

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAM RANH
TỈNH KHÁNH HÒA**

Bản án số: 46/2023/DS-ST

Ngày: 25/8/2023

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ và tranh chấp hợp
đồng tín dụng*”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAM RANH - TỈNH KHÁNH HÒA

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Hay.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Quốc Thịnh

2/ Bà Phan Thị Hồng

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Dương Thị Thuỷ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:* Ông Bùi Văn Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 23 đến 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2023/TLST-DS ngày 28/02/2023 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị T, sinh năm: 1956; Nơi cư trú: Số E tổ A phường K, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoài P, sinh năm 1966;

Nơi cư trú: Số B C, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa

(Văn bản ủy quyền số công chứng 5644.GUQ, quyền số 28/2022; TP/CC/HĐGD ngày 14/9/2022, tại Văn phòng C1, Thành phố Hà Nội).

Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án có lý do chính đáng.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Bùi Thị T:* Ông Vũ Công D – Luật sư thuộc Văn Phòng L1, Đoàn Luật sư Thành phố H.

Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* *Bị đơn:* Công ty cổ phần T4; Địa chỉ trụ sở chính: Lô TT13, Lô D, Lô T thuộc Khu D - Khu D, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1988; Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983; Bà Lê Thị G, sinh năm: 1998 – Phòng pháp chế.

(Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2023)

Bà T1 có mặt tại phiên toà, bà L và bà G vắng mặt tại phiên toà.

Bà T1 vắng mặt khi tuyên án.

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

1/ Ngân hàng Thương mại cổ phần H4 (Ngân hàng M); địa chỉ: E N, phường L, Quận Đ, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Đào Ngọc T2, sinh năm 1987; nơi cư trú: B Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng.

+ Ông Nguyễn Tiến T3, sinh năm: 1987; nơi cư trú: B Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng.

+ Ông Lê Thành Đ, sinh năm: 1998; nơi cư trú: B Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng.

+ Ông Võ Đình H, sinh năm: 1990, nơi cư trú: G Q, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

(Văn bản uỷ quyền số 7588/2023/UQ – TGD ngày 16/8/2023)

Ông Đ có mặt. Ông T3, ông T2, ông H vắng mặt.

2/ Bà Phạm Thị Thu H1, sinh năm: 1980; Nơi cư trú: Số E, Ngõ A, tập thể xí nghiệp K, tổ A, phường K, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài P, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Số B C, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

(Văn bản ủy quyền số công chứng 1846.GUQ, quyền số 02/2023; TP/CC - SCC/HĐGD ngày 10/5/2023, tại Văn phòng C2, Thành phố Hà Nội).

3/ Ông Đinh Tiến H2; Nơi cư trú: Thôn V, S, Ú, thành phố Hà Nội.

Vắng mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Bùi Thị T trình bày:*

Thông qua quảng cáo trên phương tiện thông tin đại chúng về Dự án T, ngày 07/3/2018, bà Bùi Thị T và Công ty Cổ phần T4 (Công ty T5) ký kết Thỏa thuận ký quỹ số SeB03-09/TTKQ-THE AREAN07032018. Thỏa thuận ký quỹ, bà T thanh toán cho Công ty T5 288.564.500 đồng, tương đương 25% giá bán căn hộ để thực hiện việc mua căn hộ số SeB05-30.

Ngày 23/01/2019, bà T và Công ty T5 ký kết Hợp đồng mua bán (HĐMB) căn hộ số SeB03-09/HĐMB/THE ARENA đối với căn hộ SeB03-09. Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ tháng 06/2020.

Sau khi ký HĐMB căn hộ, bà T nộp thêm 91.359.521 đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ngày 30/12/2019, Công ty T5 có văn bản số 277/2019/ARENA-TB-BGĐ về việc ký phụ lục HĐMB căn hộ và chương trình hỗ trợ lãi suất của Ngân hàng, bà T có vay vốn Ngân hàng để thanh toán một phần chi phí mua căn hộ. Số tiền bà T vay Ngân hàng nộp cho Công ty T5 là 632.999.521 đồng.

