

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CR
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 06/2023/DS-ST

Ngày: 24/02/2023

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CR - 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 Võ Thị Diệu Thảo

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

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

Trong các ngày từ 21 đến 24 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố CR, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố CR xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 207/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 148/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:*

1. Ông Lương Anh T, sinh năm: 1982;

Địa chỉ 1: Phòng A3314, Mipec Long Biên Riverside, phường N, quận H thành phố Hà Nội.

Địa chỉ 2: Phòng 804, Toà OC 1B Mường Thanh Viễn Triều, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà.

Đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Trung H2, sinh năm: 1985

Địa chỉ: P442 Tòa VP5, khu đô thị Linh Đàm, quận H, Thành phố Hà Nội.

(Văn bản ủy quyền số công chứng 1987, quyển số 01 – SCT/CK, ĐC ngày 01/12/2022, tại Văn phòng công chứng Trần Tiến Sâm)

Vắng mặt tại phiên tòa (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bà Dương Quỳnh H1, sinh năm: 1975;

Nơi cư trú: P12A 05 tầng 12A, 71 Nguyễn Chí Thanh, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

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

Nơi cư trú: Số 26/29 Cao Bá Quát, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa

(Văn bản ủy quyền số công chứng 5645.GUQ, quyền số 28/2022; TP/CC/HĐGD ngày 14/9/2022, tại Văn phòng công chứng Gia Khánh)

3. Bà Trần Thị Tuyết H; sinh năm: 1982

Nơi cư trú: Số 28 Phạm Văn Chất, khu 3, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

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

Nơi cư trú: Số 26/29 Cao Bá Quát, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa

(Văn bản ủy quyền số công chứng 5648.GUQ, quyền số 28/2022; TP/CC/HĐGD ngày 14/9/2022, tại Văn phòng công chứng Gia Khánh)

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 và bà Trần Thị Tuyết H: Ông Vũ Công D – Luật sư thuộc Văn Phòng Luật sư Bảo Hiến, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

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

* *Bị đơn*: Công ty cổ phần TTCR; Địa chỉ: Lô TT13, lô D14d, Lô TT9b, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo CR, phường Cam Nghĩa, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1988; Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983; Ông Lê Xuân A, sinh năm: 1994 – Phòng pháp chế. (Giấy ủy quyền ngày 06/10/2022 của Công ty Cổ phần TTCR). Bà L có mặt. Bà T và ông A vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn H3, sinh năm 1989 – Văn phòng Công ty Luật TNHH MY WAY thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

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

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

1/ Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam (Ngân hàng MSB); địa chỉ: 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Đào Ngọc T, sinh năm 1987; nơi cư trú: 224 Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

+ Ông Nguyễn Tiến T1, sinh năm: 1987; nơi cư trú: 224 Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

+ Ông Lê Đăng H4, sinh năm: 1990; nơi cư trú: 224 Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

+ Ông Võ Đình H5, sinh năm: 1990, nơi cư trú: 76A Quang Trung, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà.

(Văn bản uỷ quyền số 5436/2022/UQ – TGDD ngày 27/7/2022)

Ông Ty có mặt. Ông T1, ông H4, ông H5 vắng mặt.

2/ Ông Tổng Văn N, sinh năm: 1978

Nơi cư trú: Số 28 Phạm Văn Chát, khu 3, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Lương Anh T trình bày:

Đầu năm 2018, Công ty CP TTCR (sau đây gọi tắt là Công ty TT) quảng cáo trên phương tiện thông tin đại chúng, thông qua nhân viên bán hàng, qua các đại lý môi giới bất động sản giới thiệu về Dự án The Arena 5 sao tại bãi biển CR đã mở bán. Công ty CP TTCR khẳng định với khách hàng đây là dự án đất thuê 50 năm, đã trả tiền thuê đất một lần. Nguyên đơn được mời tham quan căn nhà mẫu để chào bán tại Văn phòng đại diện của Công ty tại 360 Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội.

Quá tin tưởng vào Công ty TT, nguyên đơn đã quyết định mua 01 căn hộ tại dự án này là căn LiA10 – 20. Nguyên đơn ký Thỏa thuận ký quỹ với công ty TT để đặt cọc mua căn hộ LiA10 – 20.

Ngày 02/01/2019, ông Lương Anh T và Công ty đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ (sau đây viết tắt là HĐMB) số LiA10 – 20/HĐMB/THE ARENA để mua căn hộ LiA10 – 20 thuộc dự án THE ARENA tại khu du lịch Bắc bán đảo CR, phường Cam Nghĩa, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa.

Diện tích căn hộ: 32,30 m².

Giá bán căn hộ: 1.471.678.266 đồng.

Nguyên đơn đã đóng: 1.011.778.809 đồng.

Căn cứ theo Phụ lục 2, Hợp đồng mua bán thanh toán cuối là tháng 06/2020.

Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 12/2020. Nếu không bàn giao căn hộ đúng thời hạn (sau thời gian bàn giao dự kiến là 180 ngày) thì chủ đầu tư có thể phải đền bù hợp đồng, phải trả tiền lãi chậm trả, người mua có thể yêu cầu chấm dứt HĐMB.

Nguyên đơn cho rằng Công ty có nhiều vi phạm pháp luật trong hoạt động xây dựng, kinh doanh dự án và lừa dối khách hàng, thu tiền từ khách hàng một cách bất hợp pháp, cụ thể như:

- Dự án không qua đấu thầu vi phạm Điều 54 Luật Đầu tư 2005; Điều chỉnh quy hoạch nhiều lần vi phạm Khoản 1, Điều 15 của Luật Xây dựng 2014.

- Vi phạm về giấy phép xây dựng và điều kiện được mở bán bất động sản được hình thành trong tương lai tại thời điểm thực hiện xây dựng khu căn hộ du lịch và mở bán, ký các hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng và có dấu hiệu lừa dối khách hàng.

- Công ty TT cam kết đảm bảo cho nguyên đơn được sở hữu căn hộ trong thời hạn 50 (năm mươi) năm là trái pháp luật và không thể thực hiện được.

- Bị đơn cam kết việc các căn hộ du lịch của nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận là trái quy định của pháp luật tại thời điểm ký các hợp đồng, mở bán căn hộ du lịch.

- Mục đích, đối tượng của các hợp đồng giữa hai bên không đạt được: Căn hộ không đạt tiêu chuẩn, không đủ điều kiện bàn giao, hệ thống xử lý nước thải không thể được nghiệm thu, chưa đóng tiền thuê đất, chậm trả cho người mua hóa đơn giá trị gia tăng, thế chấp dự án cho Ngân hàng.

- Trong quá trình thực hiện dự án Arena, bị đơn đã nhiều lần gian dối, quảng cáo sai sự thật, đưa ra thông tin gây nhầm lẫn, che giấu thông tin về những sai phạm của dự án khiến nguyên đơn bị lừa dối.

- Vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ như cam kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lương Anh T nhiều lần thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, tại văn bản ngày 23/8/2022 sửa đổi về nội dung yêu cầu trong đơn khởi kiện nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện sau cùng như sau:

Tuyên HĐMB căn hộ số: LiA10 – 20/HĐMB – THE ARENA25012019 giữa nguyên đơn và Công ty TTCR vô hiệu căn cứ Điều 123, Điều 127, Điều 407 và Điều 408 của Bộ luật dân sự.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, theo Điều 131 của Bộ luật dân sự ông T yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Công ty TTCR phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền 1.011.778.809 đồng (*Một tỉ không trăm mười một triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm lẻ chín đồng*) mà nguyên đơn đã thanh toán mua căn hộ LiA10 – 20 (*Theo Điều 13.2.4.a của 02 hợp đồng mua bán căn hộ; khoản 3, điều 8 Phụ lục sửa đổi các hợp đồng mua bán căn hộ và theo hậu quả pháp lý khi các hợp đồng vô hiệu*)

- Do các hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu nên nguyên đơn, yêu cầu Công ty TTCR phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi dựa trên số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty theo Các hợp đồng mua bán với lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước ban hành như sau: số tiền thanh toán từng đợt x 9%/năm (tương đương với 0.025%/ngày) x thời gian chậm trả từ thời điểm nguyên đơn đã thanh toán tạm tính đến 09/02/2023 (và sẽ được điều chỉnh đến thời điểm Bị đơn thanh toán xong tiền lãi cho nguyên đơn). Bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi trên số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho HĐMB là 345.493.549 đồng (Ba trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn năm trăm bốn mươi chín đồng)

Như vậy, tổng số tiền mà Công ty TTCR phải thanh toán cho nguyên đơn 1.357.272.358 đồng (Một tỉ ba trăm năm mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm năm mươi tám đồng).

