

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NGŨ HÀNH SƠN
TP. ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 33 /2023/ DS-ST

Ngày: 21 - 8- 2023

Về việc “*yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và
thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng*”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN, TP. ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tuấn Ngọc

Ông Trần Văn Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang - Thư ký tòa án nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn.

Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đặng Thái Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp “*yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 06 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 84A/2023/QĐ ngày 30/6/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 84B/2023/QĐ ngày 25/7/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ H - Sinh năm: 1949. HKTT: 57 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Phòng 704, Lô C, Chung cư Ngô Tất T, số 76 đường Ngô Tất T, phường 19, quận B, TP H.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Th- sinh năm: 1998. Địa chỉ: 09 Chu Cẩm Phong, phường H, quận Ng, TP Đ (theo giấy ủy quyền số 1507.1/2023/QĐ-UQ ngày 15 tháng 7 năm 2023) . Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Bà Bà Lê Thị Xuân Ph - Luật sư Công ty Luật TNHH một thành viên KPK - chi nhánh Đ. Địa chỉ: 09 Chu Cẩm Phong, phường H, quận Ng, TP Đà Nẵng .Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Th. Trụ sở chính: Số 614 đường Lạc Long Quân, phường N, quận Tây Hồ, TP. H. Địa chỉ chi nhánh tại Đà Nẵng: Tổ 53 Tân Trà, đường Trường S, phường H, quận Ng, TP Đ. Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Đức th – chức vụ: Tổng Giám đốc. Ông Th ủy quyền cho ông Lê Thanh S – sinh năm 1978. Địa chỉ: số 614 đường Lạc Long Q, phường N, quận Tây Hồ, TP. H. (theo văn bản ủy quyền số 418/2022/GUQ-TĐ ngày 05/12/2022). Có mặt.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) – Chi nhánh Sài Gòn – Phòng giao dịch Nguyễn Văn Linh. Địa chỉ: Lô H3, đường Hoàng Diệu, phường 6, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền gồm: Ông Nguyễn Văn N, chức vụ: chuyên viên ; ông Nguyễn Minh T, chức vụ: chuyên viên; bà Hoàng Thị Thanh B, chức vụ: chuyên viên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/02//2017, bà H và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Th (sau đây gọi tắt là Công ty Thành Đô) có ký Hợp Đồng Mua Bán căn hộ số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort - NM ngày 20/02/2017. Thông tin căn hộ như sau: Căn hộ số S1-0308. Loại căn hộ: A. Tầng số 3. Địa chỉ: tòa nhà : Căn hộ khách sạn Cỏ Cò 2 có tên thương mại là Coco Skyline Rerort thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire, đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng. Diện tích xây dựng (tìm tường): 39,91m². Diện tích sử dụng (thông thủy): 36,42m². Mục đích sử dụng: để ở và kinh doanh. Thời hạn sử dụng: lâu dài. Tổng giá căn hộ là 1.267.785.387 đồng (trong đó giá bán căn hộ là 1.152.532.170 đồng, thuế GTGT tạm tính là 115.253.217đồng).

Để có tiền thanh toán Hợp đồng mua bán căn hộ trên bà Hoa phải vay thêm của Ngân hàng và thế chấp tài sản là căn hộ trên, ngày 28/4/2017, bà Hoa đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 134/2017HĐTDTDH-CN/SHB.130900 vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (gọi tắt là SHB), Chi nhánh Sài Gòn- Phòng giao dịch Nguyễn Văn Linh số tiền vay là: 568.709.388 đồng, đồng thời ký Hợp đồng thế chấp

số 99/2017/HĐTC/CN/SHB.130900 ngày 26/4/2017 và Cam kết ba bên số: 74/2017/CKBB-CN/ SHB. 130900. Ngân hàng đã giải ngân khoản vay này.

Theo thỏa thuận hợp đồng bà Hoa đã thanh toán tiền mua căn hộ đủ 95% giá trị hợp đồng cho công ty Th là 1.204.396.118 đồng. Do bà Hoa đã thanh toán được 95% như thỏa thuận nên bà Hoa được hưởng Thu nhập cam kết 12%. Thực hiện hợp đồng phía công ty Thành Đô đã thanh toán cho bà Hoa từ 25/11/2017 đến 24/9/2019(Quý I/2019) là 242.523.030 đồng.

Tuy nhiên, kể từ kỳ 2 của TNCK năm 2019 đến nay Thành Đô không thực hiện việc thanh toán tiền thu nhập cam kết của kỳ 2 năm 2019, các năm 2020, 2021 và kỳ 1/2022 như thỏa thuận đã ký kết trong HĐMB dẫn đến việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn và cam kết ba bên không đúng theo lịch trả nợ gốc mà bà Hoa đã ký thỏa thuận với ngân hàng. Theo sổ phụ tài khoản tiền vay do Ngân hàng cung cấp thì từ ngày 26/5/2017 đến ngày 26/10/2019 còn dư nợ gốc hiện nay là 340.946.369 đồng.