Bà Bùi Thị T cho rằng cho đến tháng 06/2020, thời điểm bàn giao căn hộ, Công ty T5 chưa hoàn thành xây dựng căn hộ và các tiện ích đi kèm, vi phạm nhiều quy định của HĐMB căn hộ như:

- Khi ký HĐMB căn hộ không có giấy phép xây dựng;
- Không cung cấp các văn bản là căn cứ pháp lý để lừa dối khách hàng khi ký HĐMB căn hộ.
- Không đủ điều kiện để ký HĐMB căn hộ.
- Bị đơn huy động vốn khi dự án chưa được phép.
- Chủ đầu tư gian dối khi biết có đối tượng không thể thực hiện được trong hợp đồng nhưng vẫn ký kết hợp đồng mua bán với khách hàng.

Do Công ty T5 có các vi phạm như trên nên bà Bùi Thị T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết.

- Tuyên bố HĐMB căn hộ số SeB03-09/HĐMBCH-THE ARENA ký ngày 23/01/2019 vô hiệu.

- Tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp quyền tài sản ký ngày 19/9/2020 giữa bà Bùi Thị T với Ngân hàng TMCP H4.

- Buộc Công ty T4 có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho bà T tổng số tiền 1.177.401.703 đồng, trong đó:

+ Tiền bà T đã nộp trực tiếp là 379.924.021 đồng, số tiền lãi từ thời điểm ký Thỏa thuận ký quỹ đến ngày 17/7/2021 là 119.652.903 đồng. Tổng cộng là 499.576.924 đồng.

+ Buộc Công ty T6 của bà T trả cho Ngân hàng H4 và bồi thường thiệt hại số tiền tạm tính đến ngày 17/7/2021 là 677.824.779 đồng, trong đó số tiền vay Ngân hàng thanh toán mua căn hộ là 632.999.521 đồng và 44.825.258 đồng tiền lãi.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần H4:

Không có ý kiến gì về yêu cầu trả gốc và lãi theo yêu cầu của Ngân hàng. Tuy nhiên, bà T yêu cầu Toà án tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản ký ngày 19/9/2020 giữa bà Bùi Thị T với Ngân hàng TMCP H4 vì lý do HĐMB căn hộ SeB03-09 vô hiệu.

** Bị đơn trình bày:*

Công ty T5 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên HĐMB vô hiệu vì các lý do sau:

Thứ nhất, hợp đồng mua bán ký kết giữa các bên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ Luật Dân sự 2015 về năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch trên tinh thần tự nguyện, đã tìm hiểu kỹ thông tin Dự án và đã được ghi nhận tại Điều 17.2.1 và Điều 17.2.2 của hợp đồng mua bán. Nội dung và mục đích của các bên là mua bán căn hộ du lịch, phù hợp với tính chất của Dự án và quy định pháp luật, không vi phạm điều cấm của Luật. Điều kiện về giấy phép xây dựng đã được khắc phục và tòa nhà có căn hộ đã được phép đưa vào sử dụng, đủ điều kiện bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Do đó,

mục đích và nội dung của hợp đồng mà các bên hướng tới đã đạt được, không thay đổi về bản chất.

Thứ hai, về tiến độ bàn giao: Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ thuộc Tòa A1 là tháng 06/2020. Tuy nhiên quá trình thi công, Dự án bị ảnh hưởng của các sự kiện UBND tỉnh K tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án bất động sản để phục vụ công tác thanh kiểm tra của Thanh tra Chính phủ và dịch bệnh C, phù hợp với Điều 14.1.2, 14.1.3, Điều 14.3 hợp đồng và khoản 01 Điều 156 Bộ luật Dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn cũng đã thông báo đầy đủ, rõ ràng cho nguyên đơn về lý do gia hạn thời gian bàn giao và thực tế đã thông báo bàn giao căn hộ thuộc Tòa A1, A2 vào tháng 06/2021 là phù hợp với hợp đồng.