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, đại diện nguyên đơn không đồng ý vì các lý do đã nêu trên.

2. Nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 trình bày:

Thông qua quảng cáo trên phương tiện thông tin đại chúng về Dự án The Areana, ngày 31/3/2018, bà Dương Quỳnh H1 và Công ty Cổ phần TTCR (Công ty TT) ký kết Thỏa thuận ký quỹ số SeB05-20/TTKQ-THE AREAN31032018. Thỏa thuận ký quỹ, bà H1 thanh toán cho Công ty TT 388.358.250 đồng, tương đương 25% giá bán căn hộ để thực hiện việc mua căn hộ số SeB05-30.

Ngày 02/01/2019, bà H1 và Công ty TT ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ (HĐMBCH) số SeB05-20/HĐMB/THE ARENA đối với căn hộ SeB05-20. Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ tháng 06/2020.

Sau khi ký HĐMB căn hộ, bà H1 nộp thêm 122.954.222 đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ngày 30/12/2019, Công ty TT có văn bản số 277/2019/ARENA-TB-BGD về việc ký phụ lục HĐMB căn hộ và chương trình hỗ trợ lãi suất của Ngân hàng, tháng 06/2020, bà H1 có vay vốn Ngân hàng để thanh toán một phần chi phí mua căn hộ. Số tiền bà H1 vay Ngân hàng nộp cho Công ty TT là 681.749.962 đồng.

Bà Dương Quỳnh H1 cho rằng cho đến tháng 12/2020, thời điểm bàn giao căn hộ, Công ty TT 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 - Trước khi ký hợp đồng không cho khách hàng xem và biết rõ các nội dung này để có căn cứ tin tưởng đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người mua.
- Không đủ điều kiện để ký HĐMB căn hộ – Khi ký Hợp đồng không có giấy phép xây dựng, không có các văn bản chấp thuận cho phép xây dựng. Vi phạm khi huy động vốn cho dự án chung cư khi chưa được phép – Ký Thỏa thuận ký quỹ khi chưa có Giấy phép xây dựng, chưa hoàn thành bất kỳ hạng mục công trình nào. Ký hợp đồng khi đối tượng không thể thực hiện được...
- Ký HĐMB căn hộ vi phạm điều cấm của luật như: Ký Thỏa thuận ký quỹ nhằm mục đích huy động vốn chung cư khi chưa được phép; lừa dối khi biết đối tượng trong Hợp đồng không thể thực hiện được như: không có giấy phép xây dựng, thời hạn sử dụng không đủ 50 năm.. theo quy định tại Điều 407, 408 BLDS 2015.

Do Công ty TT có các vi phạm như trên nên bà Dương Quỳnh H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tuyên bố HĐMB căn hộ số SeB05-20/HĐMBCH-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 vô hiệu.

- Tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp quyền tài sản ký ngày 04/6/2020 giữa bà Dương Quỳnh H1 với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.

- Buộc Công ty TTCR có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho bà H1 tổng số tiền 1.431.374.575 đồng, trong đó:

+ Tiền bà H1 đã nộp trực tiếp là 511.312.472 đồng, số tiền lãi từ thời điểm ký Thỏa thuận ký quỹ đến ngày 17/7/2021 là 159.490.639 đồng. Tổng cộng là 670.803.111 đồng.

+ Buộc Công ty TT đối trừ nghĩa vụ của bà H1 trả cho Ngân hàng Hàng Hải và bồi thường thiệt hại số tiền tạm tính đến ngày 17/7/2021 là 760.571.464 đồng, trong đó số tiền vay Ngân hàng thanh toán mua căn hộ là 681.749.962 đồng và 78.821.502 đồng tiền lãi.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 không chấp nhận bởi lẽ:

Bà Dương Quỳnh H1 khởi kiện vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” ra Tòa án nhân dân thành phố CR để giải quyết theo quy định của pháp luật. Theo đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố HĐMB căn hộ SeB05-20 vô hiệu với lý do nêu trên. Do đó, bị đơn dựa vào HĐMB căn hộ để xác định bà Dương Quỳnh H1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 của Hợp đồng mua bán là không có căn cứ.

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

Không có ý kiến gì về yêu cầu trả gốc và lãi theo yêu cầu của Ngân hàng. Tuy nhiên, bà H1 yêu cầu Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản ký ngày 04/6/2020 giữa bà Dương Quỳnh H1 với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam vì lý do HĐMB căn hộ SeB05-20 vô hiệu.

3/ Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết H trình bày:

Thông qua quảng cáo trên phương tiện thông tin đại chúng về Dự án The Areana, ngày 07/5/2018, bà Trần Thị Tuyết H và Công ty TTCR ký kết Thỏa thuận ký quỹ số SeA08-22/TTKQ-THE AREAN07/52018. Thỏa thuận ký quỹ, bà H thanh toán cho Công ty TT 527.491.250 đồng, tương đương 25% giá bán căn hộ để thực hiện việc mua căn hộ số SeA08-22.

Ngày 02/01/2019, bà Trần Thị Tuyết H và Công ty TTCR ký kết HĐMB căn hộ số SeA08-022/HĐMB-THE ARENA, đối với căn hộ số SeA08-22, tầng 8, tháp Se (Tòa A2), thuộc Dự án The Arena và dự kiến bàn giao căn hộ trong tháng 6/2020.

Tổng số tiền bà H thanh toán tiền mua căn hộ 1.524.555.379 đồng, tương đương với 70% giá bán căn hộ. Thời hạn bàn giao căn hộ tháng 12/2020, nhưng

khi đến hạn Công ty chưa hoàn thành xây dựng nên không bàn giao căn hộ và quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty TT có các vi phạm như:

- Không có giấy phép xây dựng khi ký huy động vốn và ký kết hợp đồng mua bán;

- Không cung cấp các văn bản là căn cứ pháp lý, lừa dối khách hàng để chiếm đoạt tiền của khách hàng;

- Không đủ điều kiện để ký hợp đồng vì không có đảm bảo căn hộ được cấp GCN cũng như đảm việc sở hữu căn hộ trong thời gian 50 năm.

Do Công ty có các vi phạm như trên nên bà Trần Thị Tuyết H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên HĐMB căn hộ số SeA08-022/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 giữa bà Trần Thị Tuyết H và Công ty TTCR là vô hiệu.

- Buộc Công ty TTCR phải thanh toán cho bà H số tiền 1.884.099.599 đồng gồm: Số tiền đã thanh toán để mua căn hộ 1.524.555.379 đồng; Số tiền bồi thường thiệt hại trên số tiền đã thanh toán tạm tính đến ngày 31/7/2021 là 359.544.220 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết H không chấp nhận bởi lẽ:

Bà Trần Thị Tuyết H khởi kiện vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” ra Tòa án nhân dân thành phố CR để giải quyết theo quy định của pháp luật. Theo đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố HĐMB căn hộ SeA08-022 vô hiệu với lý do nêu trên. Do đó, bị đơn dựa vào hợp đồng mua bán căn hộ để xác định bà Trần Thị Tuyết H vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 của HĐMB là không có căn cứ.

4. Bị đơn trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:

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

Thứ nhất, các 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 các 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 các tòa nhà có căn hộ đã được phép đưa vào sử dụng, đủ điều kiện bàn giao căn hộ cho các nguyên đơn. Do đó, mục đích và nội dung của các 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 các hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ thuộc Tòa A1, A2 là tháng 06/2020; căn hộ thuộc Tòa A3, A4 là tháng 12/2020. Tuy nhiên quá trình thi công, Dự án bị ảnh hưởng của các sự kiện

UBND tỉnh Khánh Hòa 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 Covid-19, phù hợp với Điều 14.1.2, 14.1.3, Điều 14.3 Các hợp đồng và Khoản 01 Điều 156 Bộ luật Dân sự. Quá trình thực hiện các 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 các căn hộ thuộc Tòa A1, A2 vào tháng 06/2021; các căn hộ thuộc Tòa A3, A4 vào tháng 02/2022, là phù hợp với các 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 Khánh Hòa: 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 các 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 Xây dựng Khánh Hòa. 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 Arena là dự án đầu tư, xây dựng căn hộ du lịch, biệt thự du lịch.

