại là 133.000.000đ là 10% tiền cho thuê căn hộ số 25, tại tầng 5A, Zone 4 tạm tính từ ngày 01/7/2019 tới 01/7/2020, căn cứ trên giá tính tiền thuê, mà ông chưa được nhận từ Công ty Cổ phần T3; Tiền lãi chậm bàn giao căn hộ số 25, tại tầng 5A, Z, tạm tính đến ngày có đơn yêu cầu khởi kiện. Tổng số tiền mà ông Phạm Văn G yêu cầu Công ty cổ phần T3 trả và thanh toán cho ông là: 3.065.410.000đ.

Bị đơn Công ty cổ phần T3 trình bày:

Ngày 03/01/2018 và ngày 10/01/2018, Tập đoàn T3 và nguyên đơn có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 45A25/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL và số 333/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL cùng các Phụ lục để thực hiện việc mua bán căn hộ số 25 tại tầng 5A Zone 4 và căn hộ S tầng 02 zone 3 thuộc tổ Hợp căn hộ khách sạn T3 thuộc Dự án Khu đô thị D có địa chỉ tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Theo đó, các bên đã thỏa thuận: Điều 3 Hợp đồng quy định giá bán căn hộ là giá bán căn hộ 45A25 là 1.465.000.000 đồng; giá bán căn hộ 333 là 1.357.000.000đ. Thời hạn thanh toán được quy định tại Điều 2 Phụ lục 03 của Hợp đồng. Điều 8.2 Quy định về thời điểm bàn giao căn hộ: Dự kiến vào Quý IV/2018. Hai bên thống nhất thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa 02 lần với

tổng thời gian gia hạn không vượt quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ. Điều 15.1 Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau: Theo thỏa thuận của các bên bằng văn bản; Theo quyết định đơn phương chấm dứt của bên bán trong trường hợp bên mua chậm thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 12.1.2 của Hợp đồng. Theo quyết định đơn phương chấm dứt của bên mua trong trường hợp: Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo Điều 12.2.2 của Hợp đồng hoặc; Xảy ra các trường hợp quy định tại Điều 6.1.7 của Hợp đồng. Trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong thời hạn 06 tháng...thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Thực tế, nguyên đơn đã thanh toán cho Tập đoàn T3 số tiền mua căn hộ 45A25 là 1.391.750.000đ và căn hộ 333 là 949.900.000đ. Đồng thời, trong quá trình thực hiện Hợp đồng, do phải thực hiện quyết định của Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm Căn hộ khách sạn - Condotel đồng thời do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid 19 đã dẫn đến việc bàn giao căn hộ không thể diễn ra theo dự kiến như trong Hợp đồng đã ghi nhận. Đồng thời, nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 45A25/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 18/07/2018 với Công ty cổ phần T3 (sau đây viết tắt là Công ty T3). Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T3 thuê lại căn hộ 45A25 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T3 theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê được kéo dài cho đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động của Dự án. Nguyên đơn cam kết sẽ không chấm dứt Hợp đồng thuê vì bất cứ lý do gì và cam kết đảm bảo nghĩa vụ cho thuê liên tục không gián đoạn với Công ty T3. Trường hợp Hợp đồng thuê bị chấm dứt vì bất kỳ lý do gì thì nguyên đơn chấp nhận việc Tập đoàn T3 có quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán và áp dụng các chế tài phạt, bồi thường thiệt hại như đối với trường hợp ông G vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tập đoàn T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ: 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 T3 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, về yêu cầu số tiền phạt 8% số tiền 225.760.000đ: Căn cứ Điều 12.4.3 Hợp đồng, điều 1.2 Phụ lục 3 Hợp đồng thì khi một bên vi phạm hợp đồng dẫn đến việc bên kia đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì bên vi phạm phải thanh toán cho bên bị vi phạm khoản tiền phạt 8% giá bán căn hộ (chưa bao gồm các khoản thuế phải nộp). Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu thanh toán số tiền 225.760.000đ là không trên cơ sở giá bán căn hộ sau khi trừ 10% thuế VAT là không đúng với thỏa thuận của các bên theo Hợp đồng, việc ông G yêu cầu thanh toán tiền bồi thường thiệt hại số tiền 133.000.000đ tương ứng với 10% tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2019 tính tới 01/7/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê mà nguyên đơn chưa