Thứ ba, về hình thức thuê đất: Dự án The Arena được Nhà nước cho thuê đất thương mại dịch vụ, hình thức thuê đất là đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo các quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh K: Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 30/01/2018; Quyết định 517/QĐ-UBND ngày 12/2/2018; Quyết định 2327/QĐ-UBND ngày 3/9/2020.

Thứ tư, về tiền thuê đất: Đây là nghĩa vụ hành chính mà Chủ Đầu Tư phải thực hiện với Nhà nước sau khi cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng hay điều kiện bàn giao căn hộ.

Thứ năm, Dự án The Arena không thuộc trường hợp phải có văn bản chấp thuận đủ điều kiện được bán căn hộ du lịch của Sở X. The Arena là Dự án đầu tư xây dựng căn hộ du lịch nên không thuộc đối tượng điều chỉnh của khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản.

Thứ sáu, Dự án The Arena không thuộc trường hợp phải mở bảo lãnh theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản. Quy định này chỉ áp dụng với Dự án nhà ở hình thành trong tương lai, không áp dụng với dự án The Arena do The A là dự án đầu tư, xây dựng căn hộ du lịch, biệt thự du lịch.

Đối với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng thế chấp: Nguyên đơn đề nghị tuyên bố hủy Hợp đồng thế chấp, Công ty T5 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi việc vay tiền là giao dịch dân sự có thật, hợp pháp, thực tế MSB đã giải ngân thanh toán tiền mua căn hộ cho bà T để nộp cho Công ty T5, Công ty T5 cũng đã thực hiện đúng theo Thỏa thuận ba bên về hỗ trợ lãi suất và thực hiện việc hỗ trợ lãi suất cho căn hộ của bà T.

Về kết quả các bản án đã xét xử: Dự án The Arena là Dự án bất động sản nghỉ dưỡng được bàn giao, vận hành trong bối cảnh kinh tế gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và chiến sự N – Ukraine nên thị trường du lịch bị đóng băng tất yếu thị trường bất động sản nghỉ dưỡng cũng âm ảm. Do đó, việc Khách hàng tiếp tục đầu tư tài chính vào The Arena để nhận căn hộ không thể nhận lại lợi nhuận ngay, nhất là các Khách hàng chỉ đầu tư mang tính lướt sóng sẽ càng gặp nhiều khó khăn. Không chỉ Khách hàng mà vai trò là Chủ Đầu Tư, Công ty T5 cũng gặp rất nhiều khó khăn nên không thể đáp ứng nguyện vọng hoàn tiền ngay cho Khách hàng, dù vậy, Công ty vẫn quyết tâm giữ gìn và phát triển thành quả của Dự án cho đến nay. Do đó, nhiều Khách hàng mong muốn nhận lại tiền nên chọn

phương án kiện tụng Công ty T7 Tòa án. Kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh trong thời gian qua thể hiện qua các bản án đã chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Nhiều bản án như Bản án số 39/2022/DS-ST ngày 05/9/2022; Bản án số 44/2022/DS-ST ngày 06/9/2022; Bản án số 11/2022/DS-ST ngày 02/6/2022; Bản án số 53/2022/DS-ST ngày 20/9/2022; Bản án số 33/2023/DS-PT ngày 31/03/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; Bản án số 29/2023/DS-PT ngày 23/03/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa...trong đó có rất nhiều bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố Tụng Dân sự năm 2015 quy định: *“b) Những tình tiết, sự kiện đã được xác định trong bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh”*.