Thứ bảy, về ý kiến của nguyên đơn cho rằng căn hộ chỉ là phòng khách sạn, chứ không phải là căn hộ du lịch do không có bếp trong căn hộ. Theo thỏa thuận tại Các hợp đồng, thông tin thiết kế căn hộ không bố trí bếp trong căn hộ mà thiết kế mỗi tòa đều có bố trí “Sảnh bếp chung (Kitchen Lounge) thuộc Phần sở hữu và sử dụng chung của các Chủ sở hữu và Chủ Đầu tư” quy định tại Phụ đính 4, Phụ lục 1 Các hợp đồng. Phần chú thích điều 5.1 TCVN2020 quy định: “*Chú thích: Tùy theo yêu cầu cụ thể, bên trong căn hộ lưu trú có thể thiết kế bếp hoặc không thiết kế bếp*”.

Thứ tám, về thiết kế, trang thiết bị nội thất trong căn hộ: Nguyên đơn cho rằng bị đơn thay đổi thiết kế, trang thiết bị nội thất trong căn hộ khác với nhà mẫu. Mô tả căn hộ, đặc điểm căn hộ và các vật liệu bên trong căn hộ được các bên thỏa thuận xác định tại Phụ lục 1 Các hợp đồng và các bên cũng không có thỏa thuận về việc căn hộ thực tế được đối chiếu với căn hộ mẫu tại thời điểm ký kết Các hợp đồng. Thực tế bị đơn đã xây dựng, trang bị nội thất trong căn hộ đúng với quy định của Các hợp đồng. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án thực hiện cũng đã ghi nhận đặc điểm căn hộ và vật liệu bên trong căn hộ phù hợp với miêu tả tại Phụ đính 3, Phụ lục 1 Các hợp đồng.

Bị đơn trình bày ý kiến về yêu cầu phản tố

Về căn cứ phản tố: Mặc dù Công ty TTCR đã thực hiện và hoàn thành nghĩa vụ xây dựng và bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận tại HĐMB nhưng các Nguyên đơn Lương Anh T, Trần Thị Tuyết H, Dương Quỳnh H1 đến nay vẫn đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Theo quy định tại Điều 12.1.2 HĐMB *“Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian quá hạn thanh toán của Bên Mua đối với tất cả các đợt phải thanh toán quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13 và có các quyền khác theo quy định của Pháp Luật”*.

Theo đó, hậu quả pháp lý của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 13.2.2 Điều 13 (đã được sửa đổi bổ sung tại Phụ lục sửa đổi hợp đồng) là:

Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;

Sau khi Bên Bán bán thành công Căn Hộ cho khách hàng mới khác theo điểm 13.2.2(a) (điều này bao gồm cả việc bàn giao Căn Hộ và thu tiền đầy đủ từ khách hàng mới khác), Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản sau:

Tiền lãi do chậm thanh toán trên khoản chậm thanh toán của Bên Mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn Hộ cho khách hàng khác nhưng không vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm;

Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Mua (bao gồm cả chi phí bán hàng phát sinh từ việc phải bán Căn Hộ).”

Do đó, Bị đơn trình bày yêu cầu phản tố cụ thể đối với từng nguyên đơn như sau:

1. Đối với nguyên đơn Lương Anh T:

Nguyên đơn Lương Anh T đang vi phạm thanh toán của HĐMB LiA10-20 như sau:

Đến hạn thanh toán đợt 10: Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao, ngày 02/06/2021, Bị đơn đã gửi Thông báo về việc Thanh toán tiền và nhận bàn giao căn hộ cho Nguyên đơn, hạn thanh toán là trước ngày 18/06/2021. Nhưng đến nay, Nguyên đơn vẫn chưa thực hiện thanh toán để nhận căn hộ.

Nội dung phản tố: Việc Nguyên đơn không thanh toán và nhận bàn giao căn hộ là vi phạm Điều 13.2.2, Điều 3, Điều 12.1.2 và Phụ lục 2 HĐMB. Do vậy căn cứ HĐMB và Khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự, Bị đơn yêu cầu:

- Chấm dứt Hợp đồng mua bán do Nguyên đơn vi phạm thanh toán.

- Nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho Bị đơn tổng cộng số tiền phản tố của HĐMB căn hộ là 193.246.835 đồng, cụ thể như sau:

+ Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do vi phạm của Bên Mua là: 167.131.904 đồng, gồm thưởng cho nhân viên sale 88.000.000 đồng; phí hoa hồng cho đại lý là 79.131.904 đồng.

+ Nguyên đơn đã ký Phụ lục sửa đổi HĐMB nên căn cứ Điều 13.2.2 HĐMB và Khoản 1 Điều 8 Phụ lục sửa đổi HĐMB, tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của bên mua với lãi suất bằng 0.05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán của những khoản tiền tương ứng với các đợt thanh toán nhưng không vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm như sau: $8\% \times 326.436.634 \text{ đồng} = 26.114.931 \text{ đồng}$.

- Đề xuất thời điểm hoàn trả tiền:

Trong quá trình thực hiện HĐMB, Nguyên đơn đã thanh toán 1.011.778.809 đồng, bù trừ khoản tiền bồi thường do chấm dứt HĐMB là 193.246.835 đồng, còn lại 818.531.974 đồng.

Theo Điều 13 HĐMB, sau khi Bị đơn bán được căn hộ cho Khách hàng mới và thu tiền đầy đủ từ Khách hàng mới thì Bị đơn sẽ hoàn trả số tiền còn lại cho Nguyên đơn. Tuy nhiên, nhằm hỗ trợ Nguyên đơn, Bị đơn tự nguyện hoàn trả số tiền này cho Nguyên đơn trong thời hạn không quá 03 năm kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đối với nguyên đơn Dương Quỳnh H1

Nguyên đơn Dương Quỳnh H1 đang vi phạm thanh toán của HĐMB SeB05-20 như sau:

Đến hạn thanh toán đợt 03: Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao, ngày 02/06/2021, Bị đơn đã gửi Thông báo về việc Thanh toán tiền và nhận bàn giao căn hộ cho Nguyên đơn, hạn thanh toán là trước ngày 18/6/2021. Nhưng đến nay, Nguyên đơn vẫn chưa thực hiện thanh toán để nhận căn hộ.

Nội dung phản tố: Việc Nguyên đơn không thanh toán và nhận bàn giao căn hộ là vi phạm Điều 13.2.2, Điều 3, Điều 12.1.2 và Phụ lục 2 HĐMB. Do vậy căn cứ HĐMB và Khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự, Bị đơn đề nghị phản tố:

- Chấm dứt Hợp đồng mua bán do Nguyên đơn vi phạm thanh toán.

- Nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho Bị đơn số tiền cụ thể như sau:

- Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do vi phạm của Bên Mua là: 245.075.867 đồng, gồm thưởng cho nhân viên sale 88.000.000 đồng; phí hoa hồng cho đại lý là 83.110.658 đồng; Chi phí hỗ trợ lãi suất là 73.965.209 đồng.

- Nguyên đơn đã ký Phụ lục sửa đổi HĐMB nên căn cứ Điều 13.2.2 HĐMB và Khoản 1 Điều 8 Phụ lục sửa đổi HĐMB, tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán thực tế của bên mua với lãi suất bằng 0.05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán của những khoản tiền tương ứng với các đợt thanh toán nhưng không vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm như sau: $8\% \times 384.925.326 \text{ đồng} = 30.794.026 \text{ đồng}$. tuy nhiên, chúng tôi không yêu cầu phân lãi này.

Như vậy, Mặc dù tổng số tiền nguyên đơn Dương Quỳnh H1 phải trả cho bị đơn là 245.075.867 đồng tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay bị đơn chỉ yêu cầu Nguyên đơn thanh toán tổng số tiền chi phí bán hàng và hỗ trợ lãi suất là 243.384.089 đồng.

Đề xuất thời điểm hoàn trả:

Trong quá trình thực hiện HĐMB, Nguyên đơn đã thanh toán 1.193.062.434 đồng, bù trừ khoản tiền bồi thường do chấm dứt HĐMB là 243.384.089 đồng, còn lại 949.678.345 đồng.

Theo Điều 13 HĐMB, sau khi Bị đơn bán được căn hộ cho Khách hàng mới và thu tiền đầy đủ từ Khách hàng mới thì Bị đơn sẽ hoàn trả số tiền còn lại cho Nguyên đơn. Tuy nhiên, nhằm hỗ trợ Nguyên đơn, Bị đơn tự nguyện hoàn trả số tiền này cho Nguyên đơn trong thời hạn không quá 03 năm kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

Quy trình hoàn trả:

Bị đơn sẽ thực hiện theo quy định tại Điều 4.2 Thỏa Thuận v/v Quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại ngân hàng được ký kết giữa ba bên: Nguyên đơn, Bị đơn, Ngân hàng MSB.

3. Đối với nguyên đơn Trần Thị Tuyết H.