Tại mục III của Phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng thể hiện ngày bàn giao dự kiến là quý 1 năm 2018 nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện việc bàn giao căn hộ. Theo quy định tại mục IV, Phụ lục 1 có quy định ngày bàn giao dự kiến là Quý 1 năm 2018 và theo Điều 4 của hợp đồng có quy định ngày bàn giao thực tế có thể sớm hoặc muộn hơn ngày bàn giao dự kiến trong vòng 90 ngày. Như vậy, ngày chậm nhất mà Công ty Th có nghĩa vụ phải bàn giao nhà cho bà Hoa là ngày 30/06/2018. Tuy nhiên tính đến thời điểm nộp đơn kiện này Công ty Thành Đô vẫn chưa ra Thông báo bàn giao căn hộ, Thông báo bàn giao Giấy chứng nhận như đã thỏa thuận.

Quá trình thực hiện Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo, bà H đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình, tuy nhiên Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Th đã không thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bà Hoa và cũng không thanh toán số tiền 12%/năm mà Công ty Th cam kết trả cho bà Hoa theo Phụ Lục 6 của HĐMB cho kỳ 2 năm 2019, các năm 2020, 2021 và kỳ 1/2022. Việc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Th không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền TNCK, không thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ, không thực hiện nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận cho bà H đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoa.

Do đó, bà H đề nghị Tòa án nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn giải quyết các yêu cầu sau đây:

- Yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Th tiếp tục thực hiện đúng Hợp Đồng Mua Bán căn hộ số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort – NM và bàn giao Căn hộ số S1-0308 theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Th thanh toán cho bà Hoa khoản thu nhập cam kết của kỳ 2 năm 2019, năm 2020, năm 2021, năm 2022 và kỳ 1 năm 2023 với tổng số tiền là: 525.554.664 đồng (trong đó: Thu nhập cam kết kỳ 2 năm 2019 là 65.694.333 đồng; năm 2020 là 131.388.666 đồng; năm 2021 là 131.388.666 đồng; năm 2022 là 131.388.666 đồng và kỳ I của năm 2023 là 65.694.333 đồng).

- Yêu cầu thanh toán tiền lãi thu nhập cam kết cụ thể:

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý II/2019 là: 23.523.971 đồng (cụ thể tính: $65.694.333 \text{ đồng} \times 10\% \times (1307 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày (22/01/2020 đến 21/8/2023) = 23.523.971 đồng.

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý I/2020 là: 20.266.252 đồng (cụ thể tính: $65.694.333 \text{ đồng} \times 10\% \times (1126 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày (21/07/2020 đến 21/8/2023) = 20.266.252 đồng.

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý II/2020 là: 16.936.539 đồng (cụ thể tính: $65.694.333 \text{ đồng} \times 10\% \times (941 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày (22/01/2021 đến 21/8/2023) = 16.936.539 đồng.

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý I/2021 là: 13.696.818 đồng (cụ thể tính: $65.694.333 \text{ đồng} \times 10\% \times (761 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày (21/07/2021 đến 21/8/2023) = 13.696.818 đồng.

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý II/2021 là: 10.331.109 đồng (cụ thể tính: $65.694.333 \text{ đồng} \times 10\% \times (574 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày (24/01/2022 đến 21/8/2023) = 10.331.109 đồng.

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý I/2022 là: 7.127.385 đồng (cụ thể tính: $65.694.333 \text{ đồng} \times 10\% \times (396 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày (21/07/2022 đến 21/8/2023) = 7.127.385 đồng.

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý II/2022 là: 3.653.685 đồng (cụ thể tính: $65.694.333 \text{ đồng} \times 10\% \times 203 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} (30/01/2023 \text{ đến } 21/8/2023) = 3.653.685 \text{ đồng}$).

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý I/2023 là: 557.952 đồng (cụ thể tính: $65.694.333 \text{ đồng} \times 10\% \times 31 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} (21/07/2023 \text{ đến } 21/8/2023) = 557.952 \text{ đồng}$). Tổng số tiền là lãi chậm trả : 96.093.711 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Th bà H không chấp nhận.

2. Đại diện bị đơn ông Lê Thanh Sơn trình bày:

Ngày 20/02/2017, Công ty Th cùng với bà Nguyễn Thị Lệ H ký Hợp đồng mua bán số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort – MN. Nội dung như sau: Thông tin căn hộ như sau: Căn hộ số S1-0308. Loại căn hộ: A. Tầng số 3. Địa chỉ: tòa nhà : Căn hộ khách sạn Cỏ Cò 2 có tên thương mại là Coco Skyline Resort thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire, đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng. Diện tích xây dựng (tính tường): 39,91m². Diện tích sử dụng (thông thủy): 36,42m². Mục đích sử dụng: để ở và kinh doanh. Thời hạn sử dụng: lâu dài. Giá bán: 1.267.785.387 đồng (đã bao gồm thuế GTGT, chưa có phí bảo trì); Tiến độ thanh toán các bên thể hiện tại hợp đồng ký kết.