được nhận từ Công ty T3 là không có căn cứ bởi lẽ: đây không phải là thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ của Tập đoàn T3. Theo thông tin Tập đoàn T3 được biết thì ngay sau khi ký kết Hợp đồng thuê căn hộ, Công ty T3 đã thanh toán tiền thuê căn hộ cho nguyên đơn mà không phụ thuộc vào việc nguyên đơn đã nhận bàn giao căn hộ hay chưa. Việc nguyên đơn chưa nhận được tiền thuê từ Công ty T3 (nếu có) là tranh chấp giữa nguyên đơn và Công ty T3, Tập đoàn T3 không có nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn trong trường hợp Công ty T3 vi phạm nghĩa vụ với nguyên đơn. Về yêu cầu tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 45A25 tính đến ngày khởi kiện tạm tính là 365.000.000đ: Như đã phân tích ở phần 1, việc chậm bàn giao của Tập đoàn T3 là do những sự kiện bất khả kháng do đó, trường hợp này Tập đoàn được miễn trách nhiệm dân sự theo Điều 351 BLDS 2015. Thêm vào đó, ngày 18/11/2020, Tập đoàn T3 đã có thông báo bàn giao căn hộ số 45A25/TB-THEOCOASTALHILL đến nguyên đơn. Do đó, Tập đoàn T3 không đồng ý với yêu cầu này của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần T3 trình bày:

Ngày 18/7/2018, nguyên đơn và Công ty T3 đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ số 45A25/2018/HĐTCH-THEOCOASTALHILL. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho Công ty T3 thuê lại căn hộ 45A25 nêu trên và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Tập đoàn T3 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 4344030 do UBND tỉnh B cấp ngày 24/04/2015. Thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê, Công ty T3 đã trả tiền thuê cho nguyên đơn tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 175.056.062đ. Thực tế, nguyên đơn đã thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho Chủ đầu tư vào ngày 18/7/2018, đồng thời đã tiến hành ký Hợp đồng thuê vào ngày 18/7/2018. Như vậy, căn cứ theo quy định trên thì thời hạn cho thuê của Căn hộ là từ ngày 18/7/2018 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 T3 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 nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ với Tập đoàn T3. Việc Hợp đồng mua bán căn hộ bị chấm dứt khiến cho Công ty T3 không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê lại căn hộ theo thỏa thuận giữa các bên. 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 T3. 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 Điều 5 của Hợp đồng thuê. Căn cứ khoản 10.2, 10.3 Điều 10 của Hợp đồng thuê F được áp dụng các chế tài liên quan do hành vi chấm dứt Hợp

đồng thuê trái pháp luật của nguyên đơn gây ra; yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại cho Công ty T3 các khoản tiền: Tiền thuê đã nhận 175.056.062đ; Thanh toán tiền lãi phát sinh bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng đối với khách hàng cá nhân của ngân hàng B công bố tại thời điểm nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê tính trên tổng số tiền cho thuê thực nhận tính từ ngày bắt đầu phát sinh hiệu lực của Hợp đồng thuê đến khi nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là 5.36.765đ. Thanh toán số tiền tương đương với 8% giá trị phân nghĩa vụ bị vi phạm là 106.545.455đ. Hoàn trả lại cho T3 bằng tiền giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng (nếu có) theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng là 22.500.000đ. Tổng cộng tạm tính đến ngày 07/6/2023 là 355.467.282đ.

2. Bà Vũ Thị T1 trình bày:

Căn hộ có mã căn 45A25 và 333 do ông Phạm Văn G đứng tên hợp đồng mua bán là tài sản chung của vợ chồng ông bà. Việc ông G đứng tên cá nhân trên hợp đồng mua bán để tạo điều kiện thuận lợi trong giao dịch. Tiền mua căn hộ là tiền của vợ chồng. Bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông bà theo quy định pháp luật.

