

Bản án số: 1043/2023/DS-PT
Ngày: 06 - 11 - 2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc mua bán nhà”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Thu Hồng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 350/DSPT ngày
02/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 19-6-2023 của Tòa án
nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4638/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng
10 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số 7 đường Quốc lộ 1, phường 6, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn:

1/ Ông Lê Tuấn K, sinh năm 1973;

2/ Ông Nguyễn Huy Kh, sinh năm 1987;

3/ Ông Huỳnh N, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: 1A đường T, phường H, quận N, Thành phố Cần Thơ. (Văn
bản ủy quyền ngày 05/09/2023).

Bị đơn: Công ty Cổ phần địa ốc T.

Trụ sở: Tầng trệt – tầng 1 Tòa nhà M, số 1 đường N, phường B, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Tường V, sinh năm 1993;

2/ Bà Nguyễn Thị Hương L, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Tầng trệt – tầng 1 Tòa nhà M, số 1 đường N, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty cổ phần L (tên cũ Công ty TNHH L).

Trụ sở: Tầng 12 Tòa nhà M, số 1 đường N, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc Th, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Tầng 12 Tòa nhà M, số 1 đường N, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2022);

2/ Ngân hàng N.

Trụ sở: Tòa nhà V, số 1 đường C, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trương Lê Anh T1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tòa nhà V, số 1 đường C, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2022).

(Đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn có mặt; Những người liên quan xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/7/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trương Văn T và đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ngày 29/8/2017, nguyên đơn ông Trương Văn T cùng Công ty cổ phần địa ốc T (gọi tắt là Công ty T) ký Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND với nội dung: Công ty T nhận tiền đặt cọc và nguyên đơn đặt cọc để đảm bảo cho việc ký hợp đồng mua bán bất động sản là căn hộ có ký hiệu A17.14 của tầng 17 Tòa nhà A thuộc Dự án L, tọa lạc tại số 4 đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh. Tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc nêu trên và Phụ lục hợp đồng số 01 quy định về thời điểm ký kết hợp đồng mua bán và bàn giao bất động sản cụ thể như sau: i) Về thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán: "Thời điểm ký kết hợp đồng mua bán bất động sản là thời điểm dự án được chủ đầu tư mở bán theo quy định của pháp luật với thời điểm dự kiến là Quý 1 năm 2018, thời điểm này có thể sớm hơn hoặc trễ hơn 03 tháng và Công ty có nghĩa vụ thông báo về sự thay đổi"; ii) Về thời điểm bàn giao bất động sản: "Ngày bàn giao dự kiến: Quý 3 năm 2019, việc bàn giao căn hộ hoặc muộn hơn ngày này nhưng trong mọi trường hợp sẽ không vượt quá 180 ngày tính từ ngày dự kiến".

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ đóng tiền cho Công ty T, cụ thể: ngày 29/8/2017 đóng 735.607.703 đồng tương đương

30% giá trị Hợp đồng đặt cọc; ngày 02/01/2018 đóng 490.405.200 đồng tương đương 20% giá trị hợp đồng đặt cọc. Từ ngày ký hợp đồng đặt cọc cho đến ngày 02/01/2018 Công ty T đã nhận từ nguyên đơn số tiền là 1.226.013.000 đồng. Tính đến thời điểm hiện tại đã hơn 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, phía Công ty T vẫn không thể thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán bất động sản là căn hộ có ký hiệu A17.14 của tầng 17 tòa A thuộc Dự án L với nguyên đơn như nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Theo thỏa thuận thống nhất thì hợp đồng mua bán bất động sản chậm nhất là quý 2 năm 2018 (Tháng 6/2018) phải được ký kết. Tuy nhiên, Công ty T đã không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết, Công ty đã nhiều lần đơn phương thay đổi thời điểm ký kết hợp đồng cũng như thời điểm bàn giao căn hộ. Cụ thể: Ngày 03/10/2018, thời gian ký hợp đồng mua bán bất động sản tháng 02/2019, thời gian dự kiến bàn giao bất động sản quý 3/2020 (± 180 ngày); Ngày 22/02/2019, thời gian dự kiến ký kết hợp đồng mua bán bất động sản tháng 09/2019, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ quý 2 năm 2022.