Nguyên đơn Trần Thị Tuyết H đang vi phạm thanh toán của HĐMB căn hộ SeA08-22 như sau:

Đến hạn thanh toán đợt 03: Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao, ngày 02/06/2021, Bị đơn đã gửi Thông báo về việc Thanh toán tiền và nhận bàn giao căn hộ cho Nguyên đơn, hạn thanh toán là trước ngày 18/6/2021. Nhưng đến nay, Nguyên đơn vẫn chưa thực hiện thanh toán để nhận căn hộ.

Nội dung phản tố: Việc Nguyên đơn không thanh toán và nhận bàn giao căn hộ là vi phạm Điều 13.2.2, Điều 3, Điều 12.1.2 và Phụ lục 2 HĐMB. Do vậy căn cứ HĐMB và Khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự, Bị đơn đề nghị phản tố:

- Chấm dứt Hợp đồng mua bán do Nguyên đơn vi phạm thanh toán.
- Nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho Bị đơn tổng cộng số tiền phản tố của HĐMB căn hộ là 231.552.468 đồng, cụ thể như sau:
 - + Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do vi phạm của Bên Mua là: 192.202.308 đồng, gồm thưởng cho nhân viên sale 88.000.000 đồng; phí hoa hồng cho đại lý là 104.202.308 đồng.

+ Nguyên đơn đã ký Phụ lục sửa đổi HĐMB nên căn cứ Điều 13.2.2 HĐMB và Khoản 1 Điều 8 Phụ lục sửa đổi HĐMB, tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của bên mua với lãi suất bằng 0.05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán của những khoản tiền tương ứng với các đợt thanh toán nhưng không vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm như sau: $8\% \times 491.877.003 \text{ đồng} = 39.350.160 \text{ đồng}$.

Đề xuất thời điểm hoàn trả:

Trong quá trình thực hiện HĐMB căn hộ SeA08-22, Nguyên đơn đã thanh toán 1.524.555.379 đồng, bù trừ khoản tiền bồi thường do chấm dứt HĐMB là 231.552.468 đồng, còn lại 1.293.002.911 đồng.

Theo Điều 13 HĐMB, sau khi Bị đơn bán được căn hộ cho Khách hàng mới và thu tiền đầy đủ từ Khách hàng mới thì Bị đơn sẽ hoàn trả số tiền còn lại cho Nguyên đơn. Tuy nhiên, nhằm hỗ trợ Nguyên đơn, Bị đơn tự nguyện hoàn trả số

tiền này cho Nguyên đơn trong thời hạn không quá 03 năm kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng đối với Nguyên đơn có vay Ngân hàng là Dương Quỳnh H1.

Nguyên đơn Dương Quỳnh H1 –HĐMB căn hộ số: SEB05-20/HĐMB - THE ARENA.

- Bị đơn đồng thuận đối với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam (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 MSB.

Tuy nhiên, chi tiết về số tiền, thời điểm và phương thức hoàn trả, Bị đơn đề nghị thực hiện theo quy định tại Điều 4.2 Thỏa thuận về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại Ngân hàng được ký kết MSB, Nguyên đơn, Bị đơn như sau:

“Trường hợp Hợp Đồng Mua Bán bị vô hiệu theo quy định của pháp luật hoặc bị chấm dứt theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán mà Căn Hộ chưa được bàn giao cho Bên Vay, Bên Vay đồng ý rằng toàn bộ số tiền mà Bên Vay được hưởng theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán (bao gồm nhưng không giới hạn tiền phạt, bồi thường thiệt hại, ...) sẽ được Chủ Đầu Tư chuyển vào tài khoản của Khách hàng mở tại Ngân hàng sau khi đã trừ đi toàn bộ các khoản mà Bên Vay phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư (bao gồm nhưng không giới hạn bởi các khoản phạt, bồi thường thiệt hại, lãi suất quá hạn, phí, lệ phí, các nghĩa vụ tài chính khác, ...thuộc nghĩa vụ của Bên Vay còn phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư) theo đúng quy định của Hợp Đồng Mua Bán hoặc bản án/quyết định có hiệu lực của Tòa án”.

Theo đó, đến thời điểm chuyển trả như đã trình bày ở trên, Bị đơn sẽ chuyển số tiền còn lại phải hoàn trả cho Nguyên đơn vào số tài khoản của Nguyên đơn mở tại MSB.

- Bị đơn không đồng ý yêu cầu của MSB 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 các Nguyên đơn ký với Bị Đơn. Thực tế, các 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. HĐMB giữa Nguyên đơn và Bị đơn cũng đã chấm dứt do Bị đơn đơn phương chấm dứt HĐMB nên tài sản bảo đảm không còn để MSB yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam trình bày và có yêu cầu độc lập đối với bà Dương Quỳnh H1 như sau:

Ngày 04/6/2020, Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam (Nay gọi tắt là Ngân hàng) – Chi nhánh Đồng Đa – Phòng giao dịch Thái Thịnh và bà Dương Quỳnh H1 ký kết hợp đồng cho vay số 04062020/2020/HĐCV với các nội dung như sau:

Số tiền vay: 850.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng)

Mục đích vay vốn: vay thanh toán một phần chi phí mua căn hộ SeB05 – 20 tầng 05, tòa tháp Se, dự án THE ARENA; Số tiền được giải ngân theo Giấy nhận nợ là 681.749.962 đồng. Thời hạn vay 240 tháng (từ 05/6/2020 – 05/06/2040). Lãi suất 10%/năm (đến tháng 12/2021). Ân hạn gốc 18 tháng.

Tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán căn hộ số SeB05 – 20/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa bà Dương Quỳnh H1 và Chủ đầu tư có chức năng kinh doanh bất động sản là Công ty cổ phần TTCR tại dự án The Arena (không bao gồm quyền sở hữu Căn Hộ) theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản ngày 04/06/2020. Ngân hàng đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng cho vay, bà Dương Quỳnh H1 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 bà Dương Quỳnh H1 trả nợ trước hạn đối với khoản vay. Kể từ ngày 06/01/2022 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 Dương Quỳnh H1 phải trả ngay cho Ngân hàng số tiền 801.225.439 đồng, trong đó nợ gốc là: 675.446.206 đồng, nợ lãi là: 124.384.890 đồng, nợ lãi quá hạn là: 1.394.343 đồng (tạm tính đến ngày 21/02/2023). Kể từ ngày 22/02/2023, bà Dương Quỳnh H1 còn tiếp tục phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng cho vay, các 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 Dương Quỳnh H1 không trả được toàn bộ số tiền nêu trên cho Ngân hàng thì buộc Công ty Cổ phần TTCR chuyển toàn bộ số tiền mà bà Dương Quỳnh H1 được hưởng từ Công ty Cổ phần TTCR theo Quyết định/Bản án này của Tòa án vào tài khoản của bà H1 tại Ngân hàng MSB, số tài khoản là 03182010461543, 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 Dương Quỳnh 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 SeB05-20/HĐMBCH-THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa bà Dương Quỳnh H1 và Chủ đầu tư có chức năng kinh doanh bất động sản là Công ty cổ phần TTCR tại dự án The Arena (không bao gồm quyền sở hữu căn hộ) theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản ngày 04/06/2020 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn Nam trình bày theo văn bản ngày 10/12/2021:

Ông Nam được biết vợ ông là bà Trần Thị Tuyết H có tham gia giao dịch ký Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The Arena số SeA08-22/HĐMB/ THE ARENA

với Công ty TTCR.

Tuy nhiên do Công ty TTCR vi phạm nghiêm trọng hợp đồng nêu trên nên vợ ông có Đơn khởi kiện Công ty TTCR đến Toà án nhân dân thành phố CR, tỉnh Khánh Hoà và được thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay Toà án nhân dân thành phố CR, tỉnh Khánh Hoà xác định ông Nam là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong và yêu cầu ông tham gia tố tụng theo quy định. Ông có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Ông hoàn toàn đồng ý với nội dung khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết H.