3. Ngân hàng TMCP P trình bày

Ngân hàng TMCP P (H2) đã cho ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 186/18MN/HĐTD ngày 11/7/2018; Số tiền vay 805.750.000đ; Thời hạn vay 180 tháng (từ ngày 18/7/2018 đến ngày 17/7/2033). Phương thức trả nợ: Lãi trả hàng tháng, G2 trả dần theo Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 186/18MN/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/001 ngày 17/7/2018. Lãi suất vay: Được quy định cụ thể trên Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: 186/18MN/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/001 ngày 17/7/2018. Mục đích vay: Mua bất động sản dự án, căn hộ số B, tầng 5A, zone 4, dự án The FLC C thuộc Khu đô thị D, xã N, thành phố Q, tỉnh 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 S, tầng 5A, zone 4; Số 45A25/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 03/01/2018 giữa bên bán là Công ty cổ phần T3 với bên mua là ông Phạm Văn G theo Hợp đồng Thế chấp quyền tài sản số: 098/18MB/HĐBĐ ngày 11/7/2018 được ký kết giữa H2 với ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định ngày 11/7/2018. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng vay, ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. Mặc dù, Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ làm việc, yêu cầu trả nợ nhưng ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 đều không thực hiện nghĩa vụ của mình, hiện khoản vay đã chuyển nợ quá hạn. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án khách hàng đã trả bớt 196.430.170đ tiền gốc. Tính đến ngày 18/9/2023, ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 còn nợ H2 các

khoản sau: Nợ gốc 564.589.830đ; Lãi trong hạn 231.979.292đ; Lãi quá hạn 46.548.183 đồng; Tổng cộng 843.117.305đ. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P yêu cầu: ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P tổng số nợ còn thiếu (gồm nợ gốc và nợ lãi) tính đến ngày 18/9/2023 là 843.117.305đ. Trong đó, nợ gốc 564.589.830đ, nợ lãi trong hạn 231.979.292đ, nợ lãi quá hạn 46.548.183đ (lãi tính đến ngày 22/9/2023). Ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, các Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ từ ngày 23/9/2023 đến ngày ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 thanh toán dứt điểm nợ vay. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì H2 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. 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 S, tầng 5A, zone 4; Số 45A25/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 03/01/2018 giữa bên bán là Công ty cổ phần T3 với bên mua là ông Phạm Văn G. 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 Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 đối với H2. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác H2 sẽ chỉ đồng ý cho các bên chấm dứt Hợp đồng mua bán sau khi các bên hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho H2. Trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC C; căn hộ S, tầng 5A, zone 4; Số 45A25/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 03/01/2018 giữa bên bán là Công ty cổ phần T3 với bên mua là ông Phạm Văn G 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 098/18MB/HĐBĐ ngày 11/7/2018 được ký kết giữa H2 với ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 và Thỏa thuận hợp tác số 544/2018/TTBB-FLC-KH v/v Thế chấp tài sản và quản lý/xử lý tài sản thế chấp tại Ngân hàng ngày 11/7/2018 giữa Công ty cổ phần T3, H2; ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1. Cụ thể: Số tiền T3 phải trả lại cho ông Phạm Văn G theo các điều khoản của Hợp đồng mua bán căn hộ sẽ được chuyển toàn bộ vào tài khoản của ông Phạm Văn G tại H2. Ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 đồng ý vô điều kiện và H2 có toàn quyền xử lý số tiền trong tài khoản của bên vay nhằm thu nợ khoản vay của ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 tại H2. Phần còn lại (nếu có) sau khi đã thu nợ khoản vay sẽ được trả lại cho ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1. Trường hợp số tiền T3 chuyển vào không đủ để thực hiện nghĩa vụ của bên vay thì ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 phải chuyển giao toàn bộ tài sản, nguồn thu hợp pháp khác cho H2 để H2 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 H2 với ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1. Trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC C; căn hộ S tầng 5A, zone 4; Số 45A25/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 03/01/2018 giữa bên bán là Công ty cổ phần T3 với bên mua là ông Phạm Văn G bị Tòa án tuyên chấm dứt và Công ty cổ phần T3 hoặc ông Phạm Văn G, bà Vũ Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho H2 thì căn hộ số 25, tầng 5A, zone 4; (được mô tả theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 45A25/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL được ký kết ngày 03/01/2018 giữa bên bán là Công ty cổ phần T3 với bên mua là ông Phạm Văn G, tài sản đã được hình thành và đã được FLC khai thác, sử dụng) được ưu tiên phát mãi để thanh toán cho nghĩa vụ nợ của ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 tại H2.