Bản án là kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án căn cứ trên tình tiết khách quan thể hiện trong hồ sơ vụ án mà các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được. Hiện nội dung các Bản án đều chứng minh các lập luận, ý kiến của bị đơn đã nêu trên đều có căn cứ thực tiễn và pháp lý nên kết quả giải quyết sơ thẩm yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Về tình hình hiện nay của Dự án The Arena: Đến nay, nỗ lực tối đa của Công ty T5 đã được ghi nhận, phần lớn Khách hàng đã hoàn tất công tác nhận bàn giao căn hộ, đưa Dự án bước sang giai đoạn vận hành khai thác. Đồng thời, sau khi Công ty T5 hoàn thiện các thủ tục pháp lý vận hành, Dự án cũng đã chuyển mình thành Tổ hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí The Arena, đã đón khách du lịch đến lưu trú, góp phần phát triển du lịch tại Khu V, C. Trong tình hình đó, nhiều nguyên đơn đã lựa chọn rút đơn khởi kiện, tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán, thanh toán nhận bàn giao căn hộ; một số nguyên đơn đã thỏa thuận hòa giải với bị đơn, chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của các bên, từ đó đã ổn định được tình hình của Dự án, góp phần ổn định kinh tế - xã hội.

Tại phiên toà đại diện bị đơn rút yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H1.

Bị đơn đồng thuận đối với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần H4 (gọi tắt là “MSB”) trong việc yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả tiền nợ gốc, nợ lãi (nếu có) cho MSB theo Hợp đồng tín dụng đã ký với M.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu của M về việc phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vì theo Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ HĐMB căn hộ mà nguyên đơn ký với bị đơn. Thực tế, nguyên đơn chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nên chưa được bàn giao căn hộ. Căn hộ vẫn thuộc quyền sở hữu của bị đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần H4 trình bày và có yêu cầu độc lập đối với bà Phạm Thị Thu H1 như sau:*

Ngày 19/9/2020, Ngân hàng H4 (Nay gọi tắt là Ngân hàng M) – Chi nhánh Đ1 – Phòng G1 và bà Phạm Thị Thu H1 ký kết hợp đồng cho vay số 1909/2020/HĐCV với các nội dung như sau:

Số tiền vay: 633.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi ba triệu đồng)

Ngày 19/9/2020, ông Đinh Tiến H2 và bà Phạm Thị Thu H1 ký văn bản đồng thuận vay vốn và cùng trả nợ cho ngân hàng.

Mục đích vay vốn: vay thanh toán một phần chi phí cho người thân là bà Bùi Thị T căn hộ SeB03 – 09 tầng 03, tòa tháp Se, dự án THE ARENA; Số tiền được giải ngân theo 02 Giấy nhận nợ là 633.000.000 đồng. Thời hạn vay 132 tháng (từ 21/9/2020 – 22/9/2031). Lãi suất 10%/năm (đến ngày 21/3/2022) và lãi suất 9,5%/năm (đến ngày 21/12/2022). Ân hạn gốc 18 tháng.

Tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03 – 09/HĐMB-THE ARENA ngày 23/01/2019 giữa bà Bùi Thị T và Chủ đầu tư có chức năng kinh doanh bất động sản là Công ty cổ phần T4 tại dự án T (không bao gồm quyền sở hữu Căn Hộ) theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản ngày 19/9/2020. Ngân hàng đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng cho vay, bà Phạm Thị Thu H1 và ông Đinh Tiến H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đồng thời vi phạm về điều khoản trả nợ trước hạn theo các hợp đồng đã ký kết. Chính vì vậy, Ngân hàng yêu cầu bà Phạm Thị Thu H1 và ông Đinh Tiến H2 trả nợ trước hạn đối với khoản vay. Kể từ ngày 10/01/2022 đến nay, bà H1 không thanh toán thêm bất cứ khoản nào cho Ngân hàng.

