

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Án số: 48/2023/DS-PT

Ngày: 10 - 5 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn
hộ và tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Viên

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Đình Thanh

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Như Trung Hậu – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 22/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2023/QĐ-PT ngày 29/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 45/2023/QĐ-PT ngày 19/4/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958; địa chỉ: 232/10 Lý Thường K, Phường 14, Quận 10, Thành phố H2. Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần T1; địa chỉ: Lô TT13, Lô D14d, Lô TT9b, Khu 4, Khu du lịch B, phường Cam N1, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H3.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1988, Nhân viên Pháp chế Công ty Cổ phần T1 (Giấy ủy quyền ngày 20/4/2022). Có mặt.

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần H; địa chỉ: 54A Nguyễn Chí T5, phường Láng T6, Quận Đống Đ, Thành phố H4.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến T3, ông Đào Ngọc T4, ông Lê Thành Đ và ông Võ Đình H1; địa chỉ liên hệ: 224 Điện Biên P, quận Thanh

K1, thành phố Đ1 (Giấy ủy quyền ngày 29/3/2023). Ông Lê Thành Đ có mặt. Các ông Nguyễn Tiến T3, Đào Ngọc T4 và ông Võ Đình H1 vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1981; địa chỉ: 232/10 Lý Thường K, Phường 14, Quận 10, Thành phố H2.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958; địa chỉ: 232/10 Lý Thường K, Phường 14, Quận 10, Thành phố H2 (Giấy ủy quyền ngày 21/6/2022). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 27/3/2018, Ông và Công ty Cổ phần T1 (*Công ty T1*) ký kết Thỏa thuận ký quỹ LiA05-09/TTKQ-THE A 27032018.

Ngày 02/01/2019, Ông và Công ty T1 đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB/THE A về việc mua bán căn hộ số LiA05-09, tầng 5 thuộc dự án The A, tại Lô TT13, Lô D14d, Lô TT19b thuộc Khu 4, Khu du lịch B, phường Cam N1, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H3 do Công ty T1 làm chủ đầu tư. Tổng giá bán căn hộ 1.416.926.826 đồng. Số tiền Ông đã thanh toán cho Công ty T1 số tiền 991.846.767 đồng (trong đó có 556.769.529 đồng là tiền vay từ Ngân hàng Thương mại cổ phần H (*Ngân hàng*)). Thời hạn bàn giao căn hộ theo cam kết dự kiến là tháng 6/2020.

Tuy nhiên, Ông cho rằng Công ty T1 đã lừa dối Ông khi giao kết hợp đồng, trái với quy định của pháp luật nên Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB/THE A ngày 02/01/2019 giữa Ông và Công ty T1 và yêu cầu Công ty T1 phải hoàn trả cho Ông số tiền đã nộp là 991.846.767 đồng, tiền phạt hợp đồng là 198.369.353 đồng, tiền lãi 30% là 45.444.611 đồng. Tổng cộng là 1.235.660.731 đồng.

Ngày 04/4/2022, Ông làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB/THE A ngày 02/01/2019 giữa Ông và Công ty T1 vì các lý do sau:

- Dự án chưa đủ điều kiện kinh doanh;
- Dự án mở bán khi chưa có giấy phép xây dựng;
- Công ty T1 đã lừa dối khách hàng về thời gian sở hữu căn hộ là 50 năm nhưng thực tế thời gian còn lại của dự án chỉ còn 37 năm;
- Công ty T1 đã lừa dối Ông về thiết kế căn hộ và thiết kế tổng thể dự án. Việc chào bán một sản phẩm khi chưa có giấy phép và cố tình chào bán một sản phẩm không đúng quy hoạch được duyệt là hành vi lừa dối khách hàng và các cơ quan nhà nước. Đây rủi ro cho các chủ sở hữu;
- Chưa đủ điều kiện bàn giao căn hộ vì theo Thông báo số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình

xây dựng Bộ Xây dựng chỉ nghiệm thu phần thô về quy mô, công năng của công trình bao gồm hình khối, chiều cao, số tầng, số diện tích sàn, tổng số căn hộ codotel;

- Chậm bàn giao căn hộ.

Đối với số tiền yêu cầu Công ty T1 hoàn trả, số tiền lãi, phạt vi phạm hợp đồng là 1.235.660/731 đồng, Ông rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi và tiền phạt vi phạm hợp đồng. Ông yêu cầu Công ty T1 hoàn trả cho Ông số đã nộp là 991.846.767 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty T1, Ông không đồng ý vì lỗi thuộc về Công ty T1.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP H, khi nào Công ty T1 hoàn trả tiền cho Ông thì Ông sẽ trả tiền nợ gốc cho Ngân hàng, còn lãi suất thì Công ty T1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng.