4. Ngân hàng TMCP P1 trình bày

Ngày 18/3/2020, Tập đoàn T3 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 C2, Sở tư pháp tỉnh Bình Định công chứng. Theo đó, Tập đoàn T3 đã thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất diện tích 57.718,1m² tại khu kinh tế N, 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 5342, 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 Tòa án không chấp nhận

Bản án dân sự sơ thẩm số 227/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn G.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 45A25/2018/HĐMBCH - THECOASTALHILL vào ngày 10/01/2018 và Hợp đồng mua bán căn hộ số 333/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 10/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 (bên bán) với ông Phạm Văn G (bên mua).

1.2. Buộc Công ty cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 2.341.650.000đ; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 205.235.000đ; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 840.569.000đ. Tổng cộng: 3.387.454.000đ.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn G về tiền bồi thường thiệt hại 133.000.000đ tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2019 tính tới 01/7/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Công ty cổ phần T3 về hoàn trả tiền thuê đã nhận.

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

4.1 Buộc vợ chồng ông Phạm Văn G, bà Vũ Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố P tính đến ngày 25/9/2023 là 845.136.431đ; trong đó, nợ gốc: 564.589.830đ, nợ lãi trong hạn: 233.299.897đ, nợ lãi quá hạn: 47.246.704đ.

Vợ chồng ông Phạm Văn G, bà Vũ Thị T1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 186/18MN/HĐTD ngày 11/7/2018 kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4.2. Buộc Công ty Cổ phần T3 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông G, bà T1 đã tuyên trên vào tài khoản của ông G, bà T1 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 G, bà T1 mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

4.3. 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 098/18MB/HĐBĐ ngày 11/7/2018 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 của các đương sự.

- Ngày 28/9/2023, ông Hoàng Minh T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Văn G kháng cáo yêu cầu Công ty cổ phần T3 phải bồi thường tiền thuê đáng lẽ nguyên đơn được nhận tiếp nếu hợp đồng thuê không bị chấm dứt; Không chấp nhận việc trả tiền vay và các khoản lãi phát sinh của quan hệ tín dụng giữa vợ chồng ông G, bà T1 đối với ngân hàng H2 vì trách nhiệm trả tiền vay và lãi phát sinh là của bị đơn theo Điều 4.2.12 của bản thoả thuận hợp tác được ký bởi 03 bên.

- Ngày 11/10/2023, bị đơn Công ty cổ phần T3 kháng cáo không chấp nhận chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ do Tập đoàn T3 vi phạm nghĩa vụ bàn giao; không chấp nhận phải thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi chậm bàn giao; buộc Tập đoàn T3 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 29/9/2023, 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 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ khi các bên chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho H2; Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của H2 trong trường hợp Công ty cổ phần T3 hoặc ông Phạm văn G1, bà Vũ Thị T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho H2 thì căn hộ số 25, tầng 5A, zone 4 (theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 45A25/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 03/01/2018).

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 nguyên đơn ông Phạm văn G1, bị đơn Công ty cổ phần T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 đại diện nguyên đơn ông Hoàng Minh T, Công ty cổ phần T3, Công ty cổ phần T3, Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bà Vũ thị T2, 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 án 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:

Hợp đồng mua bán căn hộ số 45A25/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 03/01/2018 và Hợp đồng mua bán căn hộ số 333/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 10/01/2018 cùng các Phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty cổ phần T3 với ông Phạm Văn G 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.

Các Hợp đồng mua bán căn hộ này không ấn định chính xác ngày bàn giao căn hộ mà quy định các mốc thời gian liên quan đến ngày bàn giao căn hộ theo dự kiến và ngày bàn giao căn hộ theo thông báo. Tại Điều 1 của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày có nội dung: *Điều 1. Giải thích từ ngữ... 1.22 “Ngày bàn giao căn hộ” được hiểu là ngày trong thông báo bằng văn bản mà bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua được quy định tại Điều 8 Hợp đồng. Điều 8. Giao nhận căn hộ:...8.2. Thời điểm bàn giao: (i) Bên bán dự kiến bàn giao căn hộ cho bên mua vào Quý IV/2018;(ii) Các bên thống nhất rằng, thời gian bàn giao căn hộ có thể được gia hạn tối đa 02*