Ngân hàng có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

- Buộc bà Phạm Thị H1 phải trả ngay cho Ngân hàng số tiền 758.591.921 đồng, trong đó nợ gốc là: 633.000.000 đồng, nợ lãi là 122.014.361 đồng, tiền lãi quá hạn 3.577.560 đồng. Kể từ ngày 24/8/2023, bà Phạm Thị Thu H1 và ông Đinh Tiến H2 còn tiếp tục phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay, phụ lục và Giấy nhận nợ đã ký kết trên số tiền nợ gốc còn lại cho đến khi tất toán khoản vay.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật bà Phạm Thị Thu H1 và ông Đinh Tiến H2 không trả được toàn bộ số tiền nêu trên cho Ngân hàng thì buộc Công ty Cổ phần T4 chuyển toàn bộ số tiền mà bà Bùi Thị T được hưởng từ Công ty Cổ phần T4 theo Quyết định/Bản án này của Tòa án vào tài khoản của bà Phạm Thị Thu H1 tại Ngân hàng M, số tài khoản là 03182010485129, Ngân hàng sẽ phong tỏa tài khoản này và trích thu số tiền có trong tài khoản để thanh toán nợ khoản vay của bà H1 tại Ngân hàng.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà bà Phạm Thị Thu H1 chưa trả được toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03-09/HĐMBCH-THE ARENA ngày 23/01/2019.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H1 trình bày: Thông nhất với ý kiến của nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Tiến H2 vắng mặt và không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP H4.*

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh phát biểu ý kiến tại phiên tòa:*

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H1 và Ngân hàng M đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm giải quyết vụ án:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần H4.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu và hoàn trả số tiền mua căn hộ, thanh toán tiền lãi. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngân hàng M yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H1 và ông Đinh Tiến H2 trả tiền nợ đã vay theo hợp đồng tín dụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Tiến H2 vắng mặt mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông H2.

[1.3] Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Ngân hàng M có thay đổi về số liệu theo yêu cầu độc lập. Xét việc điều chỉnh, thay đổi yêu cầu này nằm trong phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu nên chấp nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng:

Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng:

Ngày 23/01/2019, giữa Công ty T4 và bà Bùi Thị T có ký kết hợp đồng số SeB03 - 09/HĐMB/THE ARENA để mua bán căn hộ số SeB03 - 09 Tầng C, T (Tòa A2) Tại Lô TT13, Lô D14d, Lô T thuộc Khu D - Khu D, phường C, Tp ., tỉnh Khánh Hòa trong dự án The Arena do Công ty Cổ phần T4 làm chủ đầu tư. Giá trị mua bán: Tổng giá bán căn hộ trên diện tích sử dụng dự kiến là 1.289.439.100 đồng. Trong đó bao gồm giá bán căn hộ là 1.2669.413.402 đồng và kinh phí bảo trì là 23.025.698 đồng. Bà T đã thanh toán cho Công ty số tiền là 1.1012.924.021 đồng. Trong đó,

tiền bà T nộp trực tiếp là 379.924.021 đồng và tiền bà Phạm Thị Thu H1 (là con bà T) vay của Ngân hàng M để trả tiền mua nhà cho bà T là 633.000.000 đồng.

Ngày 02/6/2021, Công ty T4 đã gửi Thông báo số 39/2021/TB – TTCR đề mời nguyên đơn đến thanh toán tiền mua căn hộ SeA02-26 trước ngày 17/6/2021. Đến ngày 29/04/2022, Công ty T4 gửi thông báo số 38/2022/TB-TTCR nhắc nguyên đơn thực hiện việc thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng mua bán, thời hạn thanh toán trước ngày 15/05/2022

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố HĐMB căn hộ vô hiệu thì thấy rằng, hợp đồng và phụ lục hợp đồng được ký kết giữa các bên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, bởi lẽ:

[2.2.1] HĐMB căn hộ là hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì căn hộ chưa được hình thành. Thời điểm các bên thực hiện giao kết hợp đồng thì công trình căn hộ chưa được cấp giấy phép xây dựng nên việc giao kết hợp đồng chưa đảm bảo điều kiện theo khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản. Sau khi Công ty T4 được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD (cấp ngày 15/11/2019) là đã khắc phục được điều kiện có hiệu lực của HĐMB.