Ngày 25/6/2017, hai bên ký Phụ lục 1A để điều chỉnh lại kế hoạch thanh toán, theo đó: Ngay khi ký hợp đồng thanh toán số tiền 380.335.616 đồng; Ngày 28/02/2017 thanh toán 126.778.539 đồng; Ngày 26/05/2017 thanh toán 380.335.616 đồng; Ngày 26/06/2017 thanh toán 316.946.347 đồng; Thông báo bàn giao căn hộ thanh toán 28.813.304; Thông báo bàn giao giấy chứng nhận thanh toán 57.626.608 đồng. Tổng cộng 1.290.836.030 đồng. Theo đó, các bên thỏa thuận sau khi bên mua thanh toán đủ 95%, bên bán sẽ thanh toán cho bên mua một khoản thu nhập cam kết bằng 12%/năm tính trên giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT hoặc bằng 80% tổng lợi nhuận trước thuế của việc kinh doanh căn hộ (gọi tắt là Thu nhập cam kết).

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã thanh toán cho công ty Th số tiền 1.204.396.118 đ. Tính đến ngày 26/06/2017, tuy căn hộ chưa được bàn giao nhưng bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền nói trên tương đương với 95% giá trị căn hộ. Bên bán cũng đã thực hiện thanh toán cho bên mua khoản tiền tạm ứng Thu nhập cam kết với tổng số là 255.481.912 đồng. Đến kỳ thanh toán tiền tạm ứng Thu nhập cam kết thứ 2 của năm 2019 đến nay, do tiến độ thực hiện dự án bị chậm trễ, khó khăn

về tài chính nên Công ty Th không thể thanh toán đúng hạn khoản tạm ứng Thu nhập cam kết cho bên mua.

Nay bà Hoa khởi kiện đề yêu cầu Tòa án buộc Công ty Th nêu trên, Công ty Thành Đô có ý kiến phản tố như sau:

Việc Công ty Th đầu tư xây dựng dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire để bán căn hộ cho khách hàng nhằm mục đích sinh lợi là hoạt động kinh doanh bất động sản, do vậy, HĐMB căn hộ tuân theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản tại khoản 1 Điều 3 Luật KDBDS.

Căn cứ các thỏa thuận tại HĐMB và tiến độ thực hiện dự án, thời điểm ký kết HĐMB, căn hộ đang trong quá trình xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng, chưa đủ điều kiện để bàn giao. Tại HĐMB, các bên thỏa thuận việc bàn giao căn hộ sẽ được thực hiện vào thời điểm trong tương lai. Do vậy, HĐMB là thỏa thuận mua bán bất động sản hình thành trong tương lai được qui định tại khoản 4 Điều 3 Luật KDBDS. Do đây là hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai nên việc thanh toán phải thực hiện theo quy định tại Chương III Luật KDBDS. Khoản 1 Điều 57 Luật KDBDS quy định: *Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà.*

Ngày 01/11/2019, UBND thành phố Đà Nẵng đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5046/QĐ – XPVPHC đối với công ty Thành Đô bởi vì đã thu tiền của bên mua bất động sản hình thành trong tương lai vượt quá tỷ lệ phần trăm(Thu trên 70%) giá trị hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 trong đó có trường hợp bà Hoa.

Tính đến ngày 26/06/2017, bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền bằng 95% giá trị căn hộ nhằm mục đích để bên mua được hưởng khoản tiền tạm ứng Thu nhập cam kết. Tính đến ngày 05/12/2022, căn hộ S1 – 0308 tòa nhà Căn hộ Khách sạn Cổ Cò 2 vẫn chưa được bàn giao cho bên mua. Đây là thỏa thuận về việc thanh toán không phù hợp với quy định của Luật KDBDS nói trên. Theo quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 thì thỏa thuận thanh toán này vượt 70% giá trị căn hộ để được hưởng tạm ứng Thu nhập cam kết tại Phụ lục số 06 và Phụ lục số 1A kèm theo HĐMB bị xác định là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Thỏa thuận này là điều kiện để bên mua được hưởng khoản tiền thu nhập cam kết, do thỏa thuận vô hiệu nên không làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của bên bán và bên mua về thu nhập cam kết nên không có căn cứ để thực hiện việc chi trả thu nhập cam kết. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị phản tố cụ thể như sau:

- Tuyên thỏa thuận thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ tại HĐMB là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Tuyên các thỏa thuận về việc bên mua được hưởng tạm ứng Thu nhập cam kết tại Phụ lục số 06 và các nội dung khác kèm theo HĐMB là không có hiệu lực do thỏa thuận làm căn cứ cho thỏa thuận đó vô hiệu.

- Rút yêu cầu về tuyên giải quyết hậu quả của thỏa thuận vô hiệu, theo đó: Bên bán phải hoàn lại cho bên mua khoản tiền giá trị căn hộ đã thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ. Bên mua phải hoàn trả bên bán số tiền tạm ứng thu nhập cam kết đã thanh toán 255.481.912 đồng.