Công ty đã nhận của nguyên đơn số tiền là 1.226.013.000 đồng tương đương 50% giá trị hợp đồng đặt cọc nhưng cho đến nay vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ là đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Công ty T vi phạm Hợp đồng đặt cọc đã gây rất nhiều thiệt hại cho nguyên đơn. Mặt khác, khi quyết định mua căn hộ thuộc dự án, gia đình nguyên đơn đã dùng khoản tiền tiết kiệm, tích lũy trong nhiều năm với mong muốn có căn hộ để ổn định. Việc Công ty T nhiều lần thông báo chậm ký Hợp đồng mua bán và chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn đã và đang gây ra rất nhiều khó khăn, thiệt hại về tinh thần, vật chất, làm cho gia đình nguyên đơn mất cơ hội mua căn hộ khác để ổn định cuộc sống. Đến thời điểm hiện tại, Công ty T cũng không thể đưa ra thời điểm cụ thể để ký kết Hợp đồng mua bán và bàn giao căn hộ.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu căn cứ vào Điều 4, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị quyết 01/2003/NQ - HĐTP hướng dẫn áp dụng pháp luật về việc giải quyết một số loại hình tranh chấp dân sự quy định "trong trường hợp đặt cọc chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, vừa để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không thực hiện được hoặc bị vô hiệu thì phải chịu phạt cọc", buộc Công ty T thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 2.452.026.000 đồng. Trong đó, tiền đặt cọc là 1.226.013.000 đồng và phạt cọc 1.226.013.000 đồng.

Nguyên đơn xác nhận ngày 22/12/2017, nguyên đơn và Ngân hàng N - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết Hợp đồng cho vay số 3720/NDA-LANDCT/17DD với nội dung: Số tiền vay 1.888.060.020 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, tám trăm tám mươi tám triệu không trăm sáu mươi ngàn không trăm hai mươi đồng). Mục đích vay: Thanh toán tiền mua căn hộ số: A17.14, dự án L tại số 4 đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh do Công ty T làm chủ đầu tư theo Hợp đồng Đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND ký

ngày 29/08/2017 ký giữa Công ty T và ông Trương Văn T. Thời hạn vay: 180 tháng. Tài khoản thu nợ số: 0071005192993, là tài khoản của ông Trương Văn T. Tài sản thế chấp: Toàn bộ các quyền phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND ký ngày 29/08/2017 ký giữa Công ty Cổ phần Địa ốc T và ông Trương Văn T đối với Căn hộ số A17.14, dự án L tại số 4 đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh. Trị giá: 2.697.228.600 đồng. Trên cơ sở Hợp đồng đặt cọc nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân và ông Trương Văn T đã nhận nợ vay. Nguyên đơn đã đóng tiền lãi cho Ngân hàng từ 04/01/2020 đến 20/12/2022 số tiền là 120.825.260 đồng. Số tiền nợ gốc đã thanh toán là 150.100.000 đồng, lãi phạt gốc quá hạn là 46.272 đồng. Tổng cộng số tiền lãi và gốc nguyên đơn đã thanh toán cho Ngân hàng tính đến ngày 07/3/2023 là 363.823.729 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/3/2023, nguyên đơn ông Trương Văn T có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và cũng trong ngày 28/3/2023, Tòa án đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí bổ sung số 90, 91 và 92 nhưng phía nguyên đơn không đóng tiền và nộp biên lai cho Tòa án trong thời hạn luật định nên Tòa án không xem xét giải quyết các yêu cầu theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự. Dành cho nguyên đơn quyền khởi kiện các yêu cầu trên trong vụ án khác nếu có yêu cầu.

Nguyên đơn xác nhận ngày 21/12/2022 đã được phía Ngân hàng thông báo về việc Ngân hàng và Công ty T đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 01/2022/HCM-HĐMBN đối với các khoản nợ của ông T. Đối với các yêu cầu phản tố của Công ty T, yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu nguyên đơn không đồng ý với lý do phía bị đơn đưa ra. Đối với yêu cầu phản tố yêu cầu ông Trương Văn T trả lại số tiền nợ vay Ngân hàng cho Công ty T và căn trừ số tiền này trong số tiền đặt cọc mua bán nhà, ông Trương Văn T không đồng ý. Đối với việc Ngân hàng rút yêu cầu độc lập, nguyên đơn không có ý kiến.

Đến thời điểm ngày 19/6/2023, theo thông báo của Công ty T, nguyên đơn còn nợ tiền vay gồm nợ gốc 340.305.200 đồng; nợ lãi 35.208.931 đồng. Tổng cộng là 375.514.131 đồng. Ngoài ra, tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 20/6/2023 cho đến khi nguyên đơn thanh toán hết khoản nợ. Nguyên đơn đồng ý trả nợ cho Ngân hàng. Ngoài ra nguyên đơn không có ý kiến và yêu cầu nào khác.

Bị đơn Công ty cổ phần địa ốc T (Công ty T) và đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ Hợp đồng bao tiêu số 01/2017/HĐ/TTL-TTLAND ngày 10/06/2017 đã ký giữa Công ty T và Công ty Cổ phần L (trước đây là Công ty TNHH L), ngày 29/08/2017 Công ty T (Bên A) và ông Trương Văn T (Bên B) thỏa thuận và ký Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND. Theo đó, nguyên đơn đồng ý đặt cọc cho Công ty T để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán bất động sản cụ thể là căn hộ A17.14, tầng 17, tòa nhà A, thuộc dự án L tại số 4 đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần L làm chủ đầu tư. Tiền đặt cọc theo quy định của Hợp đồng đặt cọc là toàn bộ số tiền mà nguyên đơn đã thực hiện thanh toán cho Công ty T trước khi ký Hợp đồng mua bán bất động sản.

Tính đến thời điểm hiện tại ông Trương Văn T đã đặt cọc cho Công ty T số tiền 1.226.013.000 đồng, tương đương 50% giá trị Hợp đồng đặt cọc. Trong đó, nguyên đơn chỉ thanh toán 735.607.703 đồng, tương đương 30% giá trị Hợp đồng đặt cọc từ nguồn tiền cá nhân, số tiền còn lại là 490.405.200 đồng tương đương 20% giá trị Hợp đồng đặt cọc là khoản tiền do Ngân hàng giải ngân cho nguyên đơn theo Hợp đồng cho vay số 3720/NDA-LANDCT/17DD ngày 22/12/2017 giữa nguyên đơn và Ngân hàng.

Ngoài hợp đồng cho vay thì Công ty, nguyên đơn và Ngân hàng có ký kết thỏa thuận ba bên số A1714/TTBB/VCB-TTLand ngày 26/12/2018 với nội dung Công ty T sẽ hỗ trợ lãi vay Ngân hàng cho nguyên đơn trong vòng 24 tháng kể từ tháng 01/2018. Trong suốt thời gian qua, kể cả thời gian các bên phát sinh tranh chấp, Công ty T vẫn thực hiện việc hỗ trợ lãi vay Ngân hàng cho nguyên đơn. Công ty T đã hỗ trợ thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng trong vòng 24 tháng kể từ ngày 04/01/2018 đến 04/01/2020 số tiền là 90.453.713 đồng. Công ty T không có ý kiến gì đối với số tiền lãi đã hỗ trợ nguyên đơn đóng cho Ngân hàng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc, do có sự thay đổi trong chính sách đất đai của cơ quan nhà nước ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án của Chủ đầu tư khiến Công ty T phải gia hạn thời gian ký kết Hợp đồng mua bán và thời gian bàn giao bất động sản với khách hàng. Đây là sự kiện bất khả kháng mà Công ty T hoàn toàn không thể lường trước được tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn. Đề kịp thời thông tin đến khách hàng về tình hình dự án và tiến độ của Chủ đầu tư, ngày 03/10/2018, ngày 22/02/2019 và ngày 09/08/2019, Công ty T đã gửi các thông báo cập nhật về thời gian ký kết Hợp đồng mua bán và thời gian bàn giao bất động sản theo tiến độ của Chủ đầu tư. Hiện tại, theo thông tin Công ty T nhận được từ Chủ đầu tư, mặc dù Chủ đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai mảnh đất tại số 4 và 4A đường N, Phường 8, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án và đồng thời đã cơ bản hoàn tất các thủ tục pháp lý đầu tư của dự án. Tuy nhiên, dự án vẫn không thể tiếp tục triển khai do có sự thay đổi trong chủ trương Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với chức năng Officetel theo Văn bản số 1466/UBND-ĐT về việc điều chỉnh, chuyển đổi, bổ sung chức năng văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) tại các dự án trên địa bàn Thành phố dẫn đến chủ đầu tư phải điều chỉnh lại toàn bộ hồ sơ thiết kế của dự án phù hợp với chủ trương.

Đến thời điểm hiện tại, Chủ đầu tư đã gửi văn bản đề nghị các cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn thủ tục nhằm nhanh chóng hoàn thiện hồ sơ cho toàn bộ dự án, Công ty T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07/11/2022, bị đơn đã có đơn yêu cầu phản tố. Cụ thể bị đơn yêu cầu áp dụng khoản 7.1 và 7.4 Điều 7 sự kiện bất khả kháng để tuyên Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC – TTLAND ngày 19/8/2017 cùng tất cả các phụ lục đính kèm hợp đồng, các văn bản liên quan phát sinh từ hợp đồng trên là vô hiệu, hậu quả vô hiệu đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, ngày 21/12/2022 Ngân hàng và Công ty T đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 01/2022/HCM - HĐMBN đối với khoản nợ của ông T theo Hợp đồng

cho vay số 3720/NDA - LANDCT/17DD ngày 22/12/2017. Hiện nay, khoản nợ của ông Trương Văn T thuộc quyền sở hữu của Công ty T, phía Công ty T đồng ý thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc sau khi đã trừ đi số tiền hiện nay nguyên đơn còn nợ Ngân hàng. Cụ thể, hiện nay nguyên đơn còn nợ các khoản sau tính đến ngày 19/6/2023 gồm: nợ gốc 340.305.200 đồng; nợ lãi 35.208.931 đồng. Tổng cộng là 375.514.131 đồng. Ngoài ra, tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 20/6/2023 cho đến khi nguyên đơn thanh toán hết khoản nợ.

Công ty T xác nhận hiện nay dự án chưa thực hiện và chưa biết đến khi nào dự án mới tiếp tục triển khai thực hiện. Công ty T vẫn đang chờ thủ tục các cơ quan chức năng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần L và đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày như sau:

Công ty cổ phần L là chủ đầu tư của dự án L tại số 4 đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh căn cứ trên các hồ sơ pháp lý sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 4 đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 4A đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh; Công văn số 1205/UBND-ĐT về việc chấp thuận đầu tư dự án Cao ốc 4 đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh; Công ty T và Công ty cổ phần L có ký Hợp đồng bao tiêu số 01/2017/TTL-TTLLAND ngày 10/06/2017 với nội dung: Công ty đồng ý giao cho bị đơn làm đơn vị bao tiêu độc quyền các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án nhằm bảo đảm đầu ra và khả năng thanh toán cho Dự án. Theo Khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng bao tiêu, bị đơn được quyền khai thác, sử dụng và kinh doanh sản phẩm bao tiêu; được quyền khai thác lợi ích từ nguồn thu bán hàng trong suốt thời gian bao tiêu; sử dụng và ghi nhận doanh thu đối với các khoản mất cọc, phạt hợp đồng và các khoản khác và do đó, bị đơn có trách nhiệm thanh toán các khoản tiền lãi phạt, bồi thường thiệt hại, hỗ trợ lãi suất cho khách hàng (nếu có) và các chi phí hoạt động trong quá trình bao tiêu. Theo quan điểm của Công ty, việc nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán bất động sản là phù hợp với quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại Hợp đồng bao tiêu. Trong quá trình thực hiện dự án, do sự thay đổi trong chính sách đất đai của cơ quan Nhà nước làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án của chủ đầu tư. Hiện tại, mặc dù chủ đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai thửa đất tại số 4 và 4A đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh để thực hiện dự án và đồng thời đã cơ bản hoàn tất các thủ tục pháp lý đầu tư của dự án. Tuy nhiên, dự án vẫn chưa thể tiếp tục triển khai xây dựng do sự thay đổi trong chủ trương của UBND Thành phố Hồ Chí Minh đối với chức năng officetel theo Văn bản số 1466/UBND-ĐT về việc điều chỉnh, chuyển đổi, bổ sung chức năng văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) tại các dự án trên địa bàn Thành phố dẫn đến chủ đầu tư phải điều chỉnh lại toàn bộ hồ sơ thiết kế của dự án phù hợp với chủ trương. Đến thời điểm hiện tại, Chủ đầu tư đã gửi văn bản đề nghị các cơ quan thẩm quyền hướng dẫn thủ tục nhằm nhanh chóng hoàn thiện hồ sơ. Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Trương Văn T theo đơn khởi kiện ngày 08/07/2019, Công ty không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng) và đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ngày 22/12/2017, ông Trương Văn T và Ngân hàng có ký kết Hợp đồng cho vay số 3720/NDA-LANDCT/17DD với nội dung: Số tiền vay: 1.888.060.020 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, tám trăm tám mươi tám triệu không trăm sáu mươi ngàn không trăm hai mươi đồng). Mục đích vay: Thanh toán tiền mua căn hộ số: A17.14, dự án L tại số 4 và 4A đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh do Công ty T làm chủ đầu tư theo Hợp đồng Đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND ký ngày 29/08/2017 ký giữa Công ty T và ông Trương Văn T. Thời hạn vay: 180 tháng. Tài khoản thu nợ số: 0071005192993, là tài khoản của ông Trương Văn T. Tài sản thế chấp: Toàn bộ các quyền phát sinh từ Hợp đồng Đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND ký ngày 29/08/2017 giữa Công ty T và ông Trương Văn T đối với căn hộ số A17.14, dự án L tại số 4 và 4A đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh trị giá: 2.697.228.600 đồng.

Trên cơ sở Hợp đồng Đặt cọc nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân và ông Trương Văn T đã nhận nợ vay theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 04/01/2018; Số tiền đã nhận nợ là 490.405.200 đồng. Như vậy, số tiền Ngân hàng cho vay và ông Tiên nhận nợ để thanh toán Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND ký ngày 29/08/2017 từ nguồn vốn vay của Ngân hàng. Ngày 21/12/2022, Ngân hàng N và Công ty T đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 01/2022/HCM-HĐMBN đối với khoản nợ của ông Tiên theo Hợp đồng cho vay số 3720/NDA-LANDCT/17DD ngày 22/12/2017, hiện nay khoản nợ của ông Trương Văn T thuộc quyền sở hữu của Công ty T.

Ngày 26/12/2022, Ngân hàng có đơn rút lại yêu cầu độc lập và yêu cầu nhận lại tiền tạm ứng án phí. Yêu cầu được vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 19-6-2023 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 203; Điều 220; Điều 227; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ các Điều 117; Điều 122, Điều 123; Điều 131 Bộ luật Dân sự có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2017;

- Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản;

- Căn cứ khoản 2 Điều 19 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào các Điều 90, 91, 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn T:

- Tuyên buộc Công ty cổ phần địa ốc T phải trả lại cho ông Trương Văn T số tiền đặt cọc là 1.226.013.000 đồng. Theo Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC-TLAN ngày 29/8/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần địa ốc T :

2.1. Tuyên Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC -TTLAND ngày 29/8/2017 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Theo Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC -TTLAND ngày 29/8/2017 cùng tất cả các phụ lục đính kèm hợp đồng, các văn bản liên quan phát sinh từ hợp đồng.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần địa ốc T buộc ông Trương Văn T phải trả cho Công ty cổ phần địa ốc T số tiền nợ vay theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2022/HCM-HĐMBN ngày 21/12/2022, số tiền nợ tính đến ngày 19/6/2023 gồm: nợ gốc 340.305.200 đồng; nợ lãi 35.208.931 đồng. Tổng cộng là 375.514.131 đồng. Kể từ ngày 20/6/2023 trở đi ông Tiên còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ. Theo Hợp đồng cho vay số 3720/NDA-LANDCT/17DD ngày 22/12/2017 và các phụ lục kèm theo.

Việc thanh toán trả tiền được căn trừ như sau: 1.226.013.000 đồng - 375.514.131 đồng = 850.498.869 đồng. Công ty cổ phần địa ốc T phải thanh toán cho nguyên đơn ông Trương Văn T số tiền là 850.498.869 đồng.

Thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

4. Về án phí:

- Nguyên đơn ông Trương Văn T phải chịu án phí cho phần yêu cầu không được chấp nhận, số tiền là 48.780.390 đồng. Ông Trương Văn T còn phải chịu án phí cho yêu cầu phản tố đối với Hợp đồng vay số tiền là 18.775.707 đồng.

Tổng cộng là 67.556.097 đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 40.520.260 đồng theo biên lai thu số 0007992 ngày 14/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, nguyên đơn còn phải nộp bổ sung số tiền án phí là 27.035.837 đồng.

- Bị đơn Công ty cổ phần địa ốc T phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 37.514.966 đồng. Căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009321 ngày 03/11/2022 và 8.893.000 đồng (tám triệu tám trăm chín mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017514 ngày 05/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4. Công ty còn phải nộp bổ sung số tiền là 28.321.966 đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp là 9.541.238 đồng (chín triệu năm trăm bốn mươi một nghìn hai trăm ba mươi tám

đồng) theo biên lai thu số 0009038 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về phần kháng cáo và thủ tục thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 29/6/2023, nguyên đơn ông Trương Văn T có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 19-6-2023 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ hồ sơ và chứng cứ trong vụ án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Lý do: Tòa sơ thẩm không xem xét các tình tiết, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, chỉ buộc bị đơn hoàn trả tiền gốc mà không phạt cọc, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn; tòa sơ thẩm thụ lý và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn sau khi đã có giấy triệu tập tham gia phiên tòa là vi phạm thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được.

Nguyên đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, xác định yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2017 giữa nguyên đơn với bị đơn, buộc bị đơn trả lại tiền cọc và phải chịu phạt một lần tiền cọc; Yêu cầu đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, lý do đây là hợp đồng vay có kỳ hạn, chưa đến hạn trả nợ và nguyên đơn không vi phạm về nghĩa vụ trả nợ, do đó yêu cầu phản tố đối với hợp đồng vay là chưa đủ điều kiện khởi kiện. Ngoài ra, án sơ thẩm không tuyên về nghĩa vụ chịu lãi trong giai đoạn thi hành án đối với khoản tiền của người phải thi hành án cũng là một sai sót.

Bị đơn không chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, về nội dung kháng cáo như sau:

- Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Khi xác lập giao dịch cọc, hai bên đều đã biết rõ về tình trạng pháp lý dự án. Căn hộ là bất động sản hình thành trong tương lai chưa đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh, hai bên biết nhưng vẫn tiến hành giao dịch cọc nên đây là giao dịch vi phạm điều cấm của luật. Số tiền của hợp đồng vay là để thực hiện hợp đồng đặt cọc và hợp đồng cọc được đảm bảo cho hợp đồng vay, vì vậy sơ thẩm giải quyết và đình chỉ nghĩa vụ là có cơ sở. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ 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] Đơn kháng cáo của nguyên đơn thực hiện đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Về thẩm quyền giải quyết vụ án và đưa người tham gia tố tụng tại vụ án được Tòa án giải quyết sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ, việc tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án giải quyết sơ thẩm thực hiện đúng pháp luật, bảo đảm quyền của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn và bị đơn cùng nhìn nhận việc hai bên có ký Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND ngày 29/8/2017, theo hợp đồng thì mục đích cọc để đảm bảo cho việc ký hợp đồng mua bán căn hộ là bất động sản hình thành trong tương lai, thuộc Dự án L tại số 4 và 4A đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh do Công ty TNHH L là Chủ đầu tư.

Xét thấy, căn cứ nội dung Văn bản số 5337/VP-NCPC ngày 09/7/2021 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Văn bản số 12094/SXD-PTN&TTBĐS ngày 26/9/2019 và Văn bản số 8623/SXD-PTĐT ngày 23/8/2021 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, có cơ sở để xác định: Tại thời điểm hai bên nguyên đơn và bị đơn thực hiện xác lập giao dịch cọc thì mục đích và đối tượng hai bên hướng tới để giao kết hợp đồng mua bán là căn hộ của “Dự án L tại số 4 và 4A đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh”, nhưng căn hộ, là bất động sản hình thành trong tương lai, chưa có các điều kiện để được đưa vào kinh doanh, theo quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản. Cụ thể chưa có hồ sơ dự án, chưa có bản vẽ thiết kế thi công được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, giấy phép xây dựng, giấy tờ nghiệm thu về việc đã hoàn thành xây dựng phần cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoặc phần móng của tòa nhà. Đồng thời, cũng chưa có văn bản thông báo của chủ đầu tư cho cơ quan quản lý nhà ở về việc nhà ở đủ điều kiện được bán.

Theo Luật kinh doanh bất động sản, đối với bất động sản hình thành trong tương lai để được đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện quy định bắt buộc. Tại giao dịch do hai bên xác lập là căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án, nhưng “Dự án L tại số 4 và 4A đường N, Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh” chưa được triển khai thực hiện và cũng chưa được xác định chủ đầu tư dự án là “Công ty TNHH L”. Tuy vậy, nguyên đơn và bị đơn vẫn thực hiện giao dịch cọc để đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán đối với bất động sản hình thành trong tương lai chưa có điều kiện đưa vào kinh doanh, là đã vi phạm điều cấm của luật, giao dịch của hai bên bị vô hiệu như sơ thẩm xác định là có căn cứ.

Giao dịch vô hiệu không làm phát sinh thay đổi quyền nghĩa vụ từ khi xác lập và hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền nhận cọc là có căn cứ, đúng với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[3] Về yêu cầu phạt cọc: Căn cứ thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng đặt cọc, ghi nhận tại hợp đồng về bên B là bên đặt cọc “*đã hiểu rõ các vấn đề liên quan Dự án, đã hiểu kỹ về tình trạng pháp lý hiện tại của Dự án và cam kết không khiếu nại, đã đồng ý đặt cọc*”. Như vậy, căn cứ ghi nhận này tại văn bản đặt cọc thì phải xác định bên đặt cọc đã hiểu, đã biết về tình trạng pháp lý trước khi xác

lập giao dịch nhưng vẫn chấp nhận đặt cọc và cam kết không khiếu nại. Giao dịch hai bên xác lập vi phạm điều cấm của luật, cả hai đều biết và không có căn cứ để chứng minh một bên lừa dối hay giả tạo, do đó trường hợp này không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phạt cọc, như án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ.

Mặt khác, thỏa thuận của hai bên về “Sự kiện bất khả kháng” quy định tại Điều 7 của hợp đồng có nội dung về “sự kiện” dẫn đến việc chủ đầu tư không thể tiếp tục thực hiện dự án và/hoặc không thể hoàn thành việc xây dựng bất động sản là: “(b) Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Hai bên thỏa thuận trường hợp nếu sự kiện bất khả kháng xảy ra kéo dài hơn 90 ngày mà không thể khắc phục thì một bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không xem là vi phạm và không bị phạt cọc (tại Điều 7.4). Vì vậy yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là cũng không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, tại Điều 5 Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND ngày 29/8/2017 quy định về việc xử lý khi vi phạm hợp đồng, theo nội dung hai bên thỏa thuận về phạt cọc trong trường hợp có vi phạm thì chế tài phạt cọc cũng chỉ ở mức tối đa là 20% giá trị hợp đồng đặt cọc, do đó nguyên đơn yêu cầu khoản tiền phạt cọc bằng với số tiền đã đặt cọc là 1.226.013.000 đồng cũng không đúng với thỏa thuận về chế tài phạt cọc mà hai bên đã tự nguyện giao kết tại hợp đồng.

Do những cam kết và thỏa thuận được hai bên xác lập tự nguyện, được hai bên ghi nhận và quy định cụ thể tại hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu phạt cọc nguyên đơn là không phù hợp với hợp đồng, không có cơ sở để chấp nhận như sơ thẩm giải quyết là có căn cứ.

[4] Xét nội dung kháng cáo việc sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng vì thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn sau khi đã có giấy triệu tập tham gia phiên tòa:

Hồ sơ thể hiện: Yêu cầu phản tố của bị đơn theo “Đơn yêu cầu phản tố” ngày 14/10/2022, “Đơn yêu cầu phản tố bổ sung” ngày 27/12/2022 được sơ thẩm chấp nhận thụ lý theo Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố ngày 07/11/2022 và ngày 05/01/2023. Trước đó sơ thẩm đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử và có giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa ngày 27/12/2022 nhưng phiên tòa ngày 27/12/2022 có quyết định tạm ngừng phiên tòa vì lý do cần thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ.

Sau khi thụ lý yêu cầu phản tố, sơ thẩm đã thực hiện thông báo thụ lý yêu cầu phản tố, thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (số 303/TB-TA ngày 22/11/2022). Các đương sự, trong đó có đại diện nguyên đơn, đều đã được sơ thẩm tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (Biên bản tổng đạt ngày 22/11/2022 do đại diện nguyên đơn ký nhận trực tiếp). Trước khi quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở lại phiên tòa vào ngày 28/3/2023, sơ thẩm cũng đã thực hiện phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 07/02/2023 và có thông báo ngày 08/02/2023 cho nguyên đơn về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Như vậy, mặc dù yêu cầu phản tố của bị đơn sau khi đã có giấy triệu tập tham gia phiên tòa, nhưng phiên tòa này đã tạm ngừng, sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố và sau đó đã thực hiện lại toàn bộ thủ tục tố tụng theo quy định nên các đương sự vẫn được đảm bảo để thực hiện đầy đủ các quyền của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đây không là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Mặt khác, nội dung yêu cầu phản tố liên quan số tiền vay theo Đơn yêu cầu phản tố bổ sung ngày 27/12/2022 cũng là nội dung cần phải giải quyết tại vụ án nằm trong yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể, theo yêu cầu của nguyên đơn tổng số tiền đặt cọc là 1.226.013.000 đồng, trong đó có phần số tiền vay để đặt cọc là 490.405.200 đồng, khoản tiền vay để đặt cọc này có sự thỏa thuận của ba bên và gắn liền với giao dịch cọc. Căn cứ Điều 5 quy định về xử lý tài sản bảo đảm tại “Thỏa thuận ba bên” số A1714/TTBB/VCB-TTLand ngày 26/12/2017; Căn cứ Điều 7 của Hợp đồng mua bán nợ ngày 21/12/2022 quy định “bên mua nợ kế thừa đầy đủ quyền, nghĩa vụ của bên bán nợ đối với khoản nợ mua”. Sơ thẩm đã giải quyết và đối trừ nghĩa vụ thanh toán là phù hợp, đảm bảo được quyền lợi hợp pháp của các đương sự và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày việc nguyên đơn chưa vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng vay có kỳ hạn nên chưa đủ điều kiện khởi kiện về hợp đồng vay. Xét như đã nhận định trên thì khoản vay để đặt cọc là hai giao dịch gắn liền, không tách rời nên thuộc nội dung phải giải quyết trong vụ án.

[5] Bản án sơ thẩm không tuyên trong phần quyết định về nghĩa vụ chịu lãi đối với khoản tiền nếu chậm thi hành là một thiếu sót, đúng như trình bày của nguyên đơn, vì vậy phúc thẩm bổ sung khắc phục để không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự.

Từ nhận định trên, xét không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 117; Điều 122, Điều 123; Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; Căn cứ khoản 2 Điều 19 Luật Nhà ở năm 2014; Căn cứ vào các Điều 90, 91, 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 19-6-2023 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc Công ty cổ phần địa ốc T phải trả lại cho ông Trương Văn T số tiền đặt cọc là 1.226.013.000 đồng. Theo Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND ngày 29/8/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần địa ốc T :

2.1. Tuyên Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC-TTLAND ngày 29/8/2017 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Theo Hợp đồng đặt cọc số A1714/HĐĐC - TTLAND ngày 29/8/2017 cùng tất cả các phụ lục đính kèm hợp đồng, các văn bản liên quan phát sinh từ hợp đồng.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần địa ốc T buộc ông Trương Văn T phải trả cho Công ty cổ phần địa ốc T số tiền nợ vay theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2022/HCM-HĐMBN ngày 21/12/2022, số tiền nợ tính đến ngày 19/6/2023 gồm: nợ gốc 340.305.200 đồng; nợ lãi 35.208.931 đồng. Tổng cộng là 375.514.131 đồng. Kể từ ngày 20/6/2023 trở đi ông Tiên còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ. Theo Hợp đồng cho vay số 3720/NDA-LANDCT/17DD ngày 22/12/2017 và các phụ lục kèm theo.

Việc thanh toán trả tiền được cân trừ như sau: 1.226.013.000 đồng - 375.514.131 đồng = 850.498.869 đồng. Công ty cổ phần địa ốc T phải thanh toán cho nguyên đơn ông Trương Văn T số tiền là 850.498.869 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả 850.498.869 đồng) cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng N.

4. Về án phí:

- Nguyên đơn ông Trương Văn T phải chịu án phí cho phần yêu cầu không được chấp nhận, số tiền là 48.780.390 đồng. Ông Trương Văn T còn phải chịu án phí cho yêu cầu phản tố đối với Hợp đồng vay số tiền là 18.775.707 đồng. Tổng cộng là 67.556.097 đồng nhưng được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 40.520.260 đồng theo biên lai thu số 0007992 ngày 14/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, nguyên đơn còn phải nộp bổ sung số tiền án phí là 27.035.837 đồng.

- Bị đơn Công ty cổ phần địa ốc T phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 375.514.966 đồng. Cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009321 ngày 03/11/2022 và 8.893.000 đồng (tám triệu tám trăm chín mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017514 ngày 05/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4. Công ty còn phải nộp bổ sung số tiền là 28.321.966 đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp là 9.541.238 đồng (chín triệu năm trăm bốn mươi một nghìn hai trăm ba mươi tám đồng) theo biên lai thu số 0009038 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án

dân sự Quận 4.

Án phí phúc thẩm: Ông Trương Văn T không phải chịu; trả lại cho ông Trương Văn T tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (Biên lai AA/2023/0042313 ngày 04/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 4;
- THADS Quận 1;
- THADS Quận 4;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

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

(Đã ký)

Phạm Hồng Giảng