Mặt khác, vào ngày 08/01/2020, bị đơn đã tiến hành thông báo cho khách hàng tình trạng pháp lý của dự án theo Thông báo số 003/2020/ARENA-TB-BGĐ. Sau khi có giấy phép xây dựng đầy đủ và nhận được thông báo nêu trên, nguyên đơn bà Bùi Thị T đã tự nguyện ký kết phụ lục hợp đồng bổ sung điều kiện giao kết hợp đồng và tiếp tục thực hiện việc thanh toán tiền mua căn hộ.

Đồng thời, giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD đã làm phát sinh điều kiện hiệu lực đầy đủ của hợp đồng mua bán căn hộ, khi Ngân hàng chấp thuận triển khai cho khách hàng mua căn hộ vay để thanh toán một phần tiền mua căn hộ thì bà Bùi Thị T đã tiếp tục thanh toán thông qua việc bà Phạm Thị Thu H1 (là con bà T) ký kết hợp đồng vay vốn ngân hàng và bà T thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ.

Như vậy sau khi tiếp nhận thông báo của bị đơn về hồ sơ pháp lý của dự án theo thông báo 003/2020/ARENA-TB-BGĐ thì tại thời điểm các bên ký kết các phụ lục hợp đồng cập nhật lại thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán đến thời điểm dự án có giấy phép xây dựng đầy đủ cũng như việc tiếp tục vay, thế chấp ngân hàng và thanh toán tiền đã thể hiện ý chí của các bên tiếp tục cập nhật giấy phép xây dựng 89/GPXD-SXD làm phát sinh điều kiện có hiệu lực đầy đủ của hợp đồng mua bán căn hộ.

[2.2.2] Theo kết quả thẩm định và Thông báo số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 (Tòa A1, A2) của Cục G2 về chất lượng công trình xây dựng - Bộ X1 đã thể hiện rằng, các căn hộ đã được Công ty H5, đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Đối tượng của hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai đã hình thành đúng theo thỏa thuận của các bên. Do vậy, chấp nhận ý kiến của bị đơn rằng mục đích của hợp đồng mua bán căn hộ đã đạt được.

[2.2.3] Về tính pháp lý của dự án: Căn hộ các bên thực hiện việc mua bán thuộc Dự án là công trình xây dựng có đầy đủ hồ sơ được Ủy ban nhân dân tỉnh K phê duyệt. Tại Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh K đã thể hiện: Dự án đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về thủ tục đầu tư, phù hợp quy hoạch, mục đích sử dụng đất, đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng.

[2.2.4] Theo Quyết định 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh K và Giấy chứng nhận đầu tư thì Dự án là “*Dự án đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch*”, không phải là nhà ở. Tại nội dung của hợp đồng các bên cũng đã thống nhất: “*Căn hộ không phải là nhà ở hay nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở*”. Như vậy, hợp đồng mua bán giữa các bên có mục đích là nhằm mua bán “*căn hộ du lịch*” thuộc Dự án, phục vụ mục đích du lịch, nghỉ dưỡng dài hạn hoặc ngắn hạn. Qua xem xét hợp đồng, đối chiếu với các văn bản luật điều chỉnh có liên quan trong đó có Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Hội đồng xét xử nhận thấy, không có quy định của luật nào cấm việc bán “*căn hộ du lịch*” hình thành trong tương lai.

[2.2.5] Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch tự nguyện đúng quy định. Bên mua đã tìm hiểu và xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán theo quy định tại Điều 17.2.1 và 17.2.2 của hợp đồng. Các bên tham gia hợp đồng đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình, được tiếp cận thông tin và xác định rõ mục đích, đối tượng mua bán. Không có chứng cứ nào chứng minh một trong các bên có hành vi lừa dối, cưỡng ép đối với bên kia khi thực hiện việc ký kết hợp đồng.