(hai) lần nhưng mỗi lần không được chậm quá 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ cho bên mua nêu tại Điều 8.2 (i) của Hợp đồng. Việc chậm bàn giao phải được bên bán lập thành văn bản và gửi đến bên mua trong đó nêu rõ thời gian cũng như lý do chậm bàn giao căn hộ. Theo đó, thời hạn bên bán dự kiến bàn giao cho bên mua chậm nhất là ngày 30/12/2018, có thể được gia hạn tối đa 02 lần, mỗi lần không quá 45 ngày tức thời hạn cuối cùng thực hiện bàn giao là ngày 30/3/2019. Tại Điều 12 của hợp đồng quy định về việc bên mua được đơn phương chấm dứt hợp đồng: 12.2.2. Nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ nêu tại Điều 8.2 (i) của Hợp đồng mà bên bán thì bên mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng... hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng. Tại Điều 15 của hợp đồng quy định: 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 khi: ...15.1.3 Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng ...Như vậy, theo hợp đồng quá thời hạn 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao căn hộ mà vẫn chưa thực hiện việc bàn giao thì bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngày 21/9/2020 ông G đã có Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và không được phản hồi của Tập đoàn T3. Quá trình làm việc Tập đoàn T3 trình bày việc chậm bàn giao căn hộ là do sự thay đổi của chính sách pháp luật liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm Căn hộ khách sạn. Hội đồng xét xử nhận thấy các tài liệu mà Tập đoàn T3 xuất trình không chứng minh được tính liên quan đến kế hoạch và tiến độ xây dựng, bàn giao các khu căn hộ. Xét trình bày của Tập đoàn T3 cho rằng nguyên đơn đã nhận thông báo bàn giao vào ngày 08/11/2020 và ngày 04/10/2021 nhưng không đến nhận bàn giao là vi phạm Điều 8.4 của Hợp đồng mua bán căn hộ HĐXX thấy rằng: Thông báo nhận bàn giao của của Tập đoàn T3 tại thời điểm hành vi vi phạm hợp đồng của Tập đoàn T3 đã xảy ra. Đồng thời, Tập đoàn T3 cũng không có Thông báo gì đến khách hàng để điều chỉnh, thay đổi nội dung của hợp đồng nếu tình hình có thay đổi có ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng. Như vậy việc nguyên đơn từ chối nhận bàn giao là có căn cứ nên việc Tập đoàn T3 cho rằng không đến nhận bàn giao căn hộ là vi phạm hợp đồng là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, Hội đồng xét xử xác định Tập đoàn T3 đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng. Thời điểm vi phạm nghĩa vụ được tính từ ngày 30/3/2019 nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là có cơ sở.

[2.2] Về tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi chậm bàn giao: Như đã phân tích ở mục [2.1] thì Tập đoàn T3 đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng và thời điểm vi phạm nghĩa vụ được tính từ ngày 30/3/2019 nên nguyên đơn yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi chậm bàn giao tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao đến ngày chấm dứt hợp đồng (ngày xét xử) là có cơ sở. Vì vậy cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn G và bà

Vũ Thị T1 số tiền phạt vi phạm hợp đồng 205.235.000đ và tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 840.569.000đ. Tổng cộng: 1.045.804.000đ là phù hợp.

[2.3] Ngoài ra, Công ty cổ phần T3 còn kháng cáo về án phí sơ thẩm, HĐXX xét thấy: Cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần T3 phải chịu án phí chấm dứt hợp đồng mua bán 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.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn G, HĐXX thấy rằng:

[3.1] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Công ty cổ phần T3 phải bồi thường tiền thuê đáng lẽ nguyên đơn được nhận tiếp trong thời gian đảm bảo thu nhập nếu hợp đồng thuê không bị chấm dứt là không có cơ sở, bởi lẽ: Căn cứ theo Hợp đồng thuê và quản lý tài sản thì tiền thuê căn hộ là đối tượng của Hợp đồng thuê giữa ông G (bên cho thuê) và Công ty Cổ phần T3 (bên thuê) không liên quan đến Công ty cổ phần T3; nếu có tranh chấp về tiền thuê thì nghĩa vụ của bên thuê là Công ty Cổ phần T3 (nếu có) chứ không liên quan đến Tập đoàn T3. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Công ty cổ phần T3 bồi thường tiền thuê là không có căn cứ, nếu sau này nguyên đơn có tranh chấp với Công ty Cổ phần T3 liên quan đến Hợp đồng thuê và quản lý tài sản căn hộ thì Tòa án sẽ thụ lý giải quyết bằng vụ án khác cũng đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