- Tại đơn phản tố, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần T1 trình bày:

Công ty Cổ phần T1 (Công ty T1) không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của khởi kiện của ông Nguyễn Văn T (Nguyên đơn). Công ty T1 khẳng định không có cơ sở để Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng mua bán căn hộ, bởi các lý do sau:

- Hợp đồng mua bán căn hộ được các bên giao kết trên tinh thần tự do, tự nguyện và bình đẳng theo các nguyên tắc cơ bản của Bộ luật Dân sự hiện hành. Ngày 02/01/2019, Nguyên đơn ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB/THE A với Công ty T1. Ngày 24/02/2020, Nguyên đơn và Công ty T1 đã thống nhất nhiều thỏa thuận mới, tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ để điều chỉnh, bổ sung nhiều nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ. Đến nay, Nguyên đơn đã thanh toán 991.846.767 đồng tiền mua căn hộ.

Trên cơ sở thanh toán của Nguyên đơn và cam kết tại Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty T1 đã thực hiện nghĩa vụ xây dựng và hoàn thiện căn hộ, đã mời Nguyên đơn nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021.

- Mục đích hai bên hướng đến khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch LiA05-09 đến nay đã đạt được. Ngày 22/5/2021, Công ty T1 đã hoàn thiện dự án và đã gửi Thông báo số 29/2021/TB-TTCR đến Nguyên đơn về việc Căn hộ đủ điều kiện bàn giao và bắt đầu bàn giao căn hộ cho khách hàng từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021.

- Sự kiện Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh H3 tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án bất động sản do sự kiện Thanh tra Chính phủ ảnh hưởng đến quá trình xin cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD của dự án The A. Ngày 24/02/2020, Nguyên đơn và Công ty T1 tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ để điều chỉnh, bổ sung nhiều nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ, trong đó có bổ sung Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD.

- Về thời gian bàn giao căn hộ: Công ty T1 không vi phạm thời gian bàn giao căn hộ theo Điều 13.1.4 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Theo phụ đính 1 và Phụ đính 5 của Phụ lục 1 Hợp đồng mua bán căn hộ “Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ: Tháng 6/2020”. Tuy nhiên, trong suốt thời gian thực hiện triển khai dự án, xây dựng các căn hộ, Công ty T1 gặp nhiều khó khăn từ sự kiện bất khả kháng là sự kiện UBND tỉnh Khánh H3 tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính của các dự án, trong đó có dự án The A để chờ kết luận của Thanh tra Chính phủ và dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao căn hộ.

Với những khó khăn khách quan nêu trên, chủ đầu tư buộc phải sử dụng quyền bàn giao căn hộ muộn hơn 180 ngày so với ngày bàn giao dự kiến (tháng 12/2020 + 180 ngày) phù hợp với Điều 8.3.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ để có thêm thời gian thi công đảm bảo tiến độ chung của dự án. Do đó, ngày 30/12/2020, Công ty T1 đã có Văn bản số 106/2020/A-TB-BGĐ thông báo đến Nguyên đơn về thời gian bàn giao căn hộ bắt đầu từ tháng 3/2021 đến hết tháng 6/2021. Ngày 22/5/2021, Công ty T1 đã gửi Thông báo bàn giao căn hộ số 29/2021/TB-TTCR để mời Nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ với thời gian nhận bàn giao từ 18/6/2021 đến 24/6/2021, phù hợp với Văn bản số 106/2020/A-TB-BGĐ và quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ.

- Nguyên đơn đã và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ: Mặc dù Công ty T1 đã thực hiện và hoàn thành nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ, nhưng đến nay Nguyên đơn vẫn đang vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng mua bán căn hộ *“Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian quá hạn thanh toán của Bên Mua đối với tất cả các đợt thanh toán quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 vượt quá 45 (bốn lăm ngày) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều 13 và có các quyền khác theo quy định của Pháp luật”*. Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty T1 hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ với Nguyên đơn. Tuy vậy, với tinh thần thiện chí, trân trọng nỗ lực hai bên đã đồng hành cùng nhau vượt qua nhiều khó khăn trong suốt quá trình triển khai dự án đến nay, Công ty T1 vẫn chưa thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ của mình.

Như trình bày ở trên, Công ty T1 cho rằng các yêu cầu của Nguyên đơn không có cơ sở pháp lý, cũng như không có cơ sở thực tế để Tòa án chấp nhận việc tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu. Do đó, Hợp đồng mua bán căn hộ giữ nguyên giá trị pháp lý và Công ty T1 không có nghĩa vụ phải hoàn trả bất kỳ số tiền nào cho Nguyên đơn. Mặt khác, theo tiến độ thanh toán nêu tại Phụ lục 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ, Nguyên đơn còn có nghĩa vụ phải tiếp tục thanh toán cho Công ty T1 25% giá trị Hợp đồng cùng các khoản tiền lãi, phạt chậm thanh toán để đủ điều kiện nhận bàn giao theo thông báo bàn giao căn hộ.