[2.2.6] Từ những nhận định trên có thể kết luận hợp đồng mua bán căn hộ và phụ lục hợp đồng có hiệu lực theo Điều 117 của Bộ luật dân sự, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Bùi Thị T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu. Do đó, cũng không chấp nhận yêu cầu hoàn trả số tiền 1.177.401.703 đồng của nguyên đơn.

[2.4] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.4.1] Xét, hợp đồng bao gồm: hợp đồng cho vay, hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ, thỏa thuận về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại Ngân hàng và thỏa thuận ba bên về hỗ trợ lãi suất là hợp đồng được giao kết phù hợp với điều kiện có hiệu lực tại Điều 117 của Bộ luật dân sự.

[2.4.2] Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H1 và ông Đinh Tiến H2 đã vi phạm thời hạn và thỏa thuận thanh toán gốc, lãi trong hợp đồng, không tiến hành nhận bàn giao tài sản thế chấp là căn hộ nên Ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ trước hạn là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng cho vay và Điều 466 Bộ luật dân sự.

Số tiền gốc, lãi tính đến ngày 23/8/2023 theo yêu cầu của Ngân hàng là 758.591.921 đồng, trong đó nợ gốc là: 633.000.000 đồng, nợ lãi là 122.014.361 đồng, tiền lãi quá hạn 3.577.560 đồng. Kể từ ngày 24/8/2023, bà Phạm Thị Thu H1 và ông Đinh Tiến H2 còn tiếp tục phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay, phụ lục và Giấy nhận nợ đã ký kết trên số tiền nợ gốc còn lại cho

đến khi tất toán khoản vay.

Xét, số tiền gốc, lãi theo yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp với thoả thuận theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nên chấp nhận.

Về nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng: Mặc dù theo Hợp đồng tín dụng chỉ có một mình bà Phạm Thị Thu H1 ký vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần H4, tuy nhiên tại Văn bản đồng thuận ngày 19/9/2020 giữa bà Phạm Thị Thu H1 và chồng là ông Đinh Tiến H2 về việc vay vốn và cùng trả nợ thì hai bên đã thống nhất cử bà H1 thực hiện thủ tục vay tiền để mua căn hộ SeB03 - 09. Do đó, bà Phạm Thị Thu H1 và ông Đinh Tiến H2 có trách nhiệm cùng nhau trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần H4.

[2.4.3] Về yêu cầu của Ngân hàng đối với số tiền thanh toán căn hộ còn lại của nguyên đơn bà Bùi Thị T mà bị đơn phải hoàn trả trong trường hợp bà H1, ông H2 không thanh toán gốc, lãi: Như đã nhận định nêu trên, hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực để thực hiện và không chấm dứt hợp đồng, do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu thanh toán theo phương thức mà Ngân hàng đã đề nghị.

[2.4.4] Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03-09 dự án THE ARENA để thu hồi nợ thì thấy rằng bà Bùi Thị T đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là quyền về tài sản của căn hộ nêu trên để bảo đảm cho bà Phạm Thị Thu H1 vay vốn ngân hàng. Khi bị đơn hoàn thành căn hộ và thông báo nhận bàn giao thì nguyên đơn không nhận bàn giao nên quyền đối với căn hộ nêu trên chưa được chuyển giao cho người thế chấp quyền tài sản là bà Bùi Thị T, và hiện nay hợp đồng mua bán căn hộ SeB03-09 không bị tuyên bố chấm dứt. Do đó, Ngân hàng chỉ có quyền yêu cầu xử lý tài sản trong trường hợp bà H1, ông H2 không thực hiện việc trả nợ gốc, lãi suất theo hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và căn hộ SeB03-09 đã được chuyển giao cho bà Bùi Thị T theo hợp đồng mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn.