**** Ý kiến người có quyền và nghĩa vụ liên quan thể hiện hồ sơ:***

Ngày 26/04/2017 Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB), Chi nhánh Sài Gòn và khách hàng bà Nguyễn Thị Lệ H có ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 134/2017/HĐTDTDH-CN/SHB.130900 với nội dung sau: Số tiền vay: 568.709.388 đồng .Thời hạn vay: 84 tháng. Lãi suất ưu đãi tối thiểu 8,11%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân. Sau đó Lãi suất được điều chỉnh 3 tháng/lần. Bà Nguyễn Thị Lệ H đã nhận số tiền vay 505.846.369 đồng , theo Khế ước nhận nợ số: 01-134/2017/HĐTDTDH-CN/SHB.130900 ngày 26/05/2017.

Tài sản bảo đảm cho khoản nợ vay và các nghĩa vụ khác có liên quan là toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các tài sản sau: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort - MN ngày 20/02/2017 ký giữa Bà Nguyễn Thị Lệ H và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển và Xây dựng Th (Căn hộ: S1-0308, Căn hộ Khách sạn Cỏ Cò 2 (tên thương mại là Coco Skyline Resort), Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire, đường Trường Sa, P.Hòa Hải, Q.Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng).

Tài sản trên đã được thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 99/2017/HĐTC-CN/SHB.130900 đã công chứng tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân ngày 26/04/2017, số công chứng 02050.17, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngân hàng SHB đã tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp trên tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/05/2017.

Khi thực hiện Hợp đồng tín dụng Bà Nguyễn Thị Lệ H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán nợ lãi được quy định trong Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB), Chi nhánh Sài Gòn đã nhiều lần gọi điện thông báo, cử cán bộ trực tiếp đến gặp khách hàng đôn đốc, nhắc nợ, tuy nhiên khách hàng không thực hiện thanh toán tiền nợ lãi, lãi phạt chậm trả cho Ngân hàng. Nay yêu cầu bà H thanh toán tổng nợ tạm tính đến ngày 17/8/2023 là: 584.917.545 đồng, Nợ gốc:

340.946.369 và lãi 243.971.176 đồng (Trong đó lãi trong hạn là 190.629.412 đồng; lãi quá hạn là 53.341.764 đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải tiếp tục thanh toán lãi phát sinh kể từ ngày 18/8/2023 theo thỏa thuận Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp Bà Nguyễn Thị Lệ H không trả nợ phát mãi tài sản thế chấp là:

Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort - MN ngày 20/02/2017 ký giữa Bà Nguyễn Thị Lệ H và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển và Xây dựng Thành Đô (Căn hộ: S1-0308, Căn hộ Khách sạn Cỏ Cò 2 (tên thương mại là Coco Skyline Resort), Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire, đường Trường Sa, P.Hòa Hải, Q.Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng).

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nói trên được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của Bà Nguyễn Thị Lệ H đối với Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và chi phí liên quan đến việc thi hành án (nếu có). Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, Bà Nguyễn Thị Lệ H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

* Ý kiến đại diện ủy quyền của của nguyên đơn thống nhất số tiền gốc và lãi mà ngân hàng đã trình bày, tuy nhiên nay tuổi già nên xin ngân hàng cho được giảm toàn bộ lãi để trả tiền gốc dứt điểm.

* Ý kiến phát biểu của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thống nhất như ý kiến của nguyên đơn và đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô tiếp tục thực hiện đúng Hợp Đồng Mua Bán căn hộ số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort – NM và bàn giao Căn hộ số S1-0308 theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô thanh toán cho bà Hoa khoản thu nhập cam kết của kỳ 2 năm 2019, năm 2020, năm 2021, năm 2022 và kỳ 1 năm 2023 với tổng số tiền là: 525.554.664 đồng.

- Yêu cầu thanh toán tiền lãi thu nhập cam kỳ 2 năm 2019, năm 2020, năm 2021, năm 2022 và kỳ 1 năm 2023 với tổng số tiền là 96.093.711 đồng.

. * Tại phiên tòa hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án gồm:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về

thụ lý vụ việc; về thẩm quyền thụ lý vụ án, thời hiệu khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ.

2. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ việc.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Đề nghị HĐXX: Căn cứ:

- Điều 22, Điều 23, Điều 55 Luật Kinh doanh đất động sản; Điều 116; Điều 410; Điều 413 Bộ luật Dân sự;

- Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều , Điều 227 Bộ luật Tố tụng

- Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “ yêu cầu tiếp tục thực hợp đồng và thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng” của bà Nguyễn Thị Lệ H đối với Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Th.

1.1. Buộc Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng ký kết với bà Nguyễn Thị Lệ H, số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort - MN ngày 20/02/2017 và bàn giao căn hộ cho bà Nguyễn Thị Lệ H theo đúng quy định.

1.2. Buộc Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Th phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền thu nhập cam kết của kỳ 2 năm 2019; năm 2020; năm 2021; năm 2022; Kỳ I năm 2023 với số là: 525.554.664 đồng.

1.3. Buộc Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Th phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền lãi của khoản thu nhập cam kết kỳ 2 năm 2019; năm 2020; năm 2021; năm 2022; Kỳ I năm 2023 là 96.093.711đồng.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Th.

