

Bản án số: 82/2023/DS-PT
Ngày: 29/6/2023
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: Bà Đỗ Thị Thắm.

Ông Lê Văn Duy.

- 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 Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023 về 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 301/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2023/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lê Thị Thu H; Trú tại: P Tòa C – Khu nhà ở và trung tâm thương mại, phường H, quận H, TP (Khu H). (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Hoàng Minh T; trú tại: Số nhà A đường số H, phường A, Q. G, TP (văn bản ủy quyền ngày 08/10/2020). (vắng mặt)

- Bị đơn: Công ty Cổ phần T3; Trụ sở tại: Tầng B Tòa nhà B, số nhà B đường C, phường D, Q. C, TP.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiên D, chức vụ: Tổng Giám đốc (trước đây là bà Bùi Hải H1 – Tổng giám đốc)

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Minh Đ - Nhân viên Công ty Cổ phần T3 (Giấy ủy quyền số 179/GUQ-TGD ngày 22/6/2023 của Công ty cổ phần T3). (có mặt)

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

1. Công ty Cổ phần T3, trụ sở tại: Khu S, khu D - C, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim Q, chức vụ: Giám đốc (trước đây bà Bùi Hải H1 – Giám đốc). (vắng mặt)

2. Ngân hàng TMCP P (H3), trụ sở tại: Số B B đường N, phường B, quận A, TP.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T1, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Lâm Quang C, anh Lương Hữu B; Địa chỉ: Tầng C số nhà A đường N, P. H, Q. T, TP (văn bản ủy quyền số 5384/2022/GUQ-HDBANK ngày 09/9/2022). (vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Huy T2; trú tại: P Tòa C – Khu nhà ở và trung tâm thương mại, phường H, quận H, TP (Khu H) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty Cổ phần T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Hoàng Minh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Lê Thị Thu H, trình bày:

Hợp đồng mua bán căn hộ số 10623/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 27/01/2018 giữa Công ty cổ phần T3 (bên bán – sau đây viết tắt là T3) và chị Lê Thị Thu H (bên mua) đối với căn hộ số 23, tầng 06, Z, diện tích 40m thuộc Dự án Khu D, tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Giá bán căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 1.509.520.000đ (đã bao gồm VAT); chị H đã thanh toán được 95% giá bán căn hộ với số tiền là 1.434.044.000đ. Thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến vào Quý IV năm 2018, có thể được gia hạn tối đa hai lần, mỗi lần không được chậm quá 45 ngày, việc chậm bàn giao phải được lập thành văn bản gửi đến bên mua trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao. 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. Mặt khác, sau khi ký kết Hợp đồng, T3 đã thay đổi địa chỉ trụ sở ghi trong hợp đồng là tầng 5 Tòa nhà FLC L T đường L, phường M, quận N, thành phố Hà Nội sang địa chỉ tầng 29 Tòa nhà B, số nhà B đường C, phường D, quận C, thành phố Hà Nội; nhưng không thông báo cho nhà đầu tư (chị H) biết theo thỏa thuận tại Điều 16 của Hợp đồng. Ngày 23/9/2020 chị H gửi cho T3 giấy thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nhưng FLC lại nêu lý do trong đó có lý do khách quan là đại dịch Covid-19 để cố tình trì hoãn, né tránh giải quyết gây thiệt hại cho chị H. Nay căn cứ vào các Điều 8.2, 12.2.1, 12.2.2, 12.4.3, 15.1.3, 15.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 10623 ngày 27/01/2018 và Điều 428

của Bộ luật Dân sự năm 2015, chị H yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu FLC thanh toán cho chị H tổng số tiền là 2.718.678.699đ gồm các khoản sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.434.044.000đ; tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ là 120.761.600đ; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ (tạm tính từ ngày 30/3/2019 đến ngày 29/9/2022) theo lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (B1) 10%/năm là: $1.434.044.000đ \times 10\%/12 \text{ tháng} \times 150\% \times 42 \text{ tháng} = 752.873.099đ$; tiền bồi thường thiệt hại tương ứng với số tiền cho thuê căn hộ căn cứ trên giá tính tiền thuê từ ngày 01/7/2019 đến ngày 01/7/2022 là 411.000.000đ.