Thứ hai: Ông đề nghị xin vắng mặt trong tất cả các thủ tục tố tụng và xin được xét xử vắng mặt tại phiên tòa theo các thông báo hoặc quyết định của Toà án nhân dân thành phố CR, tỉnh Khánh Hoà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố CR 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 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, chấp nhận 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 Hàng Hải Việt Nam

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] Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu và hoàn trả số tiền mua căn hộ, thanh toán tiền lãi. Bị đơn phản tố yêu cầu chấm dứt các hợp đồng, bồi thường thiệt hại. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu nguyên đơn trả tiền nợ đã vay theo các hợp đồng tín dụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp về các hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp các hợp đồng tín dụng*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Lương Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn Nam; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 và bà Trần Thị Tuyết H; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty TTCR vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lương Anh T là ông Đoàn Trung Hiếu gửi đến Tòa án đề nghị thu thập tài liệu, chứng cứ, triệu tập người làm chứng liên quan liên quan đến việc phê duyệt giá đất, thu tiền thuế đất của dự án, việc thế chấp tài sản của Công ty cổ phần TTCR ... Hội đồng xét xử xét thấy quá trình ký kết, thực hiện hợp đồng giữa các nguyên đơn Lương Anh T và Công ty cổ phần TTCR không có liên quan gì đến các bên thứ ba nào khác. Về các chứng cứ trong hồ sơ đã được các bên cung cấp, và Tòa án thu thập đầy đủ để chứng minh quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình giao kết và thực hiện các hợp đồng, không cần thiết thu thập thêm chứng cứ nào khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc đề nghị thu thập tài liệu, chứng cứ và triệu tập bổ sung người làm chứng của ông Đoàn Trung Hiếu

[1.4] Theo đơn khởi kiện ông Lương Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng Mua bán căn hộ LiA10 – 20/HĐMB – THE ARENA25012019 ngày 25/01/2019 giữa ông T và Công ty TTCR vô hiệu. Yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền đã nộp là 1.499.791.950 đồng, tiền lãi 193.677.488 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 294.335.653 đồng. Tuy nhiên, tại văn bản sửa đổi về nội dung yêu cầu trong đơn khởi kiện ngày 23/8/2022, nguyên đơn ông Lương Anh T đã rút yêu cầu số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 294.335.653 đồng. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện này.

[1.5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều có sự điều chỉnh về số liệu và nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập. Xét việc điều chỉnh, thay đổi các yêu cầu này nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập ban đầu nên chấp nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Các đương sự đã thống nhất các tình tiết sau:

* Đối với nguyên đơn ông Lương Anh T đã tiến hành mua căn hộ LiA10 – 20, quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng như sau:

- Ngày 05/04/2018, ông T ký thỏa thuận ký quỹ LiA10 – 20/TTKQ-THE ARENA05042018. Ngày 02/01/2019 ông T và Công ty TTCR ký kết HĐMB căn hộ số LiA10 – 20/HĐMB-THE ARENA để mua căn hộ LiA10 – 20. Tổng giá bán căn hộ: 1.471.678.266 đồng; Diện tích dự kiến theo hợp đồng: 32,30 m². Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến tháng 6/2020. Thực hiện hợp đồng, ông T đã thanh toán trực tiếp 1.011.778.809 đồng.

Ngày 05/3/2020 ông T ký phụ lục sửa đổi HĐMB căn hộ với Công ty TTCR.

* Đối với nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 đã tiến hành mua căn hộ SeB05-20, quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng như sau:

- Ngày 31/3/2018, bà H1 ký thỏa thuận ký quỹ SeB05-20/TTKQ-THE ARENA31032018. Ngày 02/01/2019, bà H1 và Công ty TTCR ký kết HĐMB căn hộ số SeB05-20/HĐMB-THE ARENA để mua căn hộ SeB05-20. Ngày 30/3/2020 bà H1 ký phụ lục sửa đổi HĐMB căn hộ với Công ty TTCR. Tổng giá bán căn hộ: 1.704.374.906 đồng; Diện tích dự kiến theo hợp đồng: 34.33 m². Thời gian bàn giao

căn hộ dự kiến tháng 6/2020. Thực hiện theo hợp đồng, bà H1 đã thanh toán trực tiếp 511.312.472 đồng.

- Ngày 30/3/2020 bà H1 ký phụ lục sửa đổi HĐMB căn hộ với Công ty TTCR.
- Ngày 04/6/2020 bà H1 đã thực hiện vay vốn tại ngân hàng để thanh toán một phần tiền mua căn hộ cụ thể: bà H1 đã ký kết hợp đồng cho vay số 04062020/2020/HĐCV; bà Dương Quỳnh H1 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hai hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà H1 và Chủ đầu tư có chức năng kinh doanh bất động sản là Công ty cổ phần TTCR tại Dự án The Arena (không bao gồm quyền sở hữu căn hộ). Ngân hàng đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật. Số tiền được giải ngân là 681.749.962 đồng để thanh toán tiền mua căn SeB05-20. Tổng số tiền bà H1 đã thanh toán cho Công ty TTCR là thanh toán 1.193.062.472 đồng.

- Ngày 09/6/2020, Công ty TTCR, bà H1 và Ngân hàng MSB ký kết 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. Theo đó, Công ty đã hỗ trợ trả tiền lãi cho bà H1 tại Ngân hàng là 73.965.209 đồng đối với hợp đồng SeB05-20.

* Đối với nguyên đơn Trần Thị Tuyết H đã tiến hành mua căn hộ SeB08-22, quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng như sau:

- Ngày 07/05/2018, bà H ký thỏa thuận ký quỹ SeA08 – 22//TTKQ-THE ARENA07052018. Ngày 21/6/2018, bà H và Công ty TTCR ký Phụ lục sửa đổi số 01 để sửa đổi, bổ sung thỏa thuận ký quỹ SeA08 – 22//TTKQ-THE ARENA07052018 ngày 07/5/2018. Ngày 02/01/2019 bà H và Công ty TTCR ký kết HĐMB căn hộ số SeA08 – 22/HĐMB-THE ARENA để mua căn hộ SeA08 – 22. Tổng giá bán căn hộ: 2.262.790.916 đồng; Diện tích dự kiến theo hợp đồng: 34,33 m². Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến tháng 6/2020. Thực hiện hợp đồng, bà H đã thanh toán trực tiếp 1.524.555.379 đồng.

Ngày 05/3/2020 bà H ký phụ lục sửa đổi HĐMB căn hộ với Công ty TTCR.

Thời điểm các bên thực hiện giao kết các hợp đồng thì công trình căn hộ chưa được cấp giấy phép xây dựng. Sau khi Công ty TTCR được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD (cấp ngày 15/11/2019), vào ngày 08/01/2020, bị đơn đã tiến hành thông báo cho các khách hàng theo thông báo số 003/2020/ARENA-TB-BGĐ.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng nêu trên, phía bị đơn có nhiều thông báo về việc lùi thời gian bàn giao căn hộ. Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao Công ty đã gửi nhiều thông báo về việc thanh toán tiền đợt nhận bàn giao và các thông báo nhắc nhở, về việc thanh toán và nhận bàn giao căn hộ cho các nguyên đơn. Thời gian bàn giao với các căn hộ thuộc Tòa Sea, Light được ấn định từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021 với các căn hộ thuộc Tòa Sand, Wind được ấn định từ ngày 25/2/2022 đến ngày 15/3/2022.

[2.2] Đối với yêu cầu của các nguyên đơn về việc tuyên bố các HĐMB căn hộ vô hiệu thì thấy rằng, các hợp đồng và phụ lục các 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] Các 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 TTCR 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 các HĐMB.

Mặt khác, vào ngày 08/01/2020, bị đơn đã tiến hành thông báo cho các 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, các nguyên đơn Lương Anh T, Dương Quỳnh H1 và Trần Thị Tuyết H 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 như:

- Ngày 05/3/2020 ông T ký phụ lục sửa đổi HĐMB căn hộ số LiA10 – 20/HĐMB-THE ARENA với Công ty TTCR
- Ngày 30/3/2020 bà H1 ký phụ lục sửa đổi HĐMB căn hộ số SeB05-20/HĐMB-THE ARENA với Công ty TTCR
- Ngày 05/3/2020 bà H ký phụ lục sửa đổi HĐMB căn hộ số SeA08 – 22/HĐMB-THE ARENA với Công ty TTCR.

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 các căn hộ, khi Ngân hàng chấp thuận triển khai cho các khách hàng mua căn hộ vay để thanh toán một phần tiền mua căn hộ thì bà Dương Quỳnh H1 đã tiếp tục thanh toán thông qua việc ký kết hợp đồng vay vốn ngân hàng và 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 các 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 các 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 các hợp đồng mua bán căn hộ.

[2.2.2] Theo kết quả thẩm định và các Thông báo số 14/GĐ-GĐ3/HT ngày 26/01/2022 (Tòa A3, A4) và 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 (Tòa A1, A2) của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây Dựng đã thể hiện rằng, các căn hộ đã được Công ty hoàn thiện, 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 các 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 Khánh Hòa phê duyệt. Tại Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND

tỉnh Khánh Hòa 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 Khánh Hòa 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 các 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, các 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 các 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] Các ý kiến khác của nguyên đơn liên quan đến quá trình thực hiện các hợp đồng và triển khai Dự án bị đơn đã có một số sai phạm dẫn đến các hợp đồng không có hiệu lực như: Bị đơn vi phạm chưa nộp tiền thuê đất; Quảng cáo chào bán sai sự thật; Cung cấp thông tin sai về thời hạn sở hữu căn hộ 50 năm; thế chấp dự án bao gồm cả căn hộ đã bán cho nguyên đơn để vay vốn ngân hàng; Bị đơn không đủ điều kiện để bàn giao căn hộ như: Hệ thống xử lý nước thải chưa được nghiệm thu, các công trình phục vụ cho việc kinh doanh nghỉ dưỡng chưa hoàn thành; Bị đơn cam kết việc căn hộ du lịch được cấp Giấy chứng nhận là trái quy định. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.2.5.1] Thứ nhất, ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm về thông tin và thỏa thuận liên quan đến việc bị đơn vi phạm chưa nộp tiền thuê đất, thời hạn sở hữu căn hộ 50 năm và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ, thế chấp dự án bao gồm cả căn hộ đã bán cho nguyên đơn để vay vốn ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc xác định giá đất, thời hạn sử dụng đất, loại đất, đóng tiền sử dụng đất, thuê đất, thời hạn sở hữu căn hộ và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ là những nội dung liên quan đến chức năng của cơ quan thuế và các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Về việc các nguyên đơn cho rằng bị đơn đưa ra cam kết căn hộ được cấp giấy chứng nhận trong khi pháp luật chưa có quy định thì thấy rằng: Theo Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 12/02/2008; Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 03/9/2020 và công văn trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa số 4943/STNMT-TTr ngày 23/11/2021 V/v Trả lời đơn của công dân liên quan đến dự án The Arena thì quyền sử dụng đất của dự án THE ARENA thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai 2013, Công ty cổ phần TTCR có quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê. Đồng thời, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa cũng đã cấp giấy chứng nhận cho căn hộ du lịch. Ngày 14/02/2020, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ hướng dẫn Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc cấp Giấy Chứng Nhận của căn hộ du lịch. Như vậy, việc cam kết, thỏa thuận giữa các bên về việc tiến hành thủ

tục cấp giấy chứng nhận căn hộ khi có đầy đủ điều kiện là có cơ sở pháp lý. Việc thể chấp dự án liên quan đến trách nhiệm của Công ty cổ phần TTCR với phía ngân hàng, không gây ảnh hưởng gì đến nội dung và việc thực hiện các hợp đồng mua bán căn hộ. Đây không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

[2.2.5.2] Thứ hai, về điều kiện để bàn giao căn hộ: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện bị đơn (bên bán) đã hoàn thành về cơ bản việc xây dựng các căn hộ; căn hộ đủ điều kiện kỹ thuật và phòng cháy để đưa vào sử dụng; Dự án đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng ban hành Thông báo về việc chấp thuận nghiệm thu hoàn thành các công trình; Đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an kiểm tra, chấp thuận kết quả nghiệm thu; Diện tích sử dụng thực tế của căn hộ không nhỏ hơn/lớn hơn từ 10% trở lên so với diện tích sử dụng dự kiến ghi trong hợp đồng theo quy định tại hợp đồng. Như vậy, Công ty Cổ phần TTCR đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao căn hộ.

[2.2.5.3] Đối với việc bàn giao căn hộ khi chưa hoàn thành phần sử dụng chung, phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng của bên bán, chưa hoàn thiện hệ thống xử lý nước thải..., Nghị định số 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, tại khoản 2 Điều 2 quy định: *“Tùy theo điều kiện cụ thể của công trình, từng phần công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và được nghiệm thu theo quy định có thể được bàn giao đưa vào khai thác theo yêu cầu của chủ đầu tư hoặc đơn vị khai thác, sử dụng”*. Do đó, việc hoàn thành phần sử dụng chung, phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng của bên bán hay chưa không ảnh hưởng đến các điều kiện bàn giao căn hộ. Đây không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và cũng không phải là thỏa thuận của các bên về chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng.

[2.2.4] 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.

[2.2.5] Từ những nhận định trên có thể kết luận các 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 các nguyên đơn ông Lương Anh T, bà Dương Quỳnh H1 và bà Trần Thị Tuyết H về việc yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu. Do đó, cũng không chấp nhận các yêu cầu hoàn trả số tiền đã nộp để mua căn hộ và bồi thường thiệt hại cụ thể như sau:

- Nguyên đơn ông Lương Anh T yêu cầu bị đơn hoàn trả và bồi thường số tiền: 1.357.272.358 đồng

- Nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 yêu cầu bị đơn hoàn trả và bồi thường số tiền: 1.431.374.575 đồng

- Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết H yêu cầu bị đơn hoàn trả và bồi thường số tiền: 1.884.099.599 đồng.

[2.3] Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.3.1] Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ các bên thỏa thuận vào tháng 6/2020 (đối với các căn hộ thuộc Tòa Sea, Light). Tuy nhiên, trong quá trình thi công, Hội đồng xét xử xét thấy không tính thời gian do bị ảnh hưởng của “bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona” (sau đây gọi là Covid-19) (từ tháng 02/2020) là *sự kiện bất khả kháng* và thời gian bị ảnh hưởng của *trở ngại khách quan* từ việc Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa 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 vào thời hạn thực hiện các hợp đồng (đến ngày 05/4/2021) là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên tại Điều 14.1.2, Điều 14.1.3, Điều 14.3 của các hợp đồng và quy định tại khoản 1 Điều 156 của Bộ luật dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn cũng đã có thông báo đầy đủ, rõ ràng cho nguyên đơn về lý do tạm hoãn thời hạn giao căn hộ. Tuy nhiên, tại phiên tòa các bên cũng xác định, ngoài thời gian chậm bàn giao do ảnh hưởng của dịch Covid - 19 và việc 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 thì phía bị đơn cũng đã thực hiện quyền bàn giao chậm 180 ngày theo thỏa thuận trong các hợp đồng mua bán căn hộ. Như vậy, việc bị đơn chậm bàn giao căn hộ vẫn nằm trong thời hạn hợp lệ theo thỏa thuận của các hợp đồng. Thời gian bàn giao với các căn hộ thuộc Tòa Sea, Light được ấn định từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021. Như vậy, việc Công ty hoàn thành căn hộ và bàn giao theo thông báo là đúng thời hạn theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng và quy định pháp luật.

[2.3.2] Sau khi hoàn thành căn hộ, trên cơ sở Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2022 và Thông báo số 14/GĐ-GDD/HT ngày 26/01/2022, do Cục Giám định nhà nước về công trình xây dựng – Bộ Xây dựng về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình A1, A2, A3, A4 thuộc Dự án The Arian. Công ty TT đã gửi thông báo về việc thanh toán tiền đợt nhận bàn giao căn hộ và thời gian thanh toán. Công ty cũng gửi các Thông báo nhắc nhở cụ thể như sau:

- Đối với ông Lương Anh T: Theo phụ đính 1 của HĐMBCH, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ số LiA10-20 tại tầng 10 Tháp Li vào tháng 06/2020. Ngày 22/5/2021, Công ty TT có văn bản số 29/2021/TB-TTCR về việc bàn giao căn hộ từ 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021. Ngày 02/6/2021, Công ty có văn bản đề nghị bà ông Lương Anh T thanh toán số tiền 318.621.945 đồng tuy nhiên ông T không thực hiện.

- Đối với bà Dương Quỳnh H1: Theo phụ đính 1 của HĐMBCH, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ số SeB05-20 tại Tầng 5 Tháp Se vào tháng 06/2020. Ngày 22/5/2021, Công ty TT có văn bản số 29/2021/TB-TTCR về việc bàn giao căn hộ từ 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021. Ngày 31/5/2021, bà Dương Quỳnh H1 có văn bản gửi Công ty CP TTCR về việc từ chối nhận bàn giao căn hộ. Ngày 02/6/2021, Công ty có văn bản đề nghị bà Dương Quỳnh H1 thanh toán số tiền 355.196.827 đồng và ngày 25/8/2021 có văn bản số 80/2021/TB-ARENA, thông báo lần 3 về

việc đề nghị bà H1 thanh toán số tiền 397.196.827 đồng tuy nhiên bà H1 không thực hiện.