[3.2] Nguyên đơn còn kháng cáo cho rằng căn cứ điểm 4.2.12 của Thỏa thuận hợp tác số 544/2018/TTBB-FLC-KH ngày 11/7/2018 thì Tập đoàn T3 mới là bên chịu trách nhiệm thanh toán tiền vay và các khoản lãi phát sinh cho ngân hàng H2, HĐXX thấy rằng: Trong vụ án này Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P không có phát sinh tranh chấp với tổ chức tín dụng khác nhận thế chấp cùng tài sản thế chấp là căn hộ, nên không có cơ sở để áp dụng điểm 4.2.12 của Thỏa thuận hợp tác số 544/2018/TTBB-FLC-KH ngày 11/7/2018 như yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ để buộc ông G, bà T1 phải trả nợ vay và các khoản lãi phát sinh là phù hợp với quy định tại các Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

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

[4.1] Theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 098/18MB/HĐBĐ ngày 11/7/2018 được xác lập giữa H2 với ông Phạm Văn G 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 số 45A25/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 03/01/2018 giữa ông G và Tập đoàn T3. Do Hợp đồng mua bán căn hộ chấm dứt nên đối tượng của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 098/18MB/HĐBĐ ngày 11/7/2018 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 T3 chưa hoàn tất về pháp lý (làm thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu) đối với căn hộ này, mặc dù hiện nay căn hộ đã hoàn thiện đưa vào khai thác sử dụng theo nội dung Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2022 và ngày 09/8/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm nhưng chưa làm thủ tục đăng ký lại thế chấp tài sản sau khi hình thành theo quy định pháp luật. Do đó H2 không có cơ sở pháp lý để xử lý 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 H2 đề nghị được quyền sử lý tài sản bảo đảm của khoản vay.

[4.2] Việc H2 không đồng ý chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ khi các bên chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho H2 là không có cơ sở. Vì việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ là do Tập đoàn T3 đã vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ như các nhận định nêu trên, đồng thời 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. Hơn nữa, việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ không làm ảnh hưởng đến giá trị hiệu lực của Hợp đồng tín dụng và người vay tiền của H2 vẫn phải có trách nhiệm thanh toán nợ vay đầy đủ cho H2 theo hợp đồng tín dụng.

[5] Từ những nhận định trên, xét thấy tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tại giai đoạn 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 ông Phạm Văn G, Công ty cổ phần T3 và Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố P, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thành phố Q.

[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 ông Phạm Văn G, Công ty cổ phần T3 và Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố P phải chịu theo quy định pháp luật. Nhưng ông G là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[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 nguyên đơn ông Phạm Văn G1, bị đơn Công ty cổ phần T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP 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 108, 117, 295, 298, 299, 317, 319, 323, 398, 430, 431, 483, 484, 488 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 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 điểm đ khoản 1 Điều 12, 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 nguyên đơn ông Phạm Văn G, bị đơn Công ty cổ phần T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 227/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn G.

2.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 45A25/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL vào ngày 03/01/2018 và Hợp đồng mua bán căn hộ số 333/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 10/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 (bên bán) với ông Phạm Văn G (bên mua).

2.2. Buộc Công ty cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn G và bà Vũ Thị T1 các khoản tiền sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 2.341.650.000đ; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 205.235.000đ; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 840.569.000đ. Tổng cộng: 3.387.454.000đ.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn G về tiền bồi thường thiệt hại 133.000.000đ tương ứng tiền cho thuê căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2019 tính tới 01/7/2020 căn cứ trên giá tính tiền thuê.

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

4.1 Buộc vợ chồng ông Phạm Văn G, bà Vũ Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố P tính đến ngày 25/9/2023

là 845.136.431đ; trong đó, nợ gốc: 564.589.830đ, nợ lãi trong hạn: 233.299.897đ, nợ lãi quá hạn: 47.246.704đ.

Vợ chồng ông Phạm Văn G, bà Vũ Thị T1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 11386/18MN/HĐTD ngày 11/7/2018 kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4.2. Buộc Công ty Cổ phần T3 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho ông G, bà T1 đã tuyên trên vào tài khoản của ông G, bà T1 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 G, bà T1 mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

4.3. 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 098/18MB/HĐBĐ ngày 11/7/2018 để thu hồi nợ.

5. 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.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

6.1. 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 00053 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

6.2. Ông Phạm Văn G được miễn nộp.

6.3. 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 00090 ngày 20/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

7.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

7.2. 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.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phan Minh Dũng