Do đã thanh toán được 95% giá bán căn hộ nên chị H đã ký kết với Công ty cổ phần T3 (sau đây viết tắt là T3) Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1023/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 03/4/2018 đối với tài sản hình thành trong tương lai là căn hộ số 23 nêu trên. Giá tính tiền thuê là 1.372.290.909đ; giá thuê trả cho bên cho thuê trong mọi trường hợp sẽ không thấp hơn 10% giá tính tiền thuê/năm. Thực tế, chị H chưa nhận bàn giao căn hộ nhưng đã nhận tiền thuê của T3 từ lúc ký Hợp đồng thuê đến ngày 01/7/2019 với số tiền là 153.782.728đ; từ đó đến nay chưa nhận được thêm khoản tiền thuê nào. Tuy nhiên, chị H không yêu cầu gì đối với Hợp đồng thuê này vì khi Hợp đồng mua bán căn hộ chấm dứt thì Hợp đồng thuê cũng đương nhiên chấm dứt. Cho nên, chị H không đồng ý với yêu cầu độc lập của T3 nhưng tự nguyện hoàn trả cho T3 số tiền thuê đã nhận là 153.782.728đ.

Để có tiền mua căn hộ T3, vợ chồng chị H có thể chấp căn hộ số 23 nêu trên vay H3 số tiền tương ứng với 60% giá bán căn hộ là 905.712.000đ, thời hạn vay 180 tháng (từ ngày 03/4/2018 đến ngày 03/4/2023), theo Hợp đồng tín dụng số 157/18MB/HĐTD ngày 29/3/2018. Vợ chồng chị H đã trả gốc 405.712.000đ, lãi trong hạn 365.558.406đ, lãi quá hạn 348.244đ, tổng cộng là 771.618.650đ. Đến ngày 27/9/2022, vợ chồng chị H còn nợ H3 gốc 500.000.000đ, lãi trong hạn 4.795.736đ, lãi quá hạn 2.628đ, tổng cộng là 504.798.364đ. Chị H thống nhất với các yêu cầu độc lập của H3 liên quan đến khoản vay nêu trên.

Việc FLC lấy lý do khách quan là do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19 nên chậm tiến độ bàn giao là không đúng vì thời gian bàn giao dự kiến căn hộ là Quý IV/2018 và chậm nhất là ngày 30/3/2019. Trong khi đó, đối với dịch C2, Bộ Y ban hành Quyết định 219/QĐ-BYT ngày 29/01/2020 về việc bổ sung bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của virút C1 (nCov) gây ra vào danh mục các bệnh truyền nhiễm nhóm A theo quy định tại Luật Phòng, chống bệnh truyền nhiễm năm 2007. Đến ngày 01/02/2020, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 173/QĐ-TTg về việc công bố dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của virút C1 gây ra là dịch bệnh truyền nhiễm tại Việt Nam, thời điểm xảy ra dịch là từ ngày 23/01/2020. Tối ngày 11/3/2020 (theo giờ Việt Nam), Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) đã tuyên bố dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp Covid-19 do chủng mới của virút Corona (SARS-CoV-2) là một đại dịch toàn cầu. Mãi đến ngày 01/4/2020, Thủ tướng Chính phủ mới ký Quyết định số 447/QĐ-TTg về việc công bố dịch Covid-19 trên phạm vi toàn quốc, thay thế cho Quyết định số 173/QĐ-

TTg. Như vậy, kể từ 01/4/2020 thì Việt Nam mới chính thức công bố dịch trên phạm vi toàn quốc.