1.5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố về tuyên giải quyết hậu quả của thỏa thuận vô hiệu, theo đó: Bên bán phải hoàn lại cho bên mua khoản tiền giá trị căn hộ

đã thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ. Bên mua phải hoàn trả bên bán số tiền tạm ứng thu nhập cam kết đã thanh toán 255.481.912 đồng.

1.6. Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải thanh toán số tiền nợ ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, tạm tính đến ngày 17/8/2023 là: 584.917.545 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải tiếp tục thanh toán lãi phát sinh kể từ ngày 18/8/2023 theo thỏa thuận Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp Bà Nguyễn Thị Lệ H không trả nợ thì tài sản thế chấp từ hợp đồng mua bán nhà ở số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort - MN ngày 20/02/2017 ký giữa Bà Nguyễn Thị Lệ H và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển và Xây dựng Thành Đô (Căn hộ: S1-0308, Căn hộ Khách sạn Cỏ Cò 2 (tên thương mại là Coco Skyline Resort), Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire, đường Trường Sa, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng) được xử lý phát mãi thu hồi nợ theo qui định pháp luật.

Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Th, bà Hoa phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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: Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lệ H nộp tại Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng và Tòa án đã thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội - Chi nhánh Sài Gòn (là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, có yêu cầu độc lập) đã có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt

[3] Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị Lệ H và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Th (sau đây gọi tắt là Công ty Thành Đô) có ký Hợp Đồng Mua Bán căn hộ số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort - NM ngày 20/02/2017. Thông tin căn hộ như sau: Căn hộ số S1-0308. Loại căn hộ: A. Tầng số 3. Địa chỉ: tòa nhà : Căn hộ khách sạn Cỏ Cò 2 có tên thương mại là Coco Skyline Resort thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire, đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng. Diện tích xây dựng (tính tường): 39,91m². Diện tích sử dụng

(thông thủy): 36,42m². Mục đích sử dụng: để ở và kinh doanh. Thời hạn sử dụng: lâu dài. Tổng giá căn hộ là 1.267.785.387 đồng. Ngoài ra hợp đồng còn qui định về tiến độ thanh toán, phương thức thanh toán, thời hạn bàn giao căn hộ, giấy tờ pháp lý của căn hộ cùng các qui định khác về quyền và nghĩa vụ của các bên thể hiện tại hợp đồng và phụ lục 01 đến phụ lục 10 của hợp đồng ký kết.

Ngày 12/5/2017, bà Hoa đã thực hiện thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng cho công ty Thành Đô và Thành Đô đã xác nhận nộp số tiền này và ngày 12/5/2017. Theo qui định hợp đồng thì ngày bàn giao dự kiến Quý I/2018 và cũng tại điều 4 của hợp đồng có quy định bàn giao thực tế có thể sớm hoặc muộn hơn 90 ngày hoặc một ngày khác theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên. Tuy nhiên cho đến nay Công ty Th bàn giao căn hộ. Thực hiện hợp đồng Công ty Th đã chi trả khoản tạm ứng thu nhập cam kết cho bà Hoa đến tháng 6 năm 2017 với số tiền 255.481.912 đồng cho bà H.

- Nay bà Hoa đề nghị buộc Công ty Th tiếp tục thực hiện đúng Hợp Đồng Mua Bán căn hộ số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort - NM và bàn giao Căn hộ số S1-0308 theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Th thanh toán cho bà Hoa khoản thu nhập cam kết của kỳ 2 năm 2019, năm 2020, năm 2021, năm 2022 và kỳ 1 năm 2023 với tổng số tiền là: 525.554.664 đồng (trong đó: Thu nhập cam kết kỳ 2 năm 2019 là 65.694.333 đồng; năm 2020 là 131.388.666 đồng; năm 2021 là 131.388.666 đồng; năm 2022 là 131.388.666 đồng và kỳ I của năm 2023 là 65.694.333 đồng).

- Yêu cầu thanh toán tiền lãi thu nhập cam kết cụ thể:

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý II/2019 là: 23.523.971 đồng (cụ thể tính: 65.694.333 đồng x 10% x (1307 ngày : 365 ngày) từ ngày (22/01/2020 đến 21/8/2023) = 23.523.971 đồng.

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý I/2020 là: 20.266.252 đồng (cụ thể tính: 65.694.333 đồng x 10% x (1126 ngày : 365 ngày) từ ngày (21/07/2020 đến 21/8/2023) = 20.266.252 đồng.

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý II/2020 là: 16.936.539 đồng (cụ thể tính: 65.694.333 đồng x 10% x (941 ngày : 365 ngày) từ ngày (22/01/2021 đến 21/8/2023) = 16.936.539 đồng.

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý I/2021 là: 13.696.818 đồng (cụ thể tính: 65.694.333 đồng x 10% x (761 ngày : 365 ngày) từ ngày (21/07/2021 đến 21/8/2023) = 13.696.818 đồng.