- Đối với bà Trần Thị Tuyết H: Theo phụ đính 1 của HĐMBCH, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ số SeA08-22 tại tầng 8 Tháp Se vào tháng 06/2020. Ngày 22/5/2021, Công ty TT có văn bản số 29/2021/TB-TTCR về việc bàn giao căn hộ từ 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021. Ngày 02/6/2021, Công ty có văn bản đề nghị bà Trần Thị Tuyết H thanh toán số tiền 449.877.003 đồng và ngày 25/8/2021 có văn bản số 80/2021/TB-ARENA, thông báo lần 3 về việc đề nghị bà H1 thanh toán số tiền 491.877.003 đồng tuy nhiên bà H không thực hiện.

Việc các nguyên đơn không nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của bị đơn và chậm thanh toán theo tiến độ là vi phạm Điều 12.1.2, Điều 12.1.3 và Điều 13.2.2 của các hợp đồng. Do vậy, bị đơn yêu cầu chấm dứt các hợp đồng và bồi thường thiệt hại là phù hợp với khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

[2.3.3] Xét các yêu cầu phản tố cụ thể của bị đơn về việc bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử xét thấy các khoản bồi thường này phù hợp với thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng mua bán căn hộ nên chấp nhận. Do vậy chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn, số tiền cụ thể:

- *Đối với nguyên đơn ông Lương Anh T:* Ông T phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn tổng cộng số tiền là 193.246.835 đồng, bao gồm: Tiền lãi chậm thanh toán là $8\% \times 326.436.634 \text{ đồng} = 26.114.931 \text{ đồng}$, thưởng cho nhân viên sale 88.000.000 đồng; phí hoa hồng cho đại lý là 79.131.904 đồng.

- *Đối với nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1:* Bà H1 phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn tổng cộng số tiền là: 245.075.867 đồng, gồm: thưởng cho nhân viên sale 88.000.000 đồng; phí hoa hồng cho đại lý là 83.110.658 đồng, chi phí hỗ trợ lãi suất là 73.965.209 đồng. Tuy nhiên, mặc dù tổng số tiền nguyên đơn Dương Quỳnh H1 phải trả cho bị đơn là 245.075.867 đồng tuy nhiên bị đơn chỉ yêu cầu Nguyên đơn thanh toán tổng số tiền chi phí bán hàng và hỗ trợ lãi suất là 243.384.089 đồng.

- *Đối với nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết H:* Bà H phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn tổng cộng số tiền là 231.552.468 đồng, cụ thể như sau: Tiền lãi chậm thanh toán là $8\% \times 491.877.003 \text{ đồng} = 39.350.160 \text{ đồng}$, thưởng cho nhân viên sale 88.000.000 đồng; phí hoa hồng cho đại lý là 104.202.308 đồng

[2.3.4] Về việc hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán theo các hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền đã nộp để mua căn hộ. Bị đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền này sau khi bù trừ khoản tiền bồi thường do chấm dứt hợp đồng, còn lại sẽ hoàn trả cho nguyên đơn sau khi bán thành công căn hộ hoặc kể từ khi án có hiệu lực theo thỏa thuận tại các hợp đồng, thời hạn 03 năm với nguyên đơn ông Lương Anh T, bà Dương Quỳnh H1 và bà Trần Thị Tuyết H.

Hội đồng xét xử xét thấy, các hợp đồng mua bán căn hộ là hợp đồng theo mẫu do bị đơn đưa ra và được nguyên đơn chấp thuận. Tại các hợp đồng, phục hợp đồng các bên có thỏa thuận:

“b) Sau khi Bên Bán bán thành công Căn Hộ cho khách hàng mới khác theo điểm 13.2.2(a) (điều này bao gồm cả việc bàn giao Căn Hộ và thu tiền đầy đủ từ khách hàng mới khác), Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản sau:

Tiền lãi do chậm thanh toán trên khoản chậm thanh toán của Bên Mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn Hộ cho khách hàng khác nhưng không vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm;

Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Mua (bao gồm cả chi phí bán hàng phát sinh từ việc phải bán Căn Hộ) [...]”

Xét thỏa thuận hoàn trả số tiền đã thanh toán còn lại sau khi bên bán bán thành công căn hộ cho khách hàng mới là một thỏa thuận không rõ ràng, không quy định thời hạn cụ thể, cần phải được giải thích lại theo hướng có lợi cho nguyên đơn và phù hợp với ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 404 và 405 của Bộ luật dân sự. Theo đó, việc hoàn trả số tiền còn lại sẽ được thực hiện trong một thời hạn hợp lý. Hội đồng xét xử xét thấy thời hạn 03 năm đối với ông Lương Anh T, bà Dương Quỳnh H1 và bà Trần Thị Tuyết H là phù hợp, nên chấp nhận. Cụ thể, số tiền bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn (sau khi trừ đi các khoản bồi thường khi chấm dứt hợp đồng) gồm ông Lương Anh T là 818.531.974 đồng; nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 là 949.678.345 đồng; nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết H là 1.293.002.911 đồng.

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

[2.4.1] Xét, các 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 các hợp đồng được giao kết phù hợp với các 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, các nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Dương Quỳnh H1 đã vi phạm thời hạn và thỏa thuận thanh toán gốc, lãi trong các 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 các hợp đồng cho vay và Điều 466 Bộ luật dân sự.

Số tiền gốc, lãi tính đến ngày 21/02/2023 theo yêu cầu của Ngân hàng là 801.225.439 đồng, bao gồm: nợ gốc là: 675.446.206 đồng, nợ lãi là: 124.384.890 đồng, nợ lãi quá hạn là: 1.394.343 đồng. Kể từ ngày 22/02/2023, bà Dương Quỳnh H1 còn tiếp tục phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng cho vay, các 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 thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nên chấp nhận.

[2.4.4] Về yêu cầu của Ngân hàng đối với số tiền thanh toán căn hộ còn lại của nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 mà bị đơn phải hoàn trả trong trường hợp các nguyên đơn không thanh toán gốc, lãi là phù hợp với thỏa thuận các bên tại Thỏa thuận về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại Ngân hàng. Tuy nhiên, theo Thỏa thuận về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại Ngân hàng cũng quy định Công ty sẽ chuyển trả số tiền mà khách hàng được hưởng theo quy định của hợp đồng mua bán, tức là thời hạn chuyển trả cũng bị ràng buộc bởi điều kiện của hợp đồng mua bán căn hộ đã được giải thích về thời hạn hợp lý nêu trên. Do vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, chuyển trả số tiền thanh toán còn lại của các nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 còn lại sau khi bù trừ nghĩa vụ bồi thường khi chấm dứt hợp đồng để thanh toán tiền gốc, lãi trong hạn 03 năm đối với nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 kể từ ngày án có hiệu lực.

[2.4.5] 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 các hợp đồng mua bán căn hộ số SeB05-20 dự án THE ARENA để thu hồi nợ thì thấy rằng bà Dương Quỳnh H1 đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là quyền về tài sản của các căn hộ nêu trên để vay vốn ngân hàng. Khi bị đơn hoàn thành căn hộ và thông báo nhận bàn giao thì các nguyên đơn không nhận bàn giao nên quyền đối với các căn hộ nêu trên chưa được chuyển giao cho người thế chấp quyền tài sản là bà Dương Quỳnh H1. Và hiện nay các hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên đã chấm dứt do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, do vậy việc xử lý tài sản được thực hiện theo Thỏa thuận về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại Ngân hàng, phía bị đơn sẽ chuyển trả số tiền đã thanh toán trước sau khi trừ tiền bồi thường cho bị đơn do chấm dứt hợp đồng theo thời hạn hợp lý. Cụ thể, số tiền bị đơn phải hoàn trả lại cho ngân hàng đối với hợp đồng vay của nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 là 949.678.345 đồng trong hạn 03 năm kể từ ngày án có hiệu lực.

[2.5] Về yêu cầu của nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 về việc tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền tài sản ký ngày 04/6/2020 giữa bà Dương Quỳnh H1 với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam 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 các hợp đồng mua bán nêu trên cần bị hủy bỏ.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí:

[3.1.1] Đối với các nguyên đơn:

- Ông Lương Anh T phải chịu các án phí dân sự sơ thẩm như sau:

+ Án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được Tòa án chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng của bị đơn được chấp nhận.

+ Án phí 52.718.171 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện bị đơn hoàn trả số tiền 1.357.272.358 đồng không được chấp nhận.

+ Án phí 9.662.342 đồng đối với số tiền bồi thường khi chấm dứt hợp đồng theo yêu cầu phản tố của bị đơn 193.246.835 đồng được chấp nhận.

Tổng cộng: 62.980.513 đồng.

- Bà Dương Quỳnh H1 phải chịu các án phí dân sự sơ thẩm như sau:

+ Án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu; 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố huỷ bỏ hợp đồng cho vay, thế chấp quyền tài sản không được Tòa án chấp nhận; 300.000 đồng đối với yêu cầu chấm dứt các hợp đồng của bị đơn được chấp nhận.