Ngoài ra, T3 còn nêu lý 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) để không chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng và bồi thường, phạt vi phạm của chị H là không có cơ sở, bởi vì lý do này không làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng và không đúng sự thật. Theo Điều 1.3 của Hợp đồng, mục đích sử dụng căn hộ là để ở và kinh doanh du lịch - bên mua được sử dụng căn hộ để cho bên bán hoặc bên thứ ba do bên bán chỉ định thuê khai thác kinh doanh phù hợp với quy định. Ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng, bên bán đã cho bên mua biết là căn hộ được dùng vào mục đích kinh doanh du lịch. Hơn nữa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CN 536342 (số vào sổ cấp GCN: CT07540) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho FLC vào ngày 18/06/2019, thì mục đích sử dụng của diện tích đất 57.718,1m tại Khu K, xã N, thành phố Q chỉ được sử dụng vào mục đích kinh doanh du lịch, phục vụ lưu trú cho du khách, không hình thành đơn vị ở và không được đăng ký hộ khẩu thường trú. Theo Công văn số 1590/BQL-QLQHXD ngày 15/12/2017 của Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh B có văn bản thông báo đến FLC về các công trình đủ điều kiện đưa vào kinh doanh gồm 04 công trình tổ hợp nhà ở khách sạn (condotel) là T3, P, P, Park 4. Các tài liệu, chứng cứ mà T3 cung cấp nhằm chứng minh FLC bị ảnh hưởng do chính sách thay đổi có cơ quan có thẩm quyền đều xảy ra trước thời điểm ký hợp đồng mua bán với nguyên đơn. Cho nên, lý do mà T3 nêu ra là không có cơ sở.

Bị đơn Công ty Cổ phần T3, trình bày:

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. Căn cứ Điều 12.4.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 1023/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 27/01/2018, khoản tiền phạt 8% được tính trên giá bán căn hộ chưa bao gồm các khoản thuế phải nộp (nếu có). Cho nên, nguyên đơn yêu cầu về khoản tiền phạt 8% trên giá bán căn hộ đã bao gồm 10% thuế VAT, tương đương với 120.761.600đ, là không có cơ sở.

Căn cứ Điều 15.3 của Hợp đồng mua bán ghi nhận việc tính lãi chậm bàn giao căn hộ trong trường hợp bên mua yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán được tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng mua bán. Do ngày 23/9/2020 nguyên đơn đã gửi Thông báo yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán nên việc tính lãi chậm bàn giao phải được tính đến thời điểm ngày 23/9/2020. Cho nên, nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm bàn giao đến ngày xét xử là không phù hợp.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 411.000.000đ tương ứng với tiền cho thuê căn hộ, đây không phải là thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ của T3. Nguyên đơn đã ký Hợp đồng thuê với bên thứ ba là T3 và thu tiền thuê kể từ thời điểm trước khi bàn giao căn hộ; cho nên, thiệt hại về tiền thuê không phụ thuộc vào việc bàn giao căn hộ. Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng trái pháp luật thì phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền thuê và bồi thường thiệt hại theo yêu cầu độc lập của T3. Tập đoàn T3 luôn mong muốn được tiếp tục hợp đồng với khách hàng, nhưng nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, T3 đồng ý thanh lý hợp đồng với điều kiện nguyên đơn đồng ý cho T3 hoàn trả gốc sau 06 tháng kể từ ngày 29/9/2022 và không thanh toán các khoản tiền khác. Ngoài ra, T3 không chấp nhận yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của H3 về xử lý kê biên phát mãi tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T3, trình bày:

Nguyên đơn và T3 đã ký kết Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1023/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 03/4/2018. Theo đó, nguyên đơn đã đồng ý cho T3 thuê căn hộ số 23 và hưởng tiền thuê từ thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ cho FLC theo Hợp đồng mua bán. Thời hạn thuê tính từ ngày nguyên đơn thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ hoặc tính từ ngày các bên ký Hợp đồng thuê là cùng ngày 03/4/2018 đến ngày cuối cùng của thời hạn hoạt động dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 437044030 của Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 24/4/2015. T3 đã trả tiền thuê cho nguyên đơn tính từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 153.782.728đ. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê, trong thời hạn thuê nêu trên, nguyên đơn không được đơn phương chấm dứt hợp đồng trong bất kỳ trường hợp nào. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn của Hợp đồng thuê, nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ với T3; việc chấm dứt Hợp đồng mua bán khiến cho 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 chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ cũng chính là thời điểm nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê với T3.

Việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê là vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê về việc đảm bảo thời hạn thuê quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thuê. Căn cứ các khoản 10.2, 10.3 Điều 10 của Hợp đồng thuê, T3 được áp dụng các chế tài liên quan do hành vi chấm dứt Hợp đồng thuê trái pháp luật của nguyên đơn. Cụ thể, T3 yêu cầu nguyên đơn hoàn trả số tiền thuê đã nhận 153.782.728đ và một khoản tiền tương ứng với giá trị các đêm nghỉ mà nguyên đơn đã sử dụng theo Hợp đồng thuê với số tiền là 103.500.000đ; tổng cộng là 257.282.728đ. T3 không yêu cầu bồi thường tiền lãi phát sinh và tiền phạt 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm. Đối với yêu cầu độc lập của H3, T3 thống nhất như ý kiến của T3 và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố P, trình bày:

H3 và vợ chồng chị Lê Thị Thu H, anh Nguyễn Huy T2 có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1527/18MB/HĐTĐ ngày 29/3/2018 và Khế ước nhận nợ số

1527/18MB/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 03/4/2018 với nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay là 905.172.000đ; thời hạn vay là 180 tháng (từ ngày 03/4/2018 đến ngày 03/4/2023); mục đích là để mua căn hộ số B tầng F, Z, thuộc dự án The FLC C, tại xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định; phương thức trả nợ: Ân hạn gốc 18 tháng (kể từ ngày 03/4/2018), sau đó trả hàng tháng vào ngày 25 của tháng, lãi trả 1 tháng/lần vào ngày 25 của tháng; lãi suất vay trong hạn là 10,5%/năm - lãi suất này được cố định trong thời gian 01 năm kể từ ngày bên vay/bên được cấp tín dụng nhận tiền vay, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo từng thời kỳ của H3. Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, hai bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1527/18MB/HĐBĐ ngày 29/03/2018 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/3/2018 theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, chị H, anh T2 mới chỉ thanh toán cho H3 đến ngày 27/9/2022 với tổng số tiền là 771.618.650đ, trong đó: Gốc là 405.712.000đ, lãi trong hạn là 365.558.406đ, lãi quá hạn là 348.244đ. Đến kỳ trả nợ tháng 12 năm 2021, khách hàng đã bắt đầu vi phạm không thanh toán đủ gốc, lãi theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng. Tổng dư nợ của chị H, anh T2 tính đến hết ngày 27-9-2022 là 504.798.364đ, trong đó: Nợ gốc là 500.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 4.795.736 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.628đ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay của chị H, anh T2 là các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 1023/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 27-01-2018 giữa bên bán (T3) với bên mua (chị H, anh T2). H3 không biết, không liên quan việc vi phạm (nếu có) từ phía FLC với chị H, anh T2. Cho nên, H3 yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

- Không chấp thuận cho chị H, anh T2 chấm dứt hoặc hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số 16023 ngày 27-01-2018. H3 chỉ đồng ý cho chị H, anh T2 chấm dứt hoặc hủy bỏ Hợp đồng mua bán này sau khi chị H, anh T2 thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ tại H3.

- Buộc chị H, anh T2 phải thanh toán cho H3 tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 27-9-2022 là 504.798.364đ, trong đó: Nợ gốc là 500.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 4.795.736 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.628đ.

- Buộc chị H, anh T2 phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28-9-2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu chị H, anh T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh thì H3 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

+ Toàn bộ các quyền tài sản của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 1023/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 27-01-2018;

+ Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình

thành trong tương lai) từ các quyền tài sản của bên thế chấp theo Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp;

+ Toàn bộ số tiền bảo hiểm/số tiền do bên bảo lãnh thanh toán (nếu có) trong trường hợp quyền tài sản được bảo hiểm thanh toán/được bảo lãnh thanh toán cho bên thế chấp được thụ hưởng;

+ Các tài sản/ tài sản hình thành trong tương lai phát sinh từ quyền tài sản của bên thế chấp được hưởng từ Văn bản phát sinh quyền tài sản được thế chấp với bên thanh toán và/ hoặc bất cứ bên thứ ba nào khác.

