TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAM RANH** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2023/DS-ST
Ngày: 15/6/2023
Về việc: "*Tranh chấp 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 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 Đặng Ngọc Hương

2/ Ông Nguyễn Quốc Thịnh

- *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 08 đến 15 tháng 6 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 269/2022/TLST-DS ngày 09/12/2022 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 07/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Văn Đức T, sinh năm: 1974;

Địa chỉ 1: Số D tổ D H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ 2: Tổ B H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Trọng V; Địa chỉ: Tầng F Văn phòng L, tòa nhà S Y, quận Đ, Thành phố Hà Nội – Là đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền số công chứng 830, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2022 tại Văn phòng C1 - P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

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

* *Bị đơn*: Công ty cổ phần T4

Địa chỉ: Lô T, Lô D, Lô T, khu D, Khu D thuộc 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 uỷ quyền ngày 24/3/2023)

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

Bà L vắng mặt khi tuyên án, không có lý do chính đáng.

* 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 Đăng H, sinh năm: 1990; nơi cư trú: B Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng.

+ Ông Võ Đình H1, sinh năm: 1990, nơi cư trú: G Q, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

(Văn bản uỷ quyền ngày 01/8/2022).

Ông T2 có mặt tại phiên toà. Ông T3, ông H, ông H1 vắng mặt tại phiên toà.

Ông T2 vắng mặt khi tuyên án, có đơn xin tuyên án vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Mỹ L1

Địa chỉ 1: Số D, tổ G H ra, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ 2: Tổ 22, H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Vắng mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/4/2018, ông Văn Đức T và chủ đầu tư – Công ty Cổ phần T4 *(sau đây gọi tắt là Công ty)* có ký kết Thỏa thuận ký quỹ SeA04 - 40/TTKQ-THE ARENA14042018.

Ngày 02/01/2019, ông Văn Đức T và Công ty đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA 04 - 40/HĐMB/THE ARENA. Từ đó đến nay, ông T đã thanh toán cho Công ty số tiền là 1.416.834.844 đồng (trong đó số tiền vay từ Ngân hàng thương mại cổ phần H4 (*sau đây gọi tắt là Ngân hàng*) là 809.619.910 đồng vào ngày 24/4/2020). Theo thỏa thuận và nội dung của phụ đính 01 của Hợp đồng, thời gian Công ty B căn hộ dự kiến là tháng 06/2020.

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:

- Công ty T4 đã nhận tiền cọc, thu tiền theo Thoả thuận ký quỹ, Hợp đồng mua bán căn hộ khi chưa được cấp Giấy phép xây dựng thuộc dự án T. Ngày 15/11/2019, dự án T mới được cấp Giấy phép xây dựng.

- Công ty T4 có dấu hiệu vi phạm thoả thuận nộp thuế thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất 50 năm.

- Công ty T4 có dấu hiệu chưa nộp tiền thuê đất từ năm 2018 đến nay

- Công ty T4 có dấu hiệu lừa dối khách hàng trong việc khẳng định đủ điều kiện bàn giao căn hộ du lịch nghỉ dưỡng. Ở thời điểm tháng 06/2021, hệ thống nước thải chưa được Sở T5 nghiệm thu. Các công trình phục vụ cho việc kinh doanh nghỉ dưỡng thiết yếu được ghi rõ trong hợp đồng như nhà hàng, S, gym,… chưa hoàn thành. Căn hộ khách sạn không đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh và sử dụng với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng.

- Công ty Cổ phần T4 đã vi phạm thoả thuận bàn giao căn hộ vào tháng 06/2020.

Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu đối với bị đơn:

1. Buộc Công ty T4 vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ SeA 04 – 40.

2. Buộc Công ty T4 chấp nhận việc huỷ hợp đồng mua mua bán căn hộ SeA04 - 40/HĐMB/THE ARENA.

3. Buộc Công ty cổ phần T4 hoàn trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 2.076.398.254 đồng, gồm: tiền thanh toán mua căn hộ 1.416.834.844 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng 394.108.400 đồng (tương đương 20% giá bán căn hộ) và tiền lãi chậm bàn giao căn hộ là 265.455.010 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số SeA04 - 40/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 là vô hiệu.

2. Yêu cầu Công ty cổ phần T4 bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.578.758.824 đồng, gồm: tiền thanh toán mua căn hộ 1.416.834.844 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng 161.923.980 đồng (tương đương 08% giá bán căn hộ).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý vì cho rằng hợp đồng vô hiệu do bị đơn lừa dối nguyên đơn và quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã chậm bàn giao căn hộ nên không có cơ sở cho việc chấm dứt hợp đồng và phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại như bị đơn yêu cầu.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP H4 thì nguyên đơn xác nhận có ký kết Hợp đồng cho vay số 06/2020/HĐCV-VP ngày 24/4/2020, Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số SeA04 - 40/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 và 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 số VP/06/2020/MSB-TTCR/HTLS. Nguyên đơn chấp nhận trả nợ cho ngân hàng, tuy nhiên yêu cầu Ngân hàng phải làm rõ các khoản lãi theo thoả thuận 03 bên. Nếu phía Công ty T4 tính số ngày bất khả kháng đề nghị phía Ngân hàng cũng tính bất khả kháng.

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

Công ty T6 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu vì các lý do sau:

- 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 vì: Thời điểm ký kết các bên có đầy đủ 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; 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.