+ Án phí 54.941.237 đồng với phần yêu cầu khởi kiện bị đơn hoàn trả số tiền 1.431.374.575 đồng không được chấp nhận.

+ Án phí 12.169.204 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn 243.384.809 đồng được chấp nhận.

+ Án phí 36.036.763 đồng đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 801.225.439 đồng được chấp nhận.

Tổng cộng: 104.047.204 đồng.

- Bà Trần Thị Tuyết H phải chịu các án phí dân sự sơ thẩm như sau:

+ Án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được Tòa án chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng của bị đơn được chấp nhận.

+ Án phí 68.522.988 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện bị đơn hoàn trả số tiền 1.884.099.599 đồng không được chấp nhận.

+ Án phí 11.577.623 đồng đối với số tiền bồi thường khi chấm dứt hợp đồng theo yêu cầu phản tố của bị đơn 231.552.468 đồng được chấp nhận.

Tổng cộng: 80.700.611 đồng.

[3.2] Về chi phí tố tụng:

Các nguyên đơn ông Lương Anh T, bà Dương Quỳnh H1, bà Trần Thị Tuyết H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.420.000 đồng.

Các 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 đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Lương Anh T về việc buộc bị đơn Công ty TTCR phải trả số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 294.335.653 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, gồm các yêu cầu như sau:

- Ông Lương Anh T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số LiA06-LiA10 – 20/HĐMB – THE ARENA25012019 ký ngày 25/01/2019 giữa ông Lương Anh T và Công ty TTCR là vô hiệu. Yêu cầu bị đơn hoàn trả và bồi thường số tiền 1.357.272.358 đồng (*Một tỉ ba trăm năm mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm năm mươi tám đồng*).

- Bà Dương Quỳnh H1 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số SeB05-20/HĐMBCH-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 giữa bà Dương Quỳnh H1 và Công ty TTCR là vô hiệu vô hiệu. Yêu cầu bị đơn hoàn trả và bồi thường số tiền 1.431.374.575 đồng (*Một tỉ bốn trăm ba mươi một triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng*).

- Bà Trần Thị Tuyết H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số SeA08-022/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 giữa bà Trần Thị Tuyết H và Công ty TTCR là vô hiệu. Yêu cầu bị đơn hoàn trả và bồi thường số tiền 1.884.099.599 đồng (*Một tỉ tám trăm tám mươi bốn triệu không trăm chín mươi chín nghìn năm trăm chín mươi chín đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Dương Quỳnh H1 về yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số công chứng 04103.2020/HĐTC; Quyền số 02TP/CC – SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Đô giữa bà Dương Quỳnh H1 và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam ngày 04/6/2020.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần TTCR đối với các nguyên đơn ông Lương Anh T, bà Dương Quỳnh H1, bà Trần Thị Tuyết H về yêu cầu đơn phương chấm dứt các hợp đồng, cụ thể như sau:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số LiA10 – 20/HĐMB – THE ARENA25012019 ký ngày 25/01/2019 giữa ông Lương Anh T và Công ty TTCR. Buộc ông Lương Anh T bồi thường cho bị đơn số tiền 193.246.835 đồng (*Một trăm chín mươi ba triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng*), số tiền này được khấu trừ vào số tiền mà nguyên đơn đã nộp cho bị đơn để thanh toán tiền mua căn hộ là 1.011.778.809 đồng.

- Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số SeB05-20/HĐMBCH-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 giữa bà Dương Quỳnh H1 và Công ty TTCR. Buộc bà Dương Quỳnh H1 bồi thường cho bị đơn số tiền 243.384.809 đồng (*Hai trăm bốn mươi ba triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn tám trăm lẻ chín đồng*), số tiền này được khấu trừ vào số tiền mà nguyên đơn đã nộp cho bị đơn để thanh toán tiền mua căn hộ là 1.193.062.434 đồng.

- Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số SeA08-022/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 giữa bà Trần Thị Tuyết H và Công ty TTCR. Buộc bà Trần Thị Tuyết H bồi thường cho bị đơn số tiền 231.552.468 đồng (*Hai trăm ba mươi một triệu năm trăm năm mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng*), số tiền này được khấu trừ vào số tiền mà nguyên đơn đã nộp cho bị đơn để thanh toán tiền mua căn hộ là 1.524.555.379 đồng.

5. Khấu trừ số tiền nguyên đơn đã thanh toán theo các hợp đồng cho Công ty Cổ phần TTCR với số tiền nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty Cổ phần TTCR theo mục 4. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, bị đơn Công ty Cổ phần TTCR hoàn trả cho các nguyên đơn cụ thể như sau:

- Hoàn trả cho ông Lương Anh T số tiền là 818.531.974 đồng (*Tám trăm mười tám triệu năm trăm ba mươi một nghìn chín trăm bảy mươi bốn đồng*) trong hạn 03 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực.

- Hoàn trả cho bà Dương Quỳnh H1 số tiền là 949.678.345 đồng (*Chín trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn ba trăm bốn mươi lăm đồng*) trong hạn 03 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực.

- Hoàn trả cho bà Trần Thị Tuyết H số tiền là 1.293.002.911 đồng (*Một tỉ hai trăm chín mươi ba triệu không trăm lẻ hai nghìn chín trăm mười một đồng*) trong hạn 03 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án sau khi hết thời hạn nêu trên kể từ ngày bản án sơ thẩm có hiệu lực cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam:

- Buộc bà Dương Quỳnh H1 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam số tiền 801.225.439 đồng, bao gồm: nợ gốc là: 675.446.206 đồng, nợ lãi là: 124.384.890 đồng, nợ lãi quá hạn là: 1.394.343 đồng (tạm tính đến ngày 21/02/2023). Kể từ ngày 22/02/2023, bà Dương Quỳnh H1 còn tiếp tục phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng cho vay, các phụ lục và Giấy nhận nợ đã ký kết trên số tiền nợ gốc còn lại cho đến khi tất toán khoản vay.

- Trong trường hợp bà Dương Quỳnh H1 không thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam số tiền gốc, lãi nêu trên thì số tiền mà Công ty Cổ phần TTCR hoàn trả cho các nguyên đơn theo Mục 5 sẽ được chuyển thanh

toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam Thời hạn thanh toán: Không quá 03 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 được nhận lại số tiền còn thừa tại mục 5 sau khi khấu trừ số tiền gốc, lãi phải trả cho Ngân hàng theo mục 6.

7. Về án phí và chi phí tố tụng:

6.1. Về án phí:

- Nguyên đơn ông Lương Anh T phải chịu 62.980.513 đồng (Sáu mươi hai triệu chín trăm tám mươi nghìn năm trăm mười ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm, thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 28.450.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006661 ngày 19/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR. Ông T còn phải nộp số tiền án phí là 34.530.513 đồng (*Ba mươi bốn triệu năm trăm ba mươi nghìn năm trăm mười ba đồng*).

- Nguyên đơn bà Dương Quỳnh H1 phải chịu 104.047.204 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm lẻ bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.470.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006565 ngày 29/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR. Bà H1 còn phải nộp số tiền án phí là 76.577.204 đồng (*Bảy mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm lẻ bốn đồng*).

- Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết H phải chịu 80.700.611 đồng án phí dân sự sơ thẩm, thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 34.260.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006570 ngày 23/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR. Bà H1 còn phải nộp số tiền án phí là 46.440.611 đồng (*Bốn mươi sáu triệu bốn trăm bốn mươi nghìn sáu trăm mười một đồng*).

- Hoàn lại cho bị đơn Công ty cổ phần TTCR tiền tạm ứng án phí như sau:

+ Số tiền tạm ứng án phí là 5.867.000 đồng (*Năm triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006908 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR.

+ Số tiền tạm ứng án phí là 6.084.000 đồng (*Sáu triệu không trăm tám mươi bốn nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006914 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR.

+ Số tiền tạm ứng án phí là 5.620.000 đồng (*Năm triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007167 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR.

+ Số tiền tạm ứng án phí là 6.385.000 đồng (*Sáu triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006909 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR.

- Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.120.000 đồng (*Mười sáu triệu một trăm hai mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006799 ngày 01/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR.

6.2. Về chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn ông Lương Anh 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 bà Dương Quỳnh H1 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 bà Trần Thị Tuyết H 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*).

Các nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

7. 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.

8. Quyền kháng cáo:

- Bị đơn Công ty cổ phần TTCR; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

- Nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn 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. CR;
- Chi cục THADS TP. CR;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Quốc Hay