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 chị H, anh T2 đối với H3. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì chị H, anh T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho H3 bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

- Trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ số 16023 ngày 27-01-2018 bị chấm dứt đến vì bất kỳ lý do nào, yêu cầu Tòa án buộc các bên chuyển các khoản tiền liên quan việc chấm dứt hoặc hủy bỏ Hợp đồng mua bán (hoàn trả, bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng...) về tài khoản của chị H, anh T2 mở tại H3 để H3 thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Huy T2 trình bày:

Anh là chồng của chị Lê Thị Thu H. Ngày 03-4-2018, vợ chồng anh có liên hệ vay H3 và được H3 giải ngân số tiền là 905.712.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng. Ngân hàng này được chủ đầu tư (FLC) chỉ định theo thỏa thuận liên kết trước đó giữa chủ đầu tư và Ngân hàng cùng hỗ trợ cho các nhà đầu tư vay tiền mua căn hộ của T3. Tài sản thế chấp là căn hộ hình thành trong tương lai (căn hộ số 23 nêu trên) và trước mắt là bảo đảm bằng bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ mà chị H ký kết với T3. Thực tế, Ngân hàng đã giải ngân khoản tiền trên để thanh toán cho chủ đầu tư theo đề nghị của vợ chồng anh. Hiện tại, vợ chồng anh còn nợ gốc 610.000.000đ và tiền lãi hàng tháng; tuy nhiên, hoàn cảnh rất khó khăn để chi trả. Lý do: Ngay khi chào bán dự án, chủ đầu tư đã quảng cáo, cam kết là khi nhà đầu tư mua căn hộ thì tiền thuê căn hộ sẽ được đảm bảo thanh toán đầy đủ, nhanh chóng, kịp thời để tạo điều kiện cho nhà đầu tư dùng tiền thuê này để thanh toán tiền vay (gốc và lãi) cho ngân hàng; nhưng chủ đầu tư chậm bàn giao căn hộ còn bên thuê nhiều tháng không thanh toán tiền thuê theo cam kết dẫn đến tranh chấp đến Tòa.

Căn hộ mã số 10623 mà chị H đứng tên mua là tài sản chung của vợ chồng anh. Mục đích mua căn hộ này là để có thêm thu nhập và về già có nơi nghỉ dưỡng cho gia đình cũng như có thu nhập trang trải trong cuộc sống. Anh để vợ anh đứng tên trên Hợp đồng mua bán để tạo thuận lợi trong giao dịch. Tiền mua căn hộ là của vợ chồng anh. Nay quyền lợi của vợ chồng anh bị xâm phạm, căn cứ Hợp đồng mua bán mà vợ anh phải đứng đơn khởi kiện để thanh lý hợp đồng với FLC nhằm lấy lại tiền để thanh toán khoản vay cho Ngân hàng. Kính đề nghị quý Tòa căn cứ trên đơn khởi kiện để giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp của vợ chồng anh theo

quy định của pháp luật. Do vướng bận thời gian nên anh xin được vắng mặt tất cả các buổi hòa giải, làm việc, triệu tập của quý Tòa cũng như các phiên tòa xét xử.

Bản án dân sự sơ thẩm số 301/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Thu H.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 1023/2018/HĐMBCH- THECOASTALHILL ngày 27-01-2018 giữa Công ty Cổ phần T3 (bên bán) và chị Lê Thị Thu H (bên mua), Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 10623/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 03-4-2018 giữa chị Lê Thị Thu H (bên cho thuê) và Công ty Cổ phần T3 (bên thuê) đối với căn hộ số 23, tầng F, Z, diện tích 40m² thuộc Dự án Khu D, tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng chị Lê Thị Thu H, anh Nguyễn Huy T2 các khoản tiền gồm: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.434.044.000đ; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 109.783.272đ; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ là 752.873.099đ; tổng cộng là 2.296.700.371đ.