- Về điều kiện giấy phép xây dựng: vì lý do khách quan, UBND tỉnh K tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các Dự án, trong đó có Dự án The Arena do sự kiện Thanh Tra Chính Phủ nên đến ngày 15/11/2019, Sở xây dựng tỉnh T5 mới cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD cho Dự án The Arena và hiện tại, Cục G2 về chất lượng công trình xây dựng - Bộ X đã có Thông báo 102/QĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công tác xây dựng tại Tòa A1 (L2), A2 (Sea); Thông báo số 14/GĐ-GĐ3/HT ngày 26/01/2022 Thông báo chấp thuận nghiệm thu hoàn thành công trình tại Tòa A3 (W), A4 (S1). Như vậy, 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 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.

- Về tiến độ bàn giao: Theo thỏa thuận trong HĐMB thì thời gian bàn giao căn hộ thuộc Tòa A1, A2 là tháng 6/2020; 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 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. Qúa 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 các căn hộ thuộc Tòa A1, A2 vào tháng 6/2021; các căn hộ thuộc Tòa A3, A4 vào tháng 02/2022, là phù hợp với HĐMB.

- 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. Tại công văn 4943/STNMT-TTr ngày 23/11/2021 của Sở T5 trả lời ông Thái Trọng V (đại diện ủy quyền của một số khách hàng) cũng nêu rõ Dự án The Arena được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Do đó, việc Bị đơn xây dựng và bán căn hộ du lịch là phù hợp với quy định pháp luật về đất đai.

- 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. Theo hướng dẫn của cơ quan thuế, đến nay Công ty đã nộp được 45.358.021.051 VNĐ tiền thuê đất, số tiền còn lại UBND tỉnh vẫn chưa xác định giá đất nên Công ty chưa có cơ sở đóng tiền thuê đất (văn bản 2926/CTKHH-KK ngày 09/6/2021 của Cục T7).

- 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 T5

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản thì trước khi bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai, Chủ Đầu Tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho

thuê. Quy định này không áp dụng đối với trường hợp bán, cho thuê nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở. 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.

- Dự án The Arena không thuộc trường hợp phải mở bảo lãnh theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản

Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản quy định "*Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng*". 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. Nội dung này đã được Ngân hàng N1 khẳng định tại Thông báo 326/TB-NHNN ngày 25/10/2021 v/v không thụ lý giải quyết tố cáo "*đối với các dự án bất động sản khác, Luật Kinh doanh bất động sản không quy định chủ đầu tư dự án bất động sản bắt buộc phải có bảo lãnh ngân hàng trước khi bán, cho thuê mua*".

- 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

Hồ sơ pháp lý Dự án từ Chủ trương đầu tư, quy hoạch, thiết kế được phê duyệt và Hợp đồng mua bán đều thể hiện căn hộ là căn hộ du lịch. Xuyên suốt hồ sơ pháp lý dự án đều ghi nhận Dự án T đầu tư, xây dựng căn hộ du lịch, biệt thự du lịch. Quy hoạch 1/500 (Quyết định 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017) nêu rõ đất để xây dựng "*khách sạn – khu nghỉ dưỡng (căn hộ du lịch)*"; Thiết kế cơ sở (Thông báo 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018), được Bộ X thẩm định đều nêu rõ "*tổng số căn hộ du lịch (condotel) – 3.533 căn; Tháp A-1: 1.174 căn; Tháp A-2: 1.182 căn; Tháp A-3: 601 căn; Tháp A-4:576 căn*"; thiết kế kỹ thuật của BXD (TB 296/HĐXD-QLKT ngày 23/5/2019) dùng thuật ngữ "*Khách sạn A1 nhưng gồm 1.174 căn condotel; Khách sạn A2 gồm 1.182 căn condotel,…*"

Về bếp: theo thỏa thuận tại HĐMB, 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 HĐMB. Phần chú thích điều 5.1 TCVN2020 quy định: "*Chú thích: Tuỳ theo yêu cầu cụ thể, bên trong căn hộ lưu trú có thể thiết kế bếp hoặc không thiết kế bếp*". Việc bố trí bếp ngoài căn hộ tại Dự án The Arena nhằm đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy và tiêu chuẩn khu nghỉ dưỡng khi đi vào vận hành. Mặt khác, Điều 21 NĐ 168/2017/NĐ-CP quy định: a*) Khách sạn nghỉ dưỡng: Cơ sở lưu trú du lịch được xây dựng thành khối hoặc thành quần thể các biệt thự, nhà thấp tầng, căn hộ, ở khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp;*

Như vậy theo quy định pháp luật, Khối tòa nhà bao gồm tập hợp các căn hộ du lịch tại khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp cũng được gọi là Khách sạn N2. Do đó, một số văn bản pháp lý của Dự án các cơ quan có thẩm quyền vẫn dùng 02 thuật ngữ căn hộ du lịch, khách sạn S2 hoặc thay thế cho nhau.

- 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 HĐMB 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 HĐMB. Thực tế Bị đơn đã xây dựng, trang bị nội thất trong căn hộ đúng với quy định của HĐMB. 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 HĐMB.

- Về hệ thống xử lý nước thải: Công ty T6 đã được UBND tỉnh K cấp Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 02/QĐ-UBND ngày 04/01/2021. Căn cứ Nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 thì Chủ đầu tư có trách nhiệm tự nghiệm thu công trình này và gửi hồ sơ xin phép vận hành thử nghiệm đến Sở TNMT tỉnh T5 để làm thủ tục. Trạm xử lý nước thải số 01 phục vụ khối Tòa A1, A2 đã được xây dựng trước khi bàn giao căn hộ cho khách hàng, đến nay đã hoàn thành việc vận hành thử nghiệm. Trạm xử lý nước thải số 02 phục vụ khối Tòa A3, A4 đã được xây dựng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 xác nhận đủ điều kiện để vận hành thử nghiệm từ ngày 18/01/2022, trước khi Công ty T6 mời Khách hàng nhận bàn giao căn hộ thuộc Tòa A3, A4 (CV 234/STNMT-CCBVMT ngày 18/01/2022). Như vậy, Công ty Cổ phần T4 đã và đang thực hiện đúng các quy định và quy trình của pháp luật về bảo vệ môi trường. Theo quy định pháp luật và HĐMB, Hạng mục hệ thống xử lý nước thải được thực hiện theo pháp luật về môi trường, không phải là điều kiện nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng hay điều kiện bàn giao căn hộ. Bộ X cũng đã trả lời vấn đề này theo đơn của khách hàng.

Về thế chấp tài sản: Trong bối cảnh khó khăn do Covid-19, Khách hàng đóng tiền không đúng tiến độ, Công ty T6 có hợp tác với Ngân hàng M để cấp tín dụng cho Công ty T6 nhằm đẩy mạnh thi công, sớm hoàn thành Dự án. Theo đó, Công ty T6 đã thế chấp tài sản là bất động sản và quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty T6, không thế chấp tài sản đã bán cho khách hàng. Đây là biện pháp huy động vốn bình thường và hợp pháp của doanh nghiệp, không ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng. Trước khi thực hiện tài trợ vốn cho Công ty T6 thì phía Ngân hàng đã thẩm định về mặt pháp lý cũng như năng lực của Chủ Đầu tư. Các bên có thể dễ dàng tra cứu và xác thực thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm tại trang web của Cục Đ - Bộ Tư Pháp theo địa chỉ: https://dktructuyen.moj.gov.vn/dtn_str/search/public/

- Về điều kiện bàn giao căn hộ: Khoản 3 Điều 23 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng quy định: "*Điều kiện để đưa công trình, hạng mục công trình vào khai thác, sử dụng:*

Công trình, hạng mục công trình được nghiệm thu theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này;

Đối với các công trình quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định này, phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định này kiểm tra công tác nghiệm thu và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu quy định tại điểm a khoản này của chủ đầu tư".

Công trình xây dựng căn hộ du lịch thuộc Dự án T là công trình xây dựng cấp I nên Bộ X sẽ kiểm tra công tác nghiệm thu và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu đưa công trình vào khai thác, sử dụng (Khoản 2 Điều 24 Nghị định 06/2021/NĐ-CP). Căn hộ của Nguyên đơn mua thuộc Tòa A1, đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ C2 chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của khối nhà A1, A2 thuộc dự án T (Văn bản số 891/NT-PCCC&CNCH-P4 ngày 29/04/2021); Cục G2 về chất lượng công trình xây dựng - Bộ X nghiệm thu đưa vào sử dụng (Thông báo số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021). Căn cứ quy định pháp luật và Hợp đồng mua bán, căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao, do đó, Công ty T6 đã gửi Thông báo số 29/2021/TB-TTCR mời Khách hàng đến nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021.

- 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 thì trường bất động sản nghỉ dưỡng cũng ảm đảm. 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 T6 cũng gặp rất nhiều khó khăn nên không thể đáp ứng nguyện vọng hoàn tiền ngay cho Khách hàng, dù vậy, Chúng tôi 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 TTCR ra Tòa án. Kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân TP 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 T6 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 T6 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.

Đối với yêu cầu phản tố:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng mua bán, theo đó, hậu quả pháp lý của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng quy định tại Điểm 13.2.2 Điều 13

Từ lý do trên, bị đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ SeA04 – 40 giữa Công ty Cổ phần T4 và nguyên đơn bị chấm dứt do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

2. Yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho Công ty T8 số tiền của căn hộ SeA04 – 40 là 58.991.851 đồng, các khoản bao gồm:

- 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 cho đến ngày 13/9/2022 nhưng không quá 8% giá trị vi phạm: 25.419.732 đồng; ngoài ra không yêu cầu thêm tiền lãi sau ngày 13/9/2022.

- Một khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% Giá bán căn hộ là 368.959.400 đồng.

- Các thiệt hại khác mà bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của bên mua (tạm tính đến ngày 26/4/2022): 311.630.677 đồng, gồm: thưởng cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng; phí hoa hồng: 106.291.237 đồng; tiền hỗ trợ lãi suất: 117.339.440 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn điều chỉnh một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu nguyên đơn cho Bị đơn theo yêu cầu phản tố là là 275.971.196 đồng, Bao gồm:

- Lãi chậm thanh toán 0.05%/ ngày trên số tiền thanh toán chậm tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày 26/04/2022 là : 52.340.519 đồng;

- Chi phí hoa hồng đại lý: 106.291.237 đồng;

- Chi phí HTLS: 117.339.440 đồng;

Thực tế đến nay, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn tổng số tiền là 1.416.834.844 đồng, số tiền nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn theo yêu cầu phản tố là 275.971.196 đồng. Do đó, sau khi bù trừ nghĩa vụ, bị đơn sẽ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền còn lại là 1.140.863.648 đồng trong thời hạn 03 (ba) năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì bị đơn không có ý kiến gì về số tiền gốc, lãi mà Ngân hàng yêu cầu khách hàng trả nợ, tuy nhiên, về số tiền thanh toán trước mà nguyên đơn đã trả cho bị đơn, sau khi trừ số tiền bồi thường nếu nguyên đơn không trả nợ cho Ngân hàng thì bị đơn sẽ chuyển trả cho Ngân hàng số tiền trả trước còn lại của nguyên đơn để thanh toán tiền gốc, lãi cho Ngân hàng chậm nhất 03 năm kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của ngân hàng 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 Hợp đồng mua bán 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. Hợp đồng mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn cũng đã chấm dứt do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nên tài sản bảo đảm không còn để ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần H4 trình bày và có yêu cầu độc lập như sau:

Ngày 24/4/2020, Ngân hàng thương mại Cổ phần H4 (viết tắt MSB) – Chi nhánh N3 – Phòng G3 và ông Văn Đức T ký kết Hợp đồng cho vay số 06/2020/HĐCV - VP với các nội dung như sau:

Số tiền vay: 985.271.000 đồng;

Mục đích vay vốn: vay thanh toán một phần chi phí mua căn hộ SeA04 – 40, tầng 04 tháp Se, dự án T, tại địa chỉ Khu D - Khu D, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Số tiền được giải ngân thực tế theo Giấy nhận nợ là 809.619.910 đồng.

Tài sản thế chấp là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA04 – 40/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa ông 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 được ký giữa Ngân hàng và ông Văn Đức T, bà Trần Thị Mỹ L1 ngày 24/4/2020. Ngân hàng đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Giữa ông Văn Đức T và bà vợ là bà Trần Thị Mỹ L1 đã có văn bản đồng thuận ngày 24/4/2020 về việc cùng vay vốn và cùng trả nợ cho ngân hàng.

Ngày 24/4/2020, Ngân hàng M – Chi nhánh N3 – Phòng G3 đã giải ngân cho khách hàng theo Giấy nhận nợ với tổng số tiền là 809.619.910 đồng, đúng với nội dung hợp đồng cho vay đã ký kết.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đồng thời vi phạm về điều khoản trả nợ trước hạn theo hợp đồng đã ký kết. Chính vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông T trả nợ trước hạn đối với khoản vay.

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

- Buộc ông Văn Đức T và bà Trần Thị Mỹ L1 phải trả ngay cho Ngân hàng số tiền 982.156.596 đồng, trong đó nợ gốc là: 807.885.062 đồng, nợ lãi là: 170.627.976 đồng, nợ lãi quá hạn là: 3.643.558 đồng (tạm tính đến ngày 08/6/2023). Kể từ ngày 09/6/2023, ông Văn Đức T và bà Trần Thị Mỹ L1 còn tiếp tục phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh theo 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 ông Văn Đức T và bà Trần Thị Mỹ L1 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 ông Văn Đức T và bà Trần Thị Mỹ L1 được hưởng từ Công ty Cổ phần T4 theo Quyết định/Bản án này của Tòa án vào tài khoản của ông Văn Đức T tại M, số tài khoản là 09001010076666. Ngân

hàng sẽ phong tỏa tài khoản này và trích tiền có trong tài khoản để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông ông Văn Đức T và bà Trần Thị Mỹ L1, Công ty Cổ phần T4 không 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 SeA04 – 40, tầng 04 tháp Se, dự án T.

Đối với phần yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn thì ngân hàng không có ý kiến gì, tuy nhiên ngân hàng yêu cầu Công ty T9 phải chuyển ngay số tiền còn lại của ông Văn Đức T và bà Trần Thị Mỹ L1 sau khi thanh toán các khoản bồi thường theo yêu cầu phản tố của bị đơn cho ngân hàng để trả nợ. Trường hợp số tiền nợ gốc, lãi còn thiếu yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thanh toán cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ L1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến tham gia các phiên họp và hòa giải, phiên tòa tại Tòa án, tuy nhiên vắng mặt và không có trình bày.

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh kết luận:

- 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 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 hủy bỏ hợp đồng và hoàn trả số tiền mua căn hộ, phạt vi phạm. Bị đơn phản tố yêu cầu chấm dứt hợp đồng, bồi thường thiệt hại. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu nguyên đơn 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 là bà Trần Thị Mỹ L1 vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà L1.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn gửi đến Hội đồng xét xử đề yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh thu thập chứng cứ bổ sung, triệu tập, lấy lời khai của những người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan liên quan đến việc thu tiền thuế đất của dự án, việc thế chấp tài sản của Công ty cổ phần T4, việc phạt vi phạm trong lĩnh vực xây dựng…Hội đồng xét xử xét thấy quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng giữa ông Văn Đức T và Công ty cổ phần T4 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 các quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng, không cần thiết thu thập thêm chứng cư nào khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến nêu trên của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[1.4] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ hủy bỏ hợp đồng sang tuyên bố vô hiệu; đồng thời nguyên đơn thay đổi số tiền yêu cầu hoàn trả và tiền phạt vi phạm hợp đồng theo hướng giảm xuống, không phát sinh yêu cầu mới, vẫn trong phạm vi khởi kiện ban đầu nên hội đồng xét xử chấp nhận đưa ra xem xét yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng mua bán vô hiệu. Bị đơn thay đổi một số yêu cầu phản tố, giảm số tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán, yêu cầu này vẫn trong phạm vi phản tố nên hội đồng xét xử chấp nhận đưa ra xem xét yêu cầu này.

[1.5] Tại phiên toà đại diện nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện số tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ là 265.455.010 đồng. Bị đơn rút yêu cầu phản tố tổng số tiền 463.610.732 đồng đối với tiền chi phí thưởng nóng nhân viên sale, tiền phạt vi phạm hợp đồng và một phần tiền lãi chậm thanh toán.

Xét thấy việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và bị đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, vì vậy HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mà nguyên đơn và bị đơn đã rút.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA04 – 40/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 (sau đây gọi là Hợp đồng) vô hiệu:

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

Ngày 02/01/2019, giữa công ty T4 và ông Văn Đức T có ký kết hợp đồng số SeA04 – 40/HĐMB/THE ARENA để mua bán căn hộ số SeA04 – 40 Tầng D, 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 2.060.850.680 đồng. Trong đó bao gồm giá bán căn hộ là 2.024.049.775 đồng và kinh phí bảo trì là 36.800.905 đồng.

[2.1.2] Ngày 22/5/2021, Công ty đã gửi Thông báo số 29/2021/TB – TTCR để mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ SeA04 – 40 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021. Tại văn bản ngày 25/8/2021 bị đơn đề nghị ông T tiếp tục thanh toán số tiền 457.122.440 để nhận bàn giao căn hộ.

[2.2] *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 theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3456 QĐ-UBND ngày 17/11/2017, mục tiêu dự án: Đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch,

căn hộ du lịch; Quyết định số 3100/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 về việc cho Công ty Cổ phần T4 thuê đất, giao đất tại các lô D14d, TT9b, TT13, thuộc khu D-Khu du lịch Bắc bán đảo C để sử dụng vào mục đích xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng Trần Thái Cam R và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác tại Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh K cũng đã đồng ý phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch tỷ 1/500 (điều chỉnh lần thứ 5) Dự án The Arena.

Dự án có thiết kế được Bộ xây dựng thẩm định theo Công văn số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018 của Cục Q-Bộ X thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình T10; Công văn số 296/HĐXD-QLKT ngày 23/5/2019 của Cục Q-Bộ X thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình T. Ngày 01/6/2021, Cục G2 về chất lượng công trình xây dựng-Bộ X có Công văn số 102/QĐ-GĐ3/HT thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. 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.

[2.3] 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:

[2.3.1] 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.

[2.3.2] 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 Điều 1.1.6 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.

[2.3.3] Về điều kiện giao kết hợp đồng liên quan đến Giấy phép xây dựng được quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Hội đồng xét xử nhận thấy mặc dù tại thời điểm giao kết hợp đồng bên bán chưa có đủ giấy phép xây dựng hợp lệ. Tuy nhiên, sau khi công ty được cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019; vào ngày 08/01/2020, đã gửi thông báo số 003/2020/ARENA/TB – BGĐ cho ông T thông tin liên quan đến dự án. Theo thông báo của bị đơn, ngày 24/4/2020, ông Văn Đức T đã tiếp tục thanh toán số tiền 809.619.910 đồng thông qua việc ký kết các hợp đồng vay vốn ngân hàng H4 và thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng HĐMB số SeA04 – 40/HĐMB-THE

ARENA ký ngày 02/01/2019. Như vậy, tại thời điểm ông T tiếp tục thanh toán số tiền 809.619.910 đồng 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 số SeA04 – 40/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019.

[2.2.4] Về xem xét ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn vi phạm như sau:

- Thứ nhất, Công ty T9 vi phạm thoả thuận cam kết "Nguồn gốc đất: Đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê". Xét thấy, hợp đồng mua bán căn hộ các bên đã ký kết, Công ty T9 và khách hàng không có thoả thuận nào về việc Công ty T9 nộp tiền thuế thuê đất một lần hoặc hàng năm và thời hạn thuê đất ít hơn hoặc nhiều hơn quy định là điều kiện để tuyên hợp đồng vô hiệu, cũng không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Do đó, ý kiến của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

- Thứ hai, cố tình thay đổi thiết kế, trang thiết bị nội thất trong căn hộ khác với mẫu nhà để trục lợi khi chưa có sự nhất trí của khách hàng

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 5.2.1 của hợp đồng mua bán, nguyên đơn và bị đơn đã thoả thuận "… để phù hợp với mục tiêu áp dụng và tăng tính thẩm mỹ của căn hộ, bên bán có quyền chủ động thay đổi vị trí các hạng mục nội thất trong bản vẽ thiết kế mặt bằng với điều kiện không thay đổi diện tích căn hộ và hạng mục, trang thiết bị gắn liền với căn hộ"; ngoài ra theo quy định tại Điều 5.1.6 của Hợp đồng mua bán các bên đã thoả thuận quyền của bên bán "được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình có giá trị chất lượng tương đương theo tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan hoặc theo thông lệ thị trường"; mặt khác, ông T không có chứng cứ, chứng minh cho việc bị đơn tự ý thay đổi chất lượng vật tư của căn hộ. Từ đó, không có cơ sở chấp nhận ý kiến của nguyên đơn về vấn đề này.

- Thứ ba, Công ty B nhưng hệ thống nước thải chưa được Sở TN&MT nghiệm thu, chưa được nghiệm thu phòng cháy chữa cháy (PCCC). Các công trình phục vụ cho việc kinh doanh như nhà hàng, S chưa được hoàn thành; Căn hộ chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh và sử dụng.

+ Ngày 29/4/2021, Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy (PCCC) và cứu nạn cứu hộ (CNCH) thuộc Bộ C2 có văn bản số 891/NT-PCCC&CNCH-P4, nội dung: Cục Cảnh sát PCCC và CNCH chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy của khối khách sạn A1, A2 thuộc công trình The Arena. Ngày 12/01/2022, Cục Cảnh sát PCCC và CNCH thuộc Bộ C2 có văn bản số 88/NT-PCCC&CNCH-P4, nội dung: Cục Cảnh sát PCCC và CNCH chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy của khối khách sạn A2, A4 và khu biệt thự, quảng trường sân khấu ngoài trời, hạ tầng kỹ thuật thuộc công trình The Arena.

+ Ngày 13/9/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 có văn bản số 3784/STNMT-CCBVMT, nội dung: Công ty T9 đã lắp đặt xong hạng mục công trình xử lý nước thải, quy trình công nghệ xử lý nước thải đúng với hồ sơ báo cáo ĐTM đã được UBND tỉnh phê duyệt. Đối với việc xử lý nước tải và tác động đến môi trường của dự án, ngày 23/11/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 có văn bản số 4943/STNMT-TTr về việc trả lời đơn của công dân, thể hiện: Ngày 15/9/2021, Sở TNMT tỉnh T5 ban hành văn bản số 3784/STNMT-CCBVMT về việc

thông báo kết quả kiểm tra hạng mục công trình xử lý nước thải của Công ty T9 đã hoàn thành.

+ Tại tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh K về việc điều chỉnh Dự án The Arena thể hiện: Về tác động môi trường đã được UBND tỉnh K phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 19/11/2012 và Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 31/5/2019. Về Thẩm duyệt thiết kế PCCC, đã được Cục C3 tỉnh cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC số 92/TD-PCCC ngày 31/10/2012 và số 782/TD-PCCC-P4 ngày 25/4/2019.

+ Theo văn bản số 102/GĐ-GĐ/HT ngày 01/6/2021, văn bản số 14/GĐ-GĐ/HT ngày 26/01/2022 của Cục G2 về chất lượng công trình xây dựng của Bộ X về việc Thông báo két quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, Dự án xây dựng khách sạn A1, A2, A3, A4, nội dung Dự án The Arena đã có văn bản số 891/NT-PCCC&CNCH-P4 ngày 29/4/2021 của Cục C4 – Bộ C2 về hoàn thành về phòng cháy, chữa cháy; văn bản số 1694/QĐ-UBND ngày 04/01/2021 của UBND tỉnh K về Quyết định phê duyệt báo cáo tác động môi trường và Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 02/QĐ-UBND.

+ Theo quy định tại Điều 11 của Hợp đồng và P đính 3, Phụ đính 4 của Phụ lục 1 thì khu Spa và G1, khu mua sắm, nhà hàng.. thuộc sở hữu riêng của bên bán, không thuộc sở hữu riêng của khách hàng. Mặt khác, HĐMBCH, các bên không thoả thuận về việc khi bàn giao căn hộ phải hoàn thiện các công trình như Spa, G1, nhà hàng... và việc hoàn thiện hoặc không hoàn thiện các hạng mục trên là điều kiện để chấm dứt, huỷ bỏ hoặc tuyên Hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn cho rằng Dự án chưa được phép kinh doanh, tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1.1.8 Điều 1, các bên chỉ thoả thuận chương trình kinh doanh cho thuê căn hộ, qua đó khách hàng cho chủ đầu tư thuê hoặc cho bên thứ ba thuê. Hiện tại căn hộ chưa được bàn giao cho nguyên đơn nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn cho rằng căn hộ chưa được phép kinh doanh.

Như vậy, việc trình bày trên của nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận.

- Thứ tư là vi phạm về cam kết sẽ thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận căn hộ; thế chấp cho Ngân hàng.

+ Căn cứ các quy định tại khoản 3 Điều 19 Luật KDBĐS, điểm g khoản 1 Điều 99 và khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai; điểm c khoản 1 Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 22 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 thì Chủ Sở hữu công trình xây dựng trong dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án nhà ở, trong đó có căn hộ du lịch, biệt thự du lịch có quyền yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản trên đất có thời hạn.

+ Ngày 08/9/2021, Cục Q1 thuộc Bộ T11 có văn bản số 1990/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ trả lời Sở TNMT tỉnh T5 về việc hướng dẫn ghi Giấy chứng nhận đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở đối với loại hình căn hộ du lịch.

+ Căn cứ Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 và khoản 22 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính P1; khoản 8 Điều

6 của Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T11 và thoả thuận của các bên tại Tại điểm 5.2.9 khoản 5.2 Điều 5 của HĐMB thì: bên Bán có trách nhiệm thay mặt Bên Mua nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận của căn Hộ cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua có văn bản tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ. Văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ Ngày 14/02/2020 của Bộ T11 đã ban hành 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 và được quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ.

+ Theo quy định tại điểm 5.2.9 khoản 5.2 Điều 5 của HĐMB, khi bên mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo quy định và cung cấp các giấy tờ hợp lệ thì bên bán mới thực hiện trách nhiệm thay mặt bên mua nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận. Đối với việc bên mua có được cấp Giấy chứng nhận căn hộ hay không, hình thức cấp Giấy chứng nhận như thế nào được nguyên đơn, bị đơn thoả thuận trong trường hợp UBND tỉnh K có hướng dẫn riêng về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất áp dụng đối với loại hình căn hộ sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch như các căn hộ thuộc dự án, bên bán sẽ thực hiện theo hướng dẫn riêng đó đề làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận căn hộ (hoặc giấy tờ khác có giá trị tương đương theo quy định của pháp luật hoặc của UBND tỉnh khánh H2 vào từng thời điểm cụ thể), bên mua đồng ý rằng việc thực hiện theo hướng dẫn hay quy định chuyên biệt đó không được coi là một vi phạm hợp đồng của bên bán.

Quy định tại điểm 1.1.18 khoản 1.1 Điều 1 của HĐMBCH các bên chỉ định nghĩa về Giấy chứng nhận căn hộ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bên mua, chứng nhận quyền sở hữu của bên mua đối với căn hộ theo quy định của pháp luật tuỳ từng thời điểm.

Việc bên mua thay mặt bên bán nộp hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận căn hộ và việc căn hộ được cấp Giấy chứng nhận tuỳ thuộc vào từng thời điểm đã được các bên thoả thuận trong HĐMB và việc thoả thuận đó là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, đúng quy định.

Ngoài ra, theo Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Đối với việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Chính phủ đã ban hành văn bản hướng dẫn về việc cấp Giấy chứng nhận cho các dự án có căn hộ C (căn hộ du lịch). Như vậy, việc khách hàng được cấp Giấy chứng nhận căn hộ là có cơ sở thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

+ Đối với việc thế chấp Ngân hàng: Hợp đồng mua bán căn hộ, các bên không có thoả thuận nào về việc Công ty T9 không được thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND tỉnh K cấp cho Công ty T9 nên không có cơ sở cho rằng Công ty T9 vi phạm Hợp đồng đã ký kết.

Đây không phải là những điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Từ những nhận định trên có thể kết luận Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA04 - 40/THE ARENA ngày 02/01/2019 có hiệu lực theo Điều 117 của Bộ luật dân sự, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do đó, cũng không chấp nhận yêu cầu hoàn trả số tiền mà nguyên đơn yêu cầu là 1.578.758.824

[2.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại:

[2.4.1] Về thời gian bàn giao căn hộ: Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ các bên thỏa thuận vào tháng 6/2020. 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* của việc Ủy ban nhân dân 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 vào thời hạn thực hiện 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 Hợp đồng và quy định tại khoản 1 Điều 156 của Bộ luật dân sự. Hồ sơ vụ án thể hiện, bị đơn đã ban hành các thông báo số 05/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 17/02/2019 thông báo về ảnh hưởng của dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona tới hoạt động tại Dự án T; Thông báo số 106/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 30/12/2020 về Thời gian bàn giao căn hộ (từ tháng 03/2021 đến tháng 6/2021). Tại Thông báo số 29/2021/TB – TTCR ngày 22/5/2021 bị đơn đã mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ SeA04-40 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021.

Do đó, ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn chậm bàn giao căn hộ cũng không có cơ sở chấp nhận.

[2.3.2] Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao ngày 02/6/2021, Công ty đã gửi thông báo về việc thanh toán tiền đợt nhận bàn giao căn hộ với thời gian thanh toán trước ngày 18/6/2021. Công ty cũng gửi Thông báo nhắc nhở, gồm: Thông báo lần 2 số 64/2021/TB-ARENA ngày 08/7/2021 về việc thanh toán và nhận bàn giao căn hộ; Thông báo lần 3 số 80/2021/TB-ARENA ngày 25/8/2021 về việc thanh toán và nhận bàn giao căn hộ. Việc nguyên đơn không nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của bị đơn và chậm thanh toán số tiền 457.122.440 đồnng theo tiến độ là vi phạm Điều 13.2.2 Điều 3, Phụ lục 2, Điều 12.1.2 Hợp đồng. Do vậy, bị đơn yêu cầu chấm dứt 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] Bị đơn yêu cầu các khoản bồi thường tổng cộng 275.971.196 đồng, bao gồm:

Lãi chậm thanh toán 0.05%/ ngày trên số tiền thanh toán chậm tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày 26/04/2022 là : 52.340.519 đồng;

Chi phí hoa hồng đại lý: 106.291.237 đồng;

Chi phí HTLS: 117.339.440 đồng;

Hội đồng xét xử xét thấy các khoản bồi thường này phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 13.2.2 nên chấp nhận. Do vậy chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền: 275.971.196 đồng.

[2.3.4] Về việc hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền là 1.416.834.844 đồng. Bị đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền này sau khi bù trừ khoản tiền bồi thường do chấm dứt hợp đồng 275.971.196 đồng, còn lại sẽ hoàn trả 1.140.863.648 đồng cho nguyên đơn sau khi bán thành công căn hộ hoặc không quá 03 năm kể từ khi án có hiệu lực theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 13.2.2 của hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA04-40 /HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 là hợp đồng theo mẫu do bị đơn đưa ra và được nguyên đơn chấp thuận. Tại điểm b khoản 1 Điều 13.2.2 của 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:

(i) 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;

(ii) Một khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 20% giá bán căn hộ; và

(iii) 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 1.140.863.648 đồng sẽ được thực hiện trong một thời hạn hợp lý. Hội đồng xét xử xét thấy thời hạn 03 năm mà bị đơn đưa ra là phù hợp, nên chấp nhận.

[2.3.4] Từ những nhận định trên, cần chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng và nguyên đơn bồi thường số tiền khi chấm dứt hợp đồng là 275.971.196 đồng.

Số tiền nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần T4 là 1.416.834.844 đồng, số tiền nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty Cổ phần T4 là 275.971.196 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, bị đơn Công ty Cổ phần T4 hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 1.140.863.648 đồng. Thời hạn hoàn trả: không quá 03 năm kể từ ngày án có hiệu lực.

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

Xét, các hợp đồng bao gồm: Hợp đồng cho vay số 06/2020/HĐCV - VP, Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số SeA04-

40/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019, 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 số VP/06/2020/MSB-TTCR/HTLS là các hợp đồng được giao kết phù hợp với các điều kiện có hiệu lực tại Điều 117 của Bộ luật dân sự.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, nguyên đơn 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 SeA04-40 nên Ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ trước hạn là phù hợp với Điều 6 Hợp đồng tín dụng và Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản.

Số tiền gốc, lãi tính đến ngày 08/6/2023 theo yêu cầu của Ngân hàng bao gồm 982.156.596 đồng, trong đó nợ gốc là: 807.885.062 đồng, nợ lãi là: 170.627.976 đồng, nợ lãi quá hạn là: 3.643.558 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 09/6/2023 theo 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, nên chấp nhận.

Về yêu cầu của Ngân hàng đối với số tiền thanh toán còn lại của nguyên đơn mà bị đơn phải hoàn trả trong số tiền 982.156.596 đồng trong trường hợp nguyên đơn không thanh toán gốc, lãi là phù hợp với thỏa thuận các bên tại Điều 5.2 Thỏa thuận về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại Ngân hàng. Tuy nhiên, Điều 5.2 của 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 khoản 1 Điều 13.2.2 của hợp đồng mua bán căn hộ đã được giải thích về thời hạn không quá 03 năm nêu trên. Do vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, chuyển trả số tiền thanh toán của khách hàng còn lại sau khi bù trừ nghĩa vụ bồi thường khi chấm dứt hợp đồng 982.156.596 đồng để thanh toán tiền gốc, lãi của ông Văn Đức T trong hạn 03 năm kể từ ngày án có hiệu lực.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí:

Nguyên đơn 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 59.362.765 đồng với phần yêu cầu khởi kiện hoàn trả số tiền 1.578.758.824 đồng không được chấp nhận.

- Án phí 13.798.560 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn 275.971.196 đồng được chấp nhận.

- Một nửa án phí với số tiền 20.732.349 đồng do yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần H4 là 982.156.596 đồng được chấp nhận.

Tổng cộng ông T phải chịu: 94.493.674 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ L1 phải chịu một nửa án phí với số tiền 20.732.349 đồng do yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần H4 là 982.156.596 đồng được chấp nhận.

- H3 lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần H4.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.420.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

** Căn cứ:*

- Các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, 118, khoản 1 Điều 156, Điều 404, Điều 405, Điều 418, Khoản 5 Điều 428, Điều 430 và 466 Bộ luật dân sự 2015;

- Điểm c khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai 2013

- Các Điều 16, 17, 18, 55 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014;

- Các Điều 48, 49 Luật du lịch năm 2017;

- Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Khoản 1 Điều 12, 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 các yêu cầu sau:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công ty cổ phần T4 trả số tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ là 265.455.010 đồng

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả tiền chi phí thưởng nóng nhân viên sale, tiền phạt vi phạm hợp đồng và một phần tiền lãi chậm thanh toán là 463.610.732 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Đức T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA04-40/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 vô hiệu và yêu cầu hoàn trả số tiền 1.578.758.824 đồng (bằng chữ: Một tỷ năm trăm bảy mươi tám triệu bảy trăm năm mươi tám nghín tám trăm bốn mươi hai đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T4 đối với nguyên đơn về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA04-40/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 và các phụ lục đính kèm. Buộc nguyên đơn ông Văn Đức T phải bồi thường thiệt hại số tiền 275.971.196 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi mốt nghìn một trăm chín mươi sáu đồng).

4. Số tiền nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần T4 là 1.416.834.844 đồng, số tiền nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty Cổ phần T4

là 275.971.196 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, bị đơn Công ty Cổ phần T4 hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 1.140.863.648 đồng (bằng chữ: Một tỷ một trăm bốn mươi triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn sáu trăm bốn mươi tám đồng). Thời hạn hoàn trả: Không quá 03 năm kể từ ngày bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án sau khi hết thời hạn 03 năm 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.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần H4 về việc yêu cầu nguyên đơn ông Văn Đức T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ L1 phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 982.156.596 đồng, trong đó nợ gốc là: 807.885.062 đồng, nợ lãi là: 170.627.976 đồng, nợ lãi quá hạn là: 3.643.558 đồng (tạm tính đến ngày 08/6/2023) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 09/6/2023 theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

Trong trường hợp nguyên đơn không thanh toán cho Ngân hàng thì số tiền mà Công ty Cổ phần T4 hoàn trả cho nguyên đơn theo Mục 4 sẽ được chuyển thanh toán cho Ngân hàng. Thời hạn thanh toán: Không quá 03 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền còn thừa tại mục 4 sau khi khấu trừ số tiền gốc, lãi phải trả cho Ngân hàng theo mục 5.

6. Về án phí và chi phí tố tụng:

6.1. Về án phí:

- Nguyên đơn ông Văn Đức T phải chịu 94.493.674 đồng (Bằng chữ: Chín mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm bảy mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 36.760.000 đồng (Ba mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006704 ngày 07/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Nguyên đơn còn phải nộp số tiền án phí là 57.733.674 đồng (Bằng chữ: Năm mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn sáu trăm bảy mươi bốn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ L1 phải chịu 20.732.349 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H3 lại cho Công ty cổ phần T4 số tiền tạm ứng án phí là 14.063.000 đồng (Bằng chữ: Mười bốn triệu không trăm sáu mươi ba nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006923 ngày 21/4/2022 và 3.409.600 đồng (Bằng chữ: Ba triệu bốn trăm lẻ chín nghìn sáu trăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007051 ngày 16/5/2022 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 là 19.305.000 đồng (Bằng chữ: Mười chín triệu ba trăm lẻ năm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007334 ngày 13/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh.

6.2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.420.000 đồng. 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: Nguyên đơn ông Văn Đức T, bị đơn Công ty cổ phần T4 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần H4, bà Trần Thị Mỹ L1 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân 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