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý II/2021 là: 10.331.109 đồng (cụ thể tính: $65.694.333 \text{ đồng} \times 10\% \times (574 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày (24/01/2022 đến 21/8/2023) = 10.331.109 đồng.

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý I/2022 là: 7.127.385 đồng (cụ thể tính: $65.694.333 \text{ đồng} \times 10\% \times (396 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày (21/07/2022 đến 21/8/2023) = 7.127.385 đồng.

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý II/2022 là: 3.653.685 đồng (cụ thể tính: $65.694.333 \text{ đồng} \times 10\% \times 203 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày}$ (30/01/2023 đến 21/8/2023) = 3.653.685 đồng.

Lãi đối với khoản nợ tiền TNCK quý I/2023 là: 557.952 đồng (cụ thể tính: $65.694.333 \text{ đồng} \times 10\% \times 31 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày}$ (21/07/2023 đến 21/8/2023) = 557.952 đồng. Tổng số tiền là lãi chậm trả : 96.093.711 đồng.

Đối với ý kiến phản tố của công ty Th bà Hoa không chấp nhận.

Đối với số nợ của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Sài Gòn bà H chấp nhận tuy nhiên do tuổi già nên xin được giảm toàn bộ lãi để bà thanh toán gốc.

Còn bị đơn Công ty Thành Đô không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên thỏa thuận thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ tại HĐMB là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Tuyên các thỏa thuận về việc bên mua được hưởng tạm ứng Thu nhập cam kết tại Phụ lục số 06 và các nội dung khác kèm theo HĐMB là không có hiệu lực do thỏa thuận làm căn cứ cho thỏa thuận đó vô hiệu.

- Rút yêu cầu giải quyết hậu quả của thỏa thuận vô hiệu, theo đó: Bên bán phải hoàn lại cho bên mua khoản tiền giá trị căn hộ đã thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ. Bên mua phải hoàn trả bên bán số tiền tạm ứng thu nhập cam kết đã thanh toán 255.481.912 đồng.

[3] Xét yêu cầu nguyên đơn thấy:

Hợp đồng mua bán căn hộ số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort - NM ngày 20/02/2017 và các phụ lục từ 01- 10 của hợp đồng được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Lệ H và Công Thành Đô về mua bán căn hộ số S1-0308. Loại căn hộ: A. Tầng số 3. Địa chỉ: tòa nhà : Căn hộ khách sạn Cỏ Cò 2 có tên thương mại là Coco Skyline Rerort thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire, đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng. Thấy Hợp đồng này được ký kết

trên nguyên tắc tự nguyện, phù hợp pháp luật, hợp đồng có hiệu lực pháp luật quyền và nghĩa vụ của các bên tại hợp đồng được điều chỉnh theo qui định pháp luật.

Thực hiện hợp đồng theo quy định tại mục III, Phụ lục 01 có quy định ngày bàn giao căn hộ dự kiến là quý I năm 2018 và theo Điều 4 của hợp đồng có quy định “.. ngày bàn giao thực tế có thể sớm hoặc muộn hơn nghị bàn giao dự kiến trong vòng 90 ngày”. Như vậy, ngày chậm nhất mà Thành Đô có nghĩa vụ phải bàn giao nhà cho bà liên là ngày 30/6/2018. Tuy nhiên Thành đô đã không bàn giao nhà theo đúng thỏa thuận của hợp đồng theo như thời gian mà các bên ký kết, lỗi này thuộc về công ty Thành Đô. Do vậy yêu cầu của nguyên đơn đề nghị buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô tiếp tục thực hiện dùng Hợp Đồng Mua Bán căn hộ số số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort - NM ngày 20/02/2017 và tiến hành bàn giao Căn hộ là có cơ sở được chấp nhận .

Đối với yêu cầu thanh toán thu nhập cam kết thì thấy: Tại Mục I.3.(i) Phụ lục 06 của Hợp Đồng và Phụ lục 6A Sửa đổi, bổ sung nội dung Điều 2 và Điều 4, Mục I của Phụ lục 6, kèm theo hợp đồng mua bán (phụ lục 6A) nội dung cụ thể như sau: Điều 1: Bổ sung thêm khoản (Vi) vào Điều 2 mục I của phụ lục 6: kể từ ngày phụ lục này có hiệu lực đến ngày bắt đầu bên mua được hưởng khoản tiền đương 12%/năm tính trên số tiền 1.094.905.562đồng. Đồng thời tại Điều 2 phụ lục 6 nêu rõ “*Các Bên tại đây thống nhất rằng, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh khai thác của chương trình cho thuê, bên bán đảm bảo trong vòng 8 năm kể từ ngày bắt đầu, thì bên mua được hưởng khoản thu nhập cam kết 12%/năm tính trên giá bán căn hộ...*”. HĐXX thấy thỏa thuận này nêu rõ không phụ thuộc kết quả kinh doanh bên bán đảm bảo trong vòng 8 năm bên mua được hưởng khoản thu nhập cam kết 12%/năm tính trên giá bán căn hộ. Thực tế các bên cũng đã thực hiện thảo thuận, bà Hoa đã nộp đủ 95% giá bán căn hộ cho Th và Th cũng đã thực hiện chi trả cho bà Hoa về khoản tiền này của năm 2018 và quý I năm 2019, do vậy yêu cầu thanh toán khoản thu nhập kỳ 2 năm 2019, năm 2020, năm 2021, năm 2022 và kỳ 1 năm 2023 với tổng số tiền là: 525.554.664 đồng là phù hợp với thỏa thuận mà các bên đã ký kết cần được chấp nhận. Mặt khác phù hợp với chính sách bán hàng và chính sách ưu đãi cho khách hàng mà công ty ký ngày 01/03/2017 (trước thời điểm các bên ký kết nhằm thu hút khách hàng đầu tư.