Thời hạn thanh toán các khoản tiền nêu trên được thực hiện theo khoản 15.3 Điều 15 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 10623 ngày 27-01-2018 là trong vòng 60 ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng (ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Thu H về tiền phạt vi phạm hợp đồng là 10.978.320đ và tiền bồi thường thiệt hại theo giá cho thuê căn hộ là 411.000.000 đồng, tổng cộng là 421.978.320đ.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố P.

3.1. Buộc vợ chồng chị Lê Thị Thu H, anh Nguyễn Huy T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố P số tiền 504.798.364đ, trong đó: Nợ gốc là 500.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 4.795.736 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.628đ.

Vợ chồng chị H, anh T2 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1527/18MB/HĐTD ngày 29-3-2018, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1527/18MB/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 03-4-2018, kể từ ngày 28-9-2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3.2. Buộc Công ty Cổ phần T3 có nghĩa vụ chuyển khoản hoặc thanh toán trực tiếp các khoản tiền phải trả cho chị H, anh T2 đã tuyên trên vào tài khoản của chị H, anh T2 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 bà H2, ông S mà pháp luật cho phép cho đến khi thu hồi hết nợ.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần T3 về việc buộc chị Lê Thị Thu H bồi thường giá trị các đêm nghỉ dưỡng tại căn hộ khách sạn T3.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Lê Thị Thu H hoàn trả cho Công ty Cổ phần T3 được nhận số tiền thuê căn hộ là 153.782.728đ.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 13/10/2022, Công ty Cổ phần T3 kháng cáo toàn bộ nội dung quyết định của bản án sơ thẩm với nội dung cụ thể: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ sau khi trừ đi 10% thuế giá trị gia tăng; tiền bồi thường thiệt hại theo giá cho thuê căn hộ là 411.000.000đ; Bị đơn chỉ chấp nhận tính tiền lãi chậm bàn giao căn hộ từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao 30/3/2019 đến ngày nguyên đơn gửi thông báo yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ 23/9/2020.

Tại phiên tòa đại diện cho bị đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu kháng cáo về thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ sau khi trừ đi 10% thuế giá trị gia tăng và tiền bồi thường thiệt hại theo giá cho thuê căn hộ là 411.000.000đ vì sau khi xem xét lại bản án sơ thẩm đã giải quyết giống như bị đơn đã kháng cáo phần này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo về thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ sau khi trừ đi 10% thuế giá trị gia tăng và tiền bồi thường thiệt hại theo giá cho thuê căn hộ 411.000.000đ nên đề nghị HĐXX áp dụng điểm c khoản 1 Điều 289 định chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần rút kháng cáo.

Đối với yêu cầu kháng cáo bị đơn chỉ chấp nhận tính tiền lãi từ ngày 30/3/2019 đến ngày 23/9/2020 là ngày chị H thông báo yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Xét thấy chị H thông báo chấm dứt hợp đồng và yêu cầu giải quyết các khoản tiền phát sinh, phía FLC không có động thái hay thiện chí để giải quyết dẫn đến chị H khởi kiện ra tòa yêu cầu chấm dứt hợp đồng, trong quá trình giải quyết vụ án tại tòa bị đơn không chấp nhận chấm dứt hợp đồng nên phán quyết có hiệu lực của Tòa án sẽ là cơ sở chấm dứt hợp đồng.

Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thành phố Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Anh Hoàng Minh T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Công ty cổ phần

T3, Ngân hàng TMCP phát triển thành phố P (H3), anh Nguyễn Huy T2 vắng mặt lần 02 nên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Tại phiên tòa phúc đại diện cho bị đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu kháng cáo về thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ sau khi trừ đi 10% thuế giá trị gia tăng và tiền bồi thường thiệt hại theo giá cho thuê căn hộ là 411.000.000 đồng vì sau khi xem xét lại bản án sơ thẩm thì tòa cấp sơ thẩm tuyên xử phần này là đúng. Nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 và Điều 295 Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo bị đơn đã rút.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần T3 chỉ chấp nhận tính tiền lãi chậm bàn giao căn hộ từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao 30/3/2019 đến ngày 23/9/2020 là ngày nguyên đơn gửi thông báo yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn cho rằng nguyên đơn chị H đã gửi Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ ngày 23/9/2020 cho bị đơn Công ty Cổ phần T3 nên căn cứ khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng chấm dứt không cần ý kiến bị đơn từ ngày 23/9/2020 nên bị đơn Công ty Cổ phần T3 chỉ chấp nhận tính tiền lãi chậm bàn giao căn hộ từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao là ngày 30/3/2019 đến ngày chị H ra Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ ngày 23/9/2020. Tuy nhiên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy khi nhận được Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ ngày 23/9/2020, phía Công ty Cổ phần T3 không đồng ý chấm dứt hợp đồng và giải quyết các yêu cầu của chị H khi chấm dứt hợp đồng như: Tiền chị H đã nộp mua căn hộ, tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ, tiền bồi thường thiệt hại, tiền lãi chậm bàn giao. Vì vậy tháng 10/2020 chị H khởi kiện ra tòa yêu cầu chấm dứt hợp đồng và giải quyết hậu quả khi chấm dứt hợp đồng. Nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Công ty Cổ phần T3 vẫn không đồng ý chấm dứt hợp đồng và giải quyết hậu quả theo yêu cầu của chị H, nên vụ án kéo dài và Tòa sơ thẩm đã tuyên xử chấm dứt hợp đồng. Do đó, Công ty Cổ phần T3 cho rằng hợp đồng chấm dứt từ khi chị H ra Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ ngày 23/9/2020 để tính tiền lãi chậm bàn giao căn hộ từ ngày 30/3/2019 đến ngày 23/9/2020 là không có cơ sở.

[3.2] Từ những phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm buộc Công ty Cổ phần T3 phải có nghĩa vụ thanh toán 752.873.099đ tiền lãi chậm bàn giao căn hộ từ ngày 30/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/9/2022 là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] 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 Công ty Cổ phần T3 phải chịu 300.000đ.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần rút kháng cáo và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thành phố Q là phù hợp với nhận định của HĐXX.

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 3, 108, 117, 295, 298, 299, 317, 319, 323, 398, 430, 431, 483, 484, 488 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần T3. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 301/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Thu H.

2.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 1023/2018/HĐMBCH- THECOASTALHILL ngày 27-01-2018 giữa Công ty Cổ phần T3 (bên bán) và chị Lê Thị Thu H (bên mua), Hợp đồng thuê và quản lý tài sản số 1023/2018/HĐTCH-THECOASTALHILL ngày 03-4-2018 giữa chị Lê Thị Thu H (bên cho thuê) và Công ty Cổ phần T3 (bên thuê) đối với căn hộ số 23, tầng F, Z, diện tích 40m² thuộc Dự án Khu D, tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2.2. Buộc Công ty Cổ phần T3 có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng chị Lê Thị Thu H, anh Nguyễn Huy T2 các khoản tiền gồm: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.434.044.000đ; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 109.783.272đ; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ là 752.873.099đ; tổng cộng là 2.296.700.371đ.

Thời hạn thanh toán các khoản tiền nêu trên được thực hiện theo khoản 15.3 Điều 15 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 10623 ngày 27-01-2018 là trong vòng 60 ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng (ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật).

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng của Công ty Cổ phần T3 về việc yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ sau khi trừ đi 10% thuế giá trị gia tăng và tiền bồi thường thiệt hại theo giá cho thuê căn hộ là 411.000.000đ.

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

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần T3 phải chịu 300.000 đồng, được trừ 3.000.000 đồng tạm ứng án phí Công ty Cổ phần T3 đã nộp theo Biên lai thu tiền số 002846 ngày 08/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q (đã nộp xong).

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

6.1. 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 2015.

6.2. 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.

7. 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