[2.5] Về yêu cầu của nguyên đơn bà Bùi Thị T về việc tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp quyền tài sản ký ngày 19/9/2020 giữa bà Bùi Thị T với Ngân hàng TMCP H4 thì thấy rằng: Hợp đồng mua bán căn hộ và phụ lục hợp đồng có hiệu lực theo Điều 117 của Bộ luật dân sự, hợp đồng thế chấp cũng được giao kết tự nguyện; do đó không có căn cứ cho thấy hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nêu trên cần bị huỷ bỏ.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí:

- Nguyên đơn bà Bùi Thị T phải chịu án phí như sau:

+ Án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu không được Tòa án chấp nhận.

+ Án phí 47.322.051 đồng với phần yêu cầu khởi kiện hoàn trả số tiền 1.177.401.703 đồng không được chấp nhận.

Tổng cộng bà Bùi Thị T phải chịu 47.632.051 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H1 và ông Đinh Tiến H2 phải chịu án phí 34.343.677 đồng đối với yêu cầu độc lập số tiền 758.591.921 đồng của Ngân hàng M được chấp nhận.

- H3 lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn do rút yêu cầu phản tố.

- H3 lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng M.

[3.2] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Bùi Thị T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.420.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, điểm e khoản 1 Điều 192, khoản 1 Điều 194, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 3, 117, 118, 398, 418, 419, 428, 430, 357, 440 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 16, 17, 18, 55, 59 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014;

- Căn cứ các Điều 48, 49 Luật du lịch năm 2017;

- Căn cứ các Điều 301, 302, 303 Luật Thương mại 2005;

- Căn cứ các Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

** Tuyên xử:*

1. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T4.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bà Bùi Thị T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03 – 09/HĐMB/THE ARENA ký ngày 23/01/2019 giữa bà T với Công ty Cổ phần T4 và yêu cầu hoàn trả tổng số tiền 1.177.401.703 đồng (Một tỉ một trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm lẻ một nghìn bảy trăm lẻ ba đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần H4 về việc buộc bà Phạm Thị Thu H1 và ông Đinh Tiến H2 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần H4 số tiền 758.591.921 đồng, trong đó nợ gốc là: 633.000.000 đồng, nợ lãi là 122.014.361 đồng, tiền lãi quá hạn 3.577.560 đồng. Kể từ ngày 24/8/2023, bà Phạm Thị Thu H1 và ông Đinh Tiến H2 còn tiếp tục phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay, phụ lục và Giấy nhận nợ đã ký kết trên số tiền nợ gốc còn lại cho đến khi tất toán khoản vay.

Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản trong trường hợp bà H1, ông H2 không thực hiện việc trả nợ gốc, lãi suất theo hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và căn hộ SeB03-09 đã được chuyển giao cho bà Bùi Thị T theo hợp đồng mua bán giữa bà Bùi Thị T và Công ty Cổ phần T4.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

4.1. Về án phí:

- Nguyên đơn bà Bùi Thị T phải chịu 47.632.051 đồng (Bốn mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn không trăm năm mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm, thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 23.660.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006569 ngày 29/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Bà T còn phải nộp số tiền án phí là 23.972.051 đồng (*Hai mươi ba triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn không trăm năm mươi một đồng*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H1 và ông Đinh Tiến H2 phải chịu 34.343.677 đồng (*Ba mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi ba nghìn sáu trăm bảy mươi bảy đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- H3 lại cho bị đơn Công ty cổ phần T4 tiền tạm ứng án phí là 5.553.000 đồng (*Năm triệu năm trăm năm mươi ba nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006912 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh.

- H3 lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.994.000 đồng (*Mười bốn triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006797 ngày 01/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh.

4.2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Bùi Thị T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.420.000 đồng (*Bốn triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng*). Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Quy định chung:

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, 7a, 7b và 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. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP. Cam Ranh;
- Chi cục THADS TP. Cam Ranh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Quốc Hay

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA