

Bản án số: 09/2025/DS-PT

Ngày: 25-3-2025

“V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà
hình thành trong tương lai”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: ông Dương Viết Hải; Ông Trần Trung Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Minh Quân – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Chế Thị Bích Thủy
- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 73/2024/TLPT-DS ngày 13/11/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS – ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 485/2024/QĐ-PT ngày 23/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Thanh T, sinh năm 1979 và ông Lê Hồng Tr, sinh năm 1975; nơi cư trú: Nhà số h, kiệt b, ngõ s đường L, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Bà T có mặt, ông Tr vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế Th, sinh năm 1983; địa chỉ: hb đường L, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức Th – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH D – Chi nhánh Đà Nẵng, có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần RG (trước đây là Công ty Cổ phần Đất xanh MT); địa chỉ: Số nh đường V, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng; đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc Th – Tổng giám đốc; đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Văn M – Giám đốc điều hành dự án và bà Thái Thị H – Chuyên viên pháp chế doanh nghiệp. Bà H có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thành Đ- Luật sư – Công ty Luật TNHH HTV S, Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Số n đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP V Việt Nam, địa chỉ: Số m, đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội; đại diện theo pháp

luật: Ông Phạm Quang D – Chủ tịch Hội đồng quản trị; Đại diện theo uỷ quyền: Bà Đại Thuý V – Giám đốc Ngân hàng TMCP V Việt Nam – Chi nhánh T; địa chỉ: Số m đường T, phường T; quận Đ, thành phố Hà Nội; đại diện theo uỷ quyền lại: Bà Lê Thị Bích H – Phó Trưởng phòng khách hàng bán lẻ và bà Nguyễn Thị Nguyệt M – Phó Trưởng phòng khách hàng bán lẻ, có đơn đề nghị xử vắng mặt.
- *Người kháng cáo:* Nguyễn đơn – bà Trương Thị Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyễn đơn bà Trương Thị Thanh T trình bày: Vào ngày 01/6/2022, sau một thời gian tìm hiểu về thông tin dự án, ông Tr, bà T và Công ty Cổ phần RG (trước đây là Công ty cổ phần Đất Xanh MT) đã ký kết hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB để mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại lô đất LK2.34, Khu đô thị Bảo Ninh 1 (R Quảng Bình), địa chỉ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, do Công ty Cổ phần Đất Xanh MT làm chủ đầu tư. Đính kèm Hợp đồng số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB là các Phụ lục 1 (đặc điểm hợp đồng) và Phụ lục 02 (tiến độ thanh toán tiền). Theo hợp đồng mua bán và phụ lục 02, tổng giá trị căn nhà là 13.270.286.545 đồng và tiến độ thanh toán được chia làm 03 đợt, cụ thể: Đợt 1 thanh toán 25% tổng giá trị sản phẩm, tương đương 3.317.571.696 đồng; đợt 2 thanh toán 70% tổng giá trị sản phẩm, tương đương 9.289.200.582 đồng; đợt 3 thanh toán 5% tổng giá trị sản phẩm, tương đương 663.514.328 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng mua bán trên, ông bà đã thực hiện thanh toán số tiền 3.317.571.636 đồng cho Công ty Cổ phần Đất Xanh MT, tương đương 25% giá trị căn nhà, hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đợt 1, theo phụ lục 02 của hợp đồng. Để thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 2, ngày 07/6/2022, ông bà đã cùng Công ty Cổ phần RG và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Thành Công đã ký hợp đồng hợp tác ba bên, với nội dung: Ngân hàng đồng ý cho khách hàng vay tối đa 9.289.200.582 đồng. Ngân hàng sẽ thực hiện giải ngân vốn vay của Khách hàng theo đúng quy định tại Hợp đồng mua bán, phù hợp với Hợp đồng cho vay và theo đúng quy định tại Hợp đồng này. Tiếp đó, ông Tr bà T và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công đã ký kết hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/22/HĐV/2676626/RLQB để vay số tiền tối đa là 9.286.200.582 đồng với hình thức giải ngân và chuyển tiền vào tài khoản của Chủ đầu tư theo thông báo đóng tiền theo tiến độ ghi trong hợp đồng mua bán. Cũng trong ngày 07/6/2022, ông Tr, bà T, Công ty RG và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Thành Công đã ký kết thỏa thuận ba bên số 01/22/2676626/TTHTLS về hỗ trợ lãi suất và phí trả nợ trước hạn của bên vay. Theo nội dung thỏa thuận ba bên thì Bên A Công ty Cổ phần RG đồng ý hỗ trợ thanh toán lãi vay và phí trả nợ trước hạn cho bên B- (ông Tr, bà T) và bên B đồng ý nhận sự hỗ trợ này từ bên A theo Chương trình hỗ trợ thanh toán lãi vay và phí trả nợ trước hạn với tỷ lệ cho vay là 70% giá trị hợp đồng mua bán và thời gian ân hạn gốc là tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên”.

Sau khi ký kết các hợp đồng, thỏa thuận nêu trên, ngày 30/6/2022, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Thành Công đã thực hiện giải ngân số tiền 8.625.686.254 đồng vào tài khoản của Công ty Cổ phần RG, tương đương với 65% giá trị sản phẩm. Tính tới thời điểm đó, tổng số tiền ông, bà đã thanh toán cho Công ty Cổ phần RG là 11.943.257.890 đồng, tương đương 90% giá trị sản phẩm, trong đó: Phần ông Tr, bà T đóng góp là 25% và phần Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Thành Công tự giải ngân là 65%. Khoản thanh toán này đã được Công ty Cổ phần RG xác nhận thông qua thông báo ngày 28/4/2023 gửi đến cho ông Tr và bà T. Tuy nhiên, cũng trong thông báo này, Công ty Cổ phần RG cũng thông báo là ông bà đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán với số tiền là 663.514.328 đồng (tương đương 5% giá trị sản phẩm). Bà T, ông Tr không đồng ý với nội dung thông báo này vì theo Hợp đồng hợp tác ba bên ký ngày 07/6/2022 và hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 01/22/HĐV/2676626/RLQB giữa ông bà với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Thành Công thì Ngân hàng có trách nhiệm giải ngân toàn bộ số tiền là 70% giá trị sản phẩm. Như vậy, số tiền 5% mà Công ty Cổ phần RG nhắc đến trong văn bản thông báo ngày 28/4/2023 là trách nhiệm của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công, không phải là trách nhiệm của ông Tr và bà T. Ông, bà đã phản hồi sự việc trên cho nhân viên chăm sóc khách hàng Công ty Cổ phần RG nhưng công ty không có câu trả lời thỏa đáng.

Ngày 24/7/2023, Công ty Cổ phần RG gửi Thông báo số 209/2023/TB-RG về việc “Cung cấp hồ sơ cá nhân thực hiện sang số đợt 2 dự án Bảo Ninh 1”, trong đó: Thông báo căn nhà ông Tr, bà T đã đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng trong ngày 24/7/2023, Công ty Cổ phần RG gửi thêm thông báo đề nghị bên mua thanh toán 10% còn lại của giá trị sản phẩm. Đây là điều trái với các thỏa thuận đã ký kết theo Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB và Cam kết ba bên ký kết giữa bên mua, bên bán và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công. Theo thỏa thuận, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Thành Công có trách nhiệm thanh toán nốt 5% còn thiếu trong 70% số tiền phải thanh toán thuộc đợt 2, theo Phụ lục 02 (Tiến độ thanh toán tiền) của Hợp đồng BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB. Số tiền 5% thuộc đợt 3 là trách nhiệm của bên mua thanh toán. Tuy nhiên số tiền này chỉ được thanh toán khi số tiền 5% mà Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Thành Công có trách nhiệm thanh toán đầy đủ. Ông bà đã phản ánh các nội dung này với Công ty Cổ phần RG. Tuy nhiên, cũng như những lần trước, những phản hồi của ông bà không được Công ty hồi đáp.

Đến ngày 25/12/2023, Công ty Cổ phần RG gửi thông báo về việc “Ngừng hỗ trợ lãi suất từ tháng 12/2023 đối với sản phẩm LK2.34, dự án khu đô thị Bảo Ninh 1” với lý do ông Tr, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Việc làm này của Công ty Cổ phần RG là không đúng với các thỏa thuận đã ký kết giữa bên mua, bên bán và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công.

Mặt khác, tại các khoản 5,6 của Điều 10 của Hợp đồng số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB thì tính từ tháng 11/2021 đến ngày 07/9/2023

là đã hết 360 ngày (không kể thứ 7, chủ nhật và ngày lễ), Công ty Cổ phần RG đã vi phạm điều khoản bàn giao nhà. Do vậy, ông, bà có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB và Công ty Cổ phần RG có trách nhiệm hoàn trả cho bên mua toàn bộ tiền đã nộp, cộng với số tiền phạt do chậm trả được tính bằng lãi suất chậm trả với mức lãi suất là 0,05%/ngày tính trên tổng giá trị bên mua đã thanh toán và số tiền thiệt hại phát sinh là số tiền lãi đối với số tiền mà bên mua đã tự nộp cho Công ty Đất Xanh miền Trung trước đây.

Với các căn cứ nêu trên, ông Tr, bà T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới giải quyết:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB giữa ông bà và Công ty Cổ phần RG do lỗi chậm bàn giao nhà ở của Công ty Cổ phần RG.

- Buộc Công ty Cổ phần RG hoàn trả cho bên mua toàn bộ số tiền mà bên mua đã thanh toán, trị giá: 11.943.257.890 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần RG thanh toán cho ông Tr, bà T lãi suất chậm trả với mức lãi suất là 0,05%/ngày tính trên tổng giá trị mà ông bà đã thanh toán từ ngày 23/10/2023 (45 ngày kể từ ngày 07/9/2023) đến nay là 77 ngày: $11.943.257.890 \text{ đồng} \times 0,05\% \times 77 = 459.815.429 \text{ đồng}$.

- Buộc Công ty Cổ phần RG thanh toán khoản tiền lãi phát sinh đối với số tiền 25% mà ông bà đã nộp trong đợt 1 (3.317.571.636 đồng) từ ngày nộp (09/5/2022) đến nay (20 tháng): $3.317.571.636 \text{ đồng} \times 10\% (1 \text{ năm}) \times 20 (\text{tháng}) : 12 = 552.928.606 \text{ đồng}$.

Tổng cộng toàn bộ số tiền mà Công ty Cổ phần RG phải thanh toán cho ông Tr, bà T là: $11.943.257.890 + 459.815.429 + 552.928.606 = 12.956.001.925 \text{ đồng}$.

- Tuyên điều khoản thanh toán các đợt 2, 3 theo Phụ lục 2 và các điều, khoản liên quan đến điều khoản thanh toán nêu trên, bao gồm khoản 1, điểm a, khoản 2, khoản 3, khoản 4, Điều 10 (phạt vi phạm hợp đồng) vô hiệu theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản (giá trị thu không quá 70%).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên một phần điều khoản bàn giao nhà được quy định tại điểm 6 Phụ lục 1 phần loại trừ trách nhiệm về thời hạn giao nhà của chủ đầu tư vô hiệu vì lý do sau: Theo quy định này thì bên phía chủ đầu tư có nhiều quyền lợi về việc bàn giao nhà. Dẫn chiếu tại điểm 5, 6 Điều 10 của Hợp đồng mua bán, mà tất cả việc thanh toán đều phụ thuộc vào chủ đầu tư. Đây là hợp đồng mẫu do một bên phía chủ đầu tư nên có lợi cho chủ đầu tư theo Điều 405 Bộ luật dân sự.

Phía bị đơn trình bày: Công ty không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi các lý do sau: Công ty Cổ phần RG đã thực hiện đúng quy định tại Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB: Công ty Cổ phần Đất Xanh MT là Chủ đầu tư và đại diện liên danh thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 theo Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 24/03/2020 về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 và Hợp đồng ủy quyền với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ngày 15/12/2021. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán với bà Trương Thị Thanh T, Công ty đã đáp ứng đủ điều kiện mua bán nhà

hình thành trong tương lai theo Văn bản số 1138/SXD-QLN ngày 30/05/2022. Về quyền sử dụng đất đối với căn LK2.34, Công ty Cổ phần RG đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (“**Giấy chứng nhận**”) số: DH 579270 ngày do Sở Tài nguyên và Môi Tr cấp ngày 31/10/2022; số vào sổ cấp GCN: CT13256; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Công ty Cổ Phần Đất Xanh MT.

Theo quy định tại Phụ lục 01 của Hợp đồng thì thời hạn bàn giao dự kiến là: *“Nhà thô trong vòng 360 ngày kể từ ngày khởi công xây dựng (không kể các ngày thứ 7, chủ nhật và ngày lễ) chưa bao gồm gói quà tặng... Bên Bán sẽ phát hành thông báo cụ thể đến Bên Mua về thời gian bàn giao và thực hiện đúng các điều khoản quy định tại Hợp đồng.”*

Theo đó, ngày 03/02/2023, Công ty Cổ phần RG thông báo đã hoàn thành xong việc xây thô của căn nhà và yêu cầu khách hàng thanh toán số tiền 663.514.328 đồng trước ngày 10/02/2023 là hoàn toàn đúng quy định tại Hợp đồng (Quyết định số 282/2023/QĐ-RGG ngày 09/06/2023 của Chủ đầu tư về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục đưa vào sử dụng đợt 02 đính kèm). Đồng thời, tại Văn bản số: 2127/STNMT ngày 19/07/2023 của Sở Tài nguyên và Môi Tr tỉnh Quảng Bình thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng trên đất thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1, xã Bảo Ninh, TP Đồng Hới có nêu:

“Về nhà ở: Nhà đầu tư đã xây dựng cơ bản hoàn thành phần thô 41 căn nhà trên 41 thửa đất ở, đã được Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát, Tư vấn thiết kế và các Nhà thầu thi công tổ chức nghiệm thu hạng mục công trình về phần thô theo quy định pháp luật về nhà ở”. Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án: Nhà đầu tư đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở gắn liền với 41 căn nhà đã xây dựng xong phần thô gắn liền với 41 lô đất ở thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1, xã Bảo Ninh, TP Đồng Hới”.

Như vậy, đến tháng 03/2023, Công ty Cổ phần RG đã hoàn thành việc xây thô căn nhà LK2.34, đến 06/2023 Công ty hoàn thành thủ tục nghiệm thu đưa vào sử dụng và đến tháng 07/2023, Công ty đã đáp ứng đủ các điều kiện để chuyển nhượng Giấy chứng nhận cho Khách hàng (Gồm đất và công trình là nhà ở gắn liền với đất).

Bà Trương Thị Thanh T, ông Lê Hồng Tr là bên đang vi phạm nghĩa vụ của Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB. Tại Khoản 2 Điều 2 Hợp đồng quy định: *“Bên Mua thực hiện việc thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này”*. Tại Điểm a Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng quy định nghĩa vụ của bên mua là: *“Thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng”*. Đồng thời, tại Phụ lục 02 Hợp đồng về tiến độ thanh toán quy định nguyên đơn phải thanh toán số tiền 5% Tổng giá trị sản phẩm, tương ứng 663.514.328 đồng vào thời gian: *“Chậm nhất là ngày 15/01/2023 hoặc Bên B nhận được thông báo từ Công ty Cổ phần Đất Xanh MT về việc căn nhà đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận và sang tên Bên B (tùy thuộc điều kiện nào đến trước)....”*.

Theo đó, Công ty Cổ phần RG đã gửi các thông báo yêu cầu thanh toán như sau:

- Ngày 03/02/2023: Thông báo thanh toán tiền độ xong phần thô của căn nhà LK2.34, yêu cầu khách hàng thanh toán số tiền 663.514.328 đồng trước ngày 10/02/2023.

- Ngày 31/03/2023: Thông báo thanh toán, yêu cầu khách hàng thanh toán số tiền 663.514.328 đồng ngay khi nhận được thông báo.

- Ngày 28/04/2023: Thông báo ngưng hỗ trợ lãi suất vay Ngân hàng sản phẩm LK2.34. Công ty thông báo yêu cầu khách hàng thanh toán số tiền 663.514.328 đồng ngay khi nhận được thông báo. Sau ngày 10/05/2023, khách hàng không thanh toán thì Công ty sẽ ngưng hỗ trợ lãi suất cho số tiền giải ngân sản phẩm LK2.34.

- Ngày 15/06/2023: Thông báo thanh toán tiền độ xong phần thô và nhận bàn giao nhà thô đợt 1 của căn LK2.34 tại Thông báo yêu cầu khách hàng thanh toán số tiền 663.514.328 đồng trước ngày 25/06/2023.

- Ngày 24/07/2023: Thông báo thanh toán 100% số tiền giao dịch sản phẩm LK2.34. Theo thông báo thì Dự án KĐT Bảo Ninh 1 đã đủ điều kiện chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở cho khách hàng nên Công ty đề nghị Quý Công ty thanh toán 100% Giá trị sản phẩm để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định tại Hợp đồng.

Như vậy, căn cứ quy định tại Hợp đồng và Thông báo việc việc căn nhà đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận thì ngày 15/01/2023 là ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán số tiền 663.514.328 đồng của nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, không thanh toán đúng hạn theo quy định của Hợp đồng và thông báo của Công ty Cổ phần RG (vi phạm khoản 2 Điều 4, Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng).

Hiện nay, mặc dù bà Trương Thị Thanh T, ông Lê Hồng Tr đã vi phạm các quy định tại Hợp đồng, nhưng Công ty Cổ phần RG vẫn đang thiện chí cho khách hàng tiếp tục thực hiện Hợp đồng mà chưa chấm dứt thanh lý Hợp đồng, chưa phạt 30% giá trị Hợp đồng, chưa ngưng hỗ trợ lãi suất với khách hàng và chưa truy thu tiền hỗ trợ lãi suất khi khách hàng vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, căn cứ theo các quy định tại Hợp đồng, bị đơn đề nghị Tòa án tuyên bố không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu bà T, ông Tr tiếp tục thực hiện các quy định tại Hợp đồng, cụ thể là thanh toán cho Công ty Cổ phần RG số tiền còn lại là 663.514.328 đồng, hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận và thế chấp tài sản với Ngân hàng V theo đúng Hợp đồng hợp tác ba bên ký ngày 07/06/2022.

** Yêu cầu phản tố của bị đơn:* Do ông Tr, bà T làm đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Regal Gruop ra Tòa án là đơn phương chấm dứt Hợp đồng nên bị đơn làm Đơn phản tố với yêu cầu như sau: Buộc bà Trương Thị Thanh T và ông Lê Hồng Tr phải thanh toán cho Công ty Cổ phần RG toàn bộ số tiền sau đây: Tiền hỗ trợ lãi suất khoản vay mà Công ty Cổ phần RG đã thanh toán cho Ngân hàng V – chi nhánh Thành Công đến thời điểm hiện tại là: 1.454.172.543 đồng. Tiền phạt vi phạm hợp đồng do Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 10 tương đương 30% giá trị tài sản là 13.270.286.545

đồng x 30% = 3.981.085.964 đồng. Tổng số tiền ông bà phải thanh toán cho Công ty Cổ phần RG là: 5.435.258.506 đồng. Đồng thời, căn cứ Điểm c Khoản 3 Điều 10 Hợp đồng số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB thì bà T, ông Tr sẽ nhận lại các khoản tiền đã thanh toán sau khi đã khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và chỉ khi sản phẩm được Công ty Cổ phần RG chào bán thành công cho khách hàng khác, nhận được khoản thanh toán từ khách hàng mới không nhỏ hơn số tiền hoàn lại cho anh chị.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn có văn bản sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu phản tố:

- Bị đơn rút các yêu cầu như sau: Buộc chị T, anh Tr phải thanh toán cho Công ty RG là: 5.435.258.506 đồng. Tiền hỗ trợ lãi suất khoản vay mà Công ty Cổ phần RG đã thanh toán cho ngân hàng V – chi nhánh Thành Công đến thời điểm hiện tại là: 1.454.172.543 đồng. Tiền phạt vi phạm hợp đồng do Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 10 tương đương 30% giá trị tài sản là 13.270.286.545 đồng x 30% = 3.981.085.964 đồng.

- Bổ sung nội dung phản tố: Yêu cầu bà Trương Thị Thanh T, ông Lê Hồng Tr tiếp tục thực hiện các quy định tại Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB. Cụ thể là thanh toán cho Công ty Cổ phần RG số tiền còn lại là 1.533.713.368 đồng; trong đó: Tiền gốc phải thanh toán: 1.351.128.548 đồng; tiền lãi phải thanh toán: 663.514.327 đồng x 0,05%/1 ngày x 623 ngày = 206.684.713 đồng (lãi chỉ tính trên số tiền 663.514.327 đồng, tạm tính từ ngày 15/01/2023 đến ngày 29/9/2024 theo quy định tại khoản 1 Điều 10 và Điều 1 Phụ lục 02 của Hợp đồng), hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận và thế chấp tài sản với Ngân hàng V theo đúng Hợp đồng hợp tác ba bên ký ngày 07/06/2022.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam: Trước đó yêu cầu bà T, ông Tr phải trả nợ theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết và xử lý tài sản thế chấp là nhà hình thành trong tương lai nếu ông Tr, bà T không trả được nợ. Tuy nhiên, sau đó Ngân hàng đã rút yêu cầu và Tòa cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu này.

** Ý kiến của nguyên đơn về yêu cầu phản tố của bị đơn:*

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn: không chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền hỗ trợ lãi suất nêu tại mục 1, thông báo số 01/2024/TB-TLYCPT do việc chấm dứt hợp đồng của bên mua là đúng theo thỏa thuận đã ký kết và bên bán đã vi phạm nghĩa vụ về thời điểm bàn giao nhà. Về yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng nêu tại mục 2, thông báo số 01/2024/TB-TLYCPT nguyên đơn không chấp nhận, do việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty Cổ phần RG là không đúng quy định. Công ty Cổ phần RG cho rằng bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng trên thực tế bên mua không vi phạm nghĩa vụ vì các lý do sau: “Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản quy định: Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai..... tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; Tr hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng”. Sau khi kết thúc thanh toán đợt 2, số tiền mà bên mua thanh toán cho Công ty Cổ phần RG đã lên tới 90% giá trị hợp

đồng. Thời gian thanh toán đợt 2 chậm nhất là đến ngày 15/9/2022. Tuy nhiên, thời gian bàn giao nhà chậm nhất là đến ngày 10/4/2023. Như vậy, theo các điều khoản trong hợp đồng thời gian phải thanh toán hết 95% giá trị hợp đồng là trước thời điểm bàn giao nhà. Điều này là không đúng với quy định nêu trên. Trên thực tế, chỉ đến ngày 07/6/2022, tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán cho Công ty Cổ phần RG đã là 12.160.156.907 đồng, tương đương 90% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, ngày 16/4/2024, Công ty Cổ phần RG vẫn chưa thực hiện bàn giao nhà thô cho bên mua. Như vậy, điều khoản thanh toán các đợt 2, 3 theo phụ lục 2 của Hợp đồng đã trái với quy định được nêu tại khoản 1, Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản ở trên. Căn cứ quy định nêu trên, điều khoản thanh toán các đợt 2, 3 theo phụ lục 2 của Hợp đồng đã vô hiệu. Vì điều khoản về tiến độ thanh toán này vi phạm quy định của pháp luật nên điều khoản này không có hiệu lực áp dụng. Do vậy, Công ty Cổ phần RG không có căn cứ để cho rằng bên mua vi phạm thanh toán.

Mặt khác, theo các quy định cụ thể trong Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2011/2022/HĐMB-RLQB và các điều khoản trong cam kết 3 bên thì: số tiền bà T vay của Ngân hàng V, chi nhánh Thành Công phải chiếm 70% giá trị căn nhà. Số tiền này phải được thanh toán vào đợt 2, theo tiến độ thanh toán tiền tại Hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Ngân hàng chưa thực hiện giải ngân đủ 70% giá trị căn nhà để thanh toán cho Công ty Cổ phần RG, tức là chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán đợt 2, nên chưa đến thời điểm phải thanh toán theo đợt 3 số tiền 5% bằng vốn tự có của bên mua. Do vậy, bên mua hoàn toàn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Công ty Cổ phần RG.

- Yêu cầu bổ sung của đơn phản tố của bị đơn nguyên đơn không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 29/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã Quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 40; Điều 147; Điều 227, Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 269; Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 116; Điều 117, Điều 118, Điều 119; Điều 385, Điều 386, Điều 388, Điều 398, Điều 401, Điều 423; Điều 465, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 55, 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

- Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T, ông Lê Hồng Tr gồm các nội dung:

- Chấm dứt hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB giữa bà Trương Thị Thanh T, ông Lê Hồng Tr và Công ty Cổ phần RG (trước đây là Công ty Đất Xanh miền Trung) do lỗi chậm bàn giao nhà ở của Công ty Cổ phần RG.

- Buộc Công ty Cổ phần RG hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền mà đã thanh toán, trị giá: 11.943.257.890 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần RG thanh toán cho nguyên đơn lãi suất chậm trả với mức lãi suất là 0,05%/ngày tính trên tổng giá trị mà nguyên đơn đã thanh toán số tiền là: 459.815.429 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần RG thanh toán khoản tiền lãi phát sinh đối với số tiền 25% mà nguyên đơn đã nộp trong đợt 1 (3.317.571.636 đồng) từ ngày nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ này (09/5/2022) đến nay là: 552.928.606 đồng.

Tổng cộng toàn bộ số tiền mà Công ty Cổ phần RG phải thanh toán cho nguyên đơn là: 11.943.257.890 đồng + 459.815.429 đồng + 552.928.606 đồng = 12.956.001.925 đồng.

- Tuyên điều khoản thanh toán các đợt 2, 3 theo Phụ lục 2 và các điều, khoản liên quan đến điều khoản thanh toán nêu trên, bao gồm khoản 1, điểm a, khoản 2, khoản 3, khoản 4, Điều 10 (phạt vi phạm hợp đồng) vô hiệu.

- Tuyên một phần điều khoản bàn giao nhà được quy định tại điểm 6 Phụ lục 1 phần loại trừ trách nhiệm về thời hạn giao nhà của chủ đầu tư vô hiệu.

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần RG về nội dung: Buộc chị Trương Thị Thanh T, anh Lê Hồng Tr phải thanh toán cho Công ty Cổ phần RG là: 5.435.258.506 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn Công ty Cổ phần RG: Buộc bà Trương Thị Thanh T, ông Lê Hồng Tr tiếp tục thực hiện các quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB ngày 01/6/2022 và Phụ lục 01 đặc điểm của sản phẩm giao nhà thô ngày 01/6/2022; Phụ lục 02 tiến độ thanh toán tiền ngày 01/6/2022 kèm theo quy chế Khu đô thị R Quảng Bình ký giữa chị Trương Thị T, anh Lê Hồng Tr với Công ty cổ phần RG (trước đây là Công ty Cổ phần đất xanh MT). Thanh toán tiếp cho Công ty Cổ phần RG số tiền còn lại là 1.533.713.368 đồng, hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận và thế chấp tài sản với Ngân hàng V theo đúng Hợp đồng hợp tác ba bên ký ngày 07/06/2022.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V Việt Nam.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định đối với các đương sự khác, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Trong hạn luật định, ngày 11/10/2024, nguyên đơn chị Trương Thị Thanh T có đơn kháng cáo toàn Bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Không thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần RG trong vụ án do Hội đồng xét xử sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

- Tr hợp nếu vẫn thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn thì tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố này.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo các nội dung mà nguyên đơn đã yêu cầu tại phiên tòa sơ thẩm, buộc Công ty Cổ phần RG thanh toán cho chị T tổng số tiền: 12.956.001.925 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bởi lẽ giữa hai bên đã thỏa thuận thanh toán quá 70% giá trị sản

phẩm là vi phạm khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản. Điều khoản thanh toán này là vô hiệu nên nên nguyên đơn không vi phạm về điều khoản thanh toán mà bị đơn vi phạm điều khoản bàn giao nhà nên nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu thanh toán số tiền như đã nêu ở cấp sơ thẩm. Phía bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo vì cách hiểu của nguyên đơn về điều khoản thanh toán được quy định tại Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản là không đúng. Điều 57 quy định rõ thanh toán lần một không vượt quá 30% giá trị hợp đồng. Những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà.... Tr hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng bất động sản...thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Vì vậy, cần hiểu điều khoản thanh toán các lần tiếp theo không quá 70% chứ không phải tổng lần thứ nhất và các lần tiếp theo không được thu quá 70% như cách hiểu của nguyên đơn.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cùng giữ nguyên quan điểm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 29/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng, Tòa cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn vi phạm thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự vì Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã mở phiên họp công khai chứng cứ vào ngày 22/3/2024 và lần 2 vào ngày 16/4/2024 nhưng đến ngày 27/4/2024 mới thụ lý yêu cầu phản tố, Hội đồng xét xử thấy: mặc dù ngày 27/4/2024, Tòa sơ thẩm mới thụ lý yêu cầu phản tố nhưng tại biên bản hòa giải lần thứ nhất ngày 22/3/2024, bị đơn đã đưa ra ý kiến đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đưa ra yêu cầu đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện các quy định của Hợp đồng, thanh toán số tiền 5% trước khi hai bên tiến hành bàn giao sản phẩm và làm các thủ tục thế chấp tại Ngân hàng ngoại thương Việt Nam chi nhánh Thành Công. Tại buổi hòa giải này, phía nguyên đơn cũng đã nắm bắt được nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn nên mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có thụ lý muộn so với thời điểm bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố nhưng không làm ảnh hưởng đến việc nguyên đơn chuẩn bị các ý kiến, các tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[1.2] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận thay đổi yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm tố tụng, Hội đồng xét xử thấy: Trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn có quyền thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện,

bị đơn có quyền thay đổi bổ sung yêu cầu phản tố. Theo Điều 70 BLTTDS thì bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố nếu có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc để đối trừ ghĩa vụ. Do nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện nên bị đơn có quyền thay đổi yêu cầu phản tố vì hai yêu cầu này có liên quan đến nhau. Theo khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự quy định Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung của họ không vượt quá yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu. Và rõ ràng sự thay đổi yêu cầu phản tố của bị đơn là không vượt quá phạm vi lúc đầu và có liên quan đến sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nội dung kháng cáo này của nguyên đơn là không có căn cứ.

[1.3] Kháng cáo của nguyên đơn về việc bản án sơ thẩm tuyên vượt quá yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố: Buộc nguyên đơn hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận và thế chấp tài sản với ngân hàng ngoại thương theo hợp đồng hợp tác ba bên đã ký kết, Hội đồng xét xử thấy: Do án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải thực hiện hợp đồng nên việc buộc nguyên đơn phải hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận là hệ quả tất yếu của nghĩa vụ này mà không phải là vượt quá yêu cầu phản tố.

[2] Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm về điều kiện bàn giao nhà và các điều khoản thanh toán trong phụ lục số 02 không phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về thời điểm bàn giao nhà: Căn cứ phụ lục 1 của Hợp đồng thời gian thỏa thuận bàn giao nhà “Nhà thô trong vòng 360 ngày không kể các ngày thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ. Trong một năm có 52 ngày thứ 7, 52 ngày chủ nhật và 11 ngày lễ, tổng cộng là 115 ngày thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ. Công trình khởi công tháng 11/2021 và đến tháng 3/2023 Công ty RG thông báo hoàn thành xong xây nhà thô là đúng tiến độ theo thỏa thuận của hợp đồng.

[2.2] Về các điều khoản thanh toán mà nguyên đơn cho rằng vi phạm điều cấm của pháp luật (cụ thể là vi phạm khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản) nên cần tuyên vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy: Theo phụ lục 2 hợp đồng thì thanh toán đợt I: 25%, đợt II: 70%.

Nguyên đơn cho rằng theo khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản thì tổng các lần thu tiền không được vượt quá 70% giá trị sản phẩm nên việc bên bán thu tổng số quá 90% giá trị sản phẩm là vi phạm. Tuy nhiên, cách hiểu này của nguyên đơn là không đúng bởi lẽ: đoạn 2 của khoản 1 Điều 57 có quy định “Tr hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên bán, bên cho thuê mua

không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; Giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua”. Như vậy đoạn đầu của khoản 1 Điều 57 luật kinh doanh bất động sản phải được hiểu việc thu tiền được chia làm nhiều lần, lần một không được quá 30% giá trị sản phẩm, đợt hai và các đợt tiếp theo thu không được vượt quá 70% giá trị sản phẩm. Vì vậy, thỏa thuận về thanh toán ghi trong phụ lục 2

Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai là không trái với Luật kinh doanh bất động sản.

Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai được ký kết giữa hai chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực vi hành mà không bị vô hiệu theo nội dung khởi kiện của như nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[2.3] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng do phía Công ty R nộp văn bản giải chấp muộn nên Ngân hàng Ngoại thương chi nhánh Thành Công không giải ngân 5% còn lại cho bên mua, vì vậy bà T đã không có khả năng tài chính để thanh toán theo tiến độ ghi trong hợp đồng, đây là lỗi của bên Công ty R và việc giải ngân 5% là nghĩa vụ của Ngân hàng Ngoại thương Việt nam, không phải là nghĩa vụ của bên mua nhà, Hội đồng xét xử thấy: Theo hợp đồng mua bán nhà thì nghĩa vụ thanh toán thuộc trách nhiệm của người mua. Trong hợp đồng tín dụng, việc đề nghị giải ngân là nghĩa vụ và trách nhiệm của người vay. Hợp đồng quy định rõ thời hạn rút vốn trước 31/3/2023. quá hạn rút vốn mà không có yêu cầu giải ngân của bên người vay thì Ngân hàng sẽ không giải quyết. Lần giải ngân thứ nhất có giấy nhận nợ của ông Tr, bà T. Ngày 11/5/2023, bà T có đơn đề nghị chuyển đổi giá trị sản phẩm do Ngân hàng từ chối giải ngân thêm nên không đủ khả năng để tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ thanh toán (BL 170) chứng tỏ bà đã xác định trách nhiệm của bên mua là phải thanh toán đúng thỏa thuận ghi trong hợp đồng.

Theo hợp đồng hợp tác ba bên thì cũng không có điều khoản nào quy định việc bên bán nộp văn bản giải chấp muộn thì bên mua (bên vay) không được giải ngân đầy đủ. Tại điểm 6.3 Điều 6 Hợp đồng hợp tác ba bên chỉ ghi rõ: Chậm nhất ngày 15/01/2023 hoặc đến thời điểm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ đầu tư vẫn không cung cấp được văn bản giải chấp thì ngân hàng được quyền trích số tiền đã phong tỏa để tất toán khoản vay Ngân hàng.

Tại phiên tòa ngày 10/02/2025, bên nguyên đơn đề nghị ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ chứng minh khu đất có căn hộ của bà T đang mua có thuộc diện thế chấp trước đó không. Tại phiên tòa, bị đơn xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 1463, tờ bản đồ 16, địa chỉ thôn Hà Thôn xã Bảo Ninh được Sở Tài nguyên và Môi Tr tỉnh Quảng Bình cấp ngày 31/10/2022 không có biến động về thế chấp, cho thuê. Vấn đề này phù hợp với nội dung tại Công văn số 1759/TB-CNTTM-KHDNL ngày 31/10/2023 của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Thủ Thiêm xác định Ngân hàng không nhận thế chấp các lô đất tại Bảo Ninh, trong đó có thửa đất 1463 nói trên. Vì vậy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ.

Từ những nhận định trên thấy không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

[3]. Về án phí: Nguyên đơn kháng cáo không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 38, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Trương Thị Thanh T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 29/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 40; Điều 147; Điều 227, Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 269; Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 116; Điều 117, Điều 118, Điều 119; Điều 385, Điều 386, Điều 388, Điều 398, Điều 401, Điều 423; Điều 465, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 55, 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T, ông Lê Hồng Tr gồm các nội dung:

- Chấm dứt hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB giữa bà Trương Thị Thanh T, ông Lê Hồng Tr và Công ty Cổ phần RG (trước đây là Công ty Đất Xanh miền Trung) do lỗi chậm bàn giao nhà ở của Công ty Cổ phần RG.

- Buộc Công ty Cổ phần RG hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền mà đã thanh toán, trị giá: 11.943.257.890 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần RG thanh toán cho nguyên đơn lãi suất chậm trả với mức lãi suất là 0,05%/ngày tính trên tổng giá trị mà nguyên đơn đã thanh toán số tiền là: 459.815.429 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần RG thanh toán khoản tiền lãi phát sinh đối với số tiền 25% mà nguyên đơn đã nộp trong đợt 1 (3.317.571.636 đồng) từ ngày nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ này (09/5/2022) đến nay là: 552.928.606 đồng.

Tổng cộng toàn bộ số tiền mà Công ty Cổ phần RG phải thanh toán cho nguyên đơn là: 11.943.257.890 đồng + 459.815.429 đồng + 552.928.606 đồng = 12.956.001.925 đồng.

- Tuyên điều khoản thanh toán các đợt 2, 3 theo phụ lục 2 và các điều, khoản liên quan đến điều khoản thanh toán nêu trên, bao gồm khoản 1, điểm a, khoản 2, khoản 3, khoản 4, Điều 10 (phạt vi phạm hợp đồng) vô hiệu.

- Tuyên một phần điều khoản bàn giao nhà được quy định tại điểm 6 Phụ lục 1 phân loại trừ trách nhiệm về thời hạn giao nhà của chủ đầu tư vô hiệu.

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần RG về nội dung: Buộc bà Trương Thị Thanh T, ông Lê Hồng Tr phải thanh toán cho Công ty Cổ phần RG là: 5.435.258.506 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn Công ty Cổ phần RG: Buộc bà Trương Thị Thanh T, anh Lê Hồng Tr tiếp tục thực hiện các quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số BN1LK2013/2022/HĐMB-RLQB ngày 01/6/2022 và Phụ lục 01 đặc điểm của sản phẩm giao nhà thô ngày 01/6/2022; Phụ lục 02 tiến độ thanh toán tiền ngày 01/6/2022 kèm theo quy chế khu đô thị R Quảng Bình ký giữa chị Trương Thị T, anh Lê Hồng Tr với Công ty cổ phần R (trước đây là Công ty Cổ phần đất xanh MT). Thanh toán tiếp cho Công ty Cổ phần RG số tiền còn lại là 1.533.713.368 đồng, hoàn thành thủ tục cấp Giấy

chứng nhận và thế chấp tài sản với Ngân hàng V theo đúng Hợp đồng hợp tác ba bên ký ngày 07/06/2022.

Tr hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án Dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, Lệ phí Tòa án số 0001414 ngày 16/10/2024 tại Chi cục Thi hành án thành phố Đồng Hới.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Từ Thị Hải Dương