Đối với yêu cầu công ty Th thanh toán khoản lãi do chậm thanh toán tiền thu nhập cam kết tính đến ngày xét xử của kỳ 2/2019; năm 2020; năm 2021; năm 2022 và kỳ I năm 2023 với tổng số tiền là: 96.093.711đồng đồng thì thấy yêu cầu này phát sinh từ khoản tiền thu nhập cam kết 12%/ năm theo thỏa thuận của các bên, yêu cầu thu nhập cam kết được chấp nhận thì yêu cầu này được chấp nhận là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu phản tố của Công ty Th thì thấy: Như phân tích nêu trên điều kiện tiên quyết và cũng là nghĩa vụ của bà H phải thực hiện thanh toán đủ 95% bà Hoa đã thực hiện xong, điều kiện bàn giao căn hộ thì nghĩa vụ để hoàn thành bàn giao theo đúng hợp đồng ký kết thuộc về trách nhiệm của Công ty Th không thuộc về bà H, Công ty Thành Đô đã vi phạm điều kiện thời hạn bàn giao căn hộ. Việc bà H đã thanh toán đủ 95% hợp đồng là thỏa thuận của các bên khi ký kết hợp đồng, Công ty Th đã thu vượt quá trên 70% để huy động vốn và bị phạt vi phạm chính là nghĩa vụ của Công ty Thành đô phải chịu đối với cơ quan quản lý nhà nước, được pháp luật điều chỉnh quản lý về hạn mức huy động vốn. Việc Công ty Th bị xử phạt hành chính và sự thỏa thuận về quyền lợi và nghĩa vụ các bên khi ký kết hợp đồng là hai phạm trù hoàn toàn khác nhau. Tại đây các bên đã thỏa thuận đối với khoản tiền 12% này là thỏa thuận tự nguyện tại hợp đồng thì các bên phải thực hiện, theo đó thực tế Công ty Thành Đô đã chuyển được một phần của khoản tiền thu nhập cam kết này cho bà Hoa. Do vậy, yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên thỏa thuận thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ tại HĐMB là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Tuyên các thỏa thuận về việc bên mua được hưởng tạm ứng Thu nhập cam kết tại Phụ lục số 06 và các nội dung khác kèm theo HĐMB là không có hiệu lực do thỏa thuận làm căn cứ cho thỏa thuận đó vô hiệu không được chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị tuyên giải quyết hậu quả của thỏa thuận vô hiệu, theo đó: Bên bán phải hoàn lại cho bên mua khoản tiền giá trị căn hộ đã thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ. Bên mua phải hoàn trả bên bán số tiền tạm ứng thu nhập cam kết đã thanh toán 255.481.912, hiện nay bị đơn đã có ý kiến xin rút không yêu cầu giải quyết do vậy, HĐXX thấy việc rút là tự nguyện không trái pháp luật nên chấp nhận để đình chỉ yêu cầu này.

[6] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội thì thấy: Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng ký kết đối với bà Nguyễn Thị Lệ H trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã không thực hiện việc trả nợ đúng hạn là vi phạm định kỳ trả nợ, là bên có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng tín dụng mà các bên đã thỏa thuận ký kết. Nay yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội đối với bà Nguyễn Thị Lệ H phải thanh toán tổng nợ tạm tính đến ngày 17/8/2023 là: 584.917.545 đồng, Nợ gốc: 340.946.369 và lãi 243.971.176 đồng (Trong đó lãi trong hạn là 190.629.412 đồng; lãi quá hạn là 53.341.764 đồng). Thấy các yêu cầu của ngân hàng là phù hợp với Điều 471, 474, 476 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều

91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 và Án lệ 08/2016/AL ngày 17/10/2016 nên được chấp nhận. Buộc bà H thanh toán cho Ngân hàng gốc và lãi yêu cầu nêu trên là phù hợp. Đồng thời kể từ ngày 18/8/2023 Bà H còn phải tiếp tục thanh toán gốc và lãi theo thỏa thuận hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[5] Đối với tài sản thế chấp đảm bảo cho hợp đồng vay nêu trên là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort - MN ngày 20/02/2017 ký giữa Bà Nguyễn Thị Lệ H và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển và Xây dựng Thành Đô (Căn hộ: S1-0308, Căn hộ Khách sạn Cổ Cò 2 (tên thương mại là Coco Skyline Resort), Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire, đường Trường Sa, P.Hòa Hải, Q.Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng) thì thấy, tài sản này đều được thể hiện thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản 99/2017/HĐTC-CN/SHB.130900 đã công chứng tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân ngày 26/04/2017 và Ngân hàng SHB đã tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp trên tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/05/2017 là đúng thẩm quyền và đúng qui định của pháp luật. Do đó cần phải căn cứ Điều 355 Bộ luật dân sự 2005 để xử lý tài sản chấp này là phù hợp quy định pháp luật. Ý kiến xin giảm toàn bộ lãi của bà Hoa ngân hàng không chấp nhận nên HĐXX không chấp nhận.

[6] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phù hợp với nhận định HĐXX nên chấp nhận, riêng ý kiến đề nghị giảm lãi suất cho món nợ vay ngân hàng không chấp nhận.

[7] Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: 29.065.935 đồng (Trong đó 300.000đ tiền bác yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và tiền án phí phải chịu cho số tiền thu nhập cam kết 12% và lãi của 12% là 28.865.935đ) Công ty Th phải chịu, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí Th đã nộp 6.687.248đồng tại biên lai thu số 0001481 ngày 15/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Số tiền còn lại phải nộp thêm là: 22.378.687 đồng.

- Án phí yêu cầu độc lập 27.396.702đồng bà H phải chịu, tuy nhiên xét thấy bà Hoa đã có đơn xin được miễn vì thuộc diện người cao tuổi là phù hợp với qui định tại điểm Điểm đ khoản 1 Điều 12 và mục 6 Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 . Do vậy HĐXX miễn số tiền án phí này cho bà H là phù hợp.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) - Chi nhánh Sài Gòn số tiền nộp tạm ứng án phí độc lập 12.534.756 đồng tại cơ quan thi hành án dân sự quận Ngũ Hành sơn, theo biên lai thu số 0009563 ngày 13/3/2023.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng bà Hoa tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều , Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự

- Điều 22, Điều 23, Điều 55 Luật Kinh doanh đất động sản; Điều 116; Điều 410; Điều 413 Bộ luật Dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng” của bà Nguyễn Thị Lệ H đối với Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Th.

Tuyên xử:

1.1. Buộc Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng ký kết với bà Nguyễn Thị Lệ H, số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort - MN ngày 20/02/2017 và bàn giao căn hộ cho bà Nguyễn Thị Lệ H theo đúng quy định hợp đồng ký kết.

1.2. Buộc Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Th phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền 621.648.375 đồng (Trong đó tiền thu nhập cam kết của kỳ 2 năm 2019; năm 2020; năm 2021; năm 2022; kỳ I năm 2023 với số tiền là: 525.554.664 đồng và tiền lãi chậm trả của khoản thu nhập cam kết là 96.093.711 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015(dành cho yêu cầu nghĩa vụ Thành Đô phải thực hiện)

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Th.

1.4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố về tuyên giải quyết hậu quả của thỏa thuận vô hiệu, theo đó: Bên bán phải hoàn lại cho bên mua khoản tiền giá trị căn hộ đã thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ bên mua phải hoàn trả bên bán số tiền tạm ứng thu nhập cam kết đã thanh toán 255.481.912 đồng.

1.5. Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải thanh toán số tiền nợ ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội số tiền là: 584.917.545 đồng gồm: Nợ gốc: 340.946.369 đồng và lãi tạm tính đến ngày 17/8/2023 là 243.971.176 đồng (Trong đó lãi trong hạn là 190.629.412 đồng; lãi quá hạn là 53.341.764 đồng)

- Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải tiếp tục thanh toán lãi phát sinh kể từ ngày 18/8/2023 theo thỏa thuận Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp Bà Nguyễn Thị Lệ H không trả nợ thì tài sản thế chấp từ hợp đồng mua bán nhà ở số 201/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort - MN ngày 20/02/2017 ký giữa Bà Nguyễn Thị Lệ H và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển và Xây dựng Thành Đô (Căn hộ: S1-0308, Căn hộ Khách sạn Cỏ Cò 2 (tên thương mại là Coco Skyline Resort), Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire, đường Trường Sa, P.Hòa Hải, Q.Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng) được xử lý theo điều 299 và 303 Bộ luật dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 29.065.935 đồng (Trong đó 300.000đ tiền bác yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và tiền án phí phải chịu cho số tiền thu nhập cam kết 12% và lãi của 12% là 28.865.935đ) Công ty Th phải chịu, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí Th đã nộp 6.687.248 đồng tại biên lai thu số 0001481 ngày 15/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Số tiền còn lại phải nộp thêm là: 22.378.687 đồng.

- Án phí yêu cầu độc lập 27.396.702 đồng bà H được miễn.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) - Chi nhánh Sài Gòn số tiền nộp tạm ứng án phí độc lập 12.534.756 đồng tại cơ quan thi hành án dân sự quận Ngũ Hành sơn, theo biên lai thu số 0009563 ngày 13/3/2023.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng bà H tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện KSND quận Ngũ Hành Sơn; ĐN
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn; ĐN
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Lương Thị Anh