- *Đối với yêu cầu phản tố:* Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ, Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2

của Hợp đồng mua bán căn hộ, theo đó, hậu quả pháp lý của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng quy định tại điểm 13.2.2 Điều 13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Phụ lục hợp đồng)

Từ lý do trên, Công ty T1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB-THE A giữa Công ty Cổ phần T1 với ông Nguyễn Văn T bị chấm dứt vì ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

2. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải thanh toán cho Công ty Cổ phần T1 các khoản bao gồm:

- Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của Nguyên đơn với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn hộ cho khách hàng khác (tính từ ngày 08/9/2022 nhưng không vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm): 25.600.464 đồng;

- Thưởng cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng;

- Phí hoa hồng: 69.093.643 đồng;

- Tiền hỗ trợ lãi suất mà Công ty T1 đã trả cho ngân hàng theo khoản vay của Nguyên đơn: 53.373.045 đồng.

Tổng cộng là 236.067.152 đồng.

Trong trường hợp số tiền ông Nguyễn Văn T đã đóng cho Công ty T1 lớn hơn số tiền ông T phải thanh toán thì Công ty T1 sẽ hoàn trả cho ông T số tiền còn lại không quá 02 năm kể từ ngày án có hiệu lực.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H, Công ty T1 không có ý kiến gì về số tiền gốc, tiền lãi mà Ngân hàng yêu cầu khách hàng trả nợ. Tuy nhiên, về số tiền thanh toán trước mà Nguyên đơn đã trả cho Công ty T1, sau khi trừ số tiền bồi thường, nếu Nguyên đơn không trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty T1 sẽ chuyển trả cho Ngân hàng số tiền trả trước còn lại của Nguyên đơn để thanh toán tiền gốc, lãi cho Ngân hàng chậm nhất 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực.

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

Ngày 11/3/2020, Ngân hàng TMCP H – Chi nhánh Đô T – Phòng Giao dịch Quận 3 (M) và ông Nguyễn Văn T ký kết Hợp đồng cho vay số LiA05-09/A27/2020/HĐCV (Hợp đồng cho vay), với các nội dung như sau:

- Số tiền vay: 708.000.000 đồng.

- Mục đích vay vốn: Vay thanh toán một phần chi phí mua căn hộ LiA05-09 dự án THE A tại địa chỉ Khu 4 – Khu du lịch B, phường Cam N1, thành phố Cam R;

- Số tiền giải ngân thực tế theo Giấy nhận nợ là 556.769.529 đồng.

- Tài sản thế chấp là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB-THE A ngày 02/01/2019 giữa ông Nguyễn Văn T và Chủ đầu tư có chức năng kinh doanh bất động sản là Công ty Cổ phần T1 tại dự án The A (không bao gồm quyền sở hữu căn hộ) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản ngày 11/3/2020. M đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Thực hiện Hợp đồng cho vay, M đã giải ngân cho khách hàng theo Giấy nhận nợ lần thứ nhất với số tiền là 556.769.529 đồng (*Năm trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi chín ngàn năm trăm hai mươi chín đồng*), đúng với nội dung Hợp đồng cho vay.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đồng thời vi phạm về điều khoản trả nợ trước hạn theo Hợp đồng cho vay đã ký kết. Chính vì vậy, M yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy N trả nợ trước hạn đối với khoản vay.

Dư nợ khoản vay của ông Nguyễn Văn T tính đến ngày 08/9/2022, chi tiết như sau: Nợ gốc: 472.307.945 đồng, nợ lãi: 65.200.381 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.361.035 đồng. Tổng cộng: 539.869.361 đồng.

Ngân hàng TMCP H có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy N phải trả ngay cho M số tiền 539.869.361 đồng, trong đó nợ gốc là 472.307.945 đồng, nợ lãi: 65.200.381 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.361.035 đồng (tính đến ngày 08/9/2022). Kể từ ngày 09/9/2022, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy N còn tiếp tục phải trả cho M số tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay, các phụ lục và Giấy nhận nợ đã ký kết trên số tiền nợ gốc còn lại cho đến khi tất toán khoản vay.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy N không trả được toàn bộ số tiền nêu trên cho M thì buộc Công ty Cổ phần T1 chuyển toàn bộ số tiền mà ông Nguyễn Văn T được hưởng theo Quyết định/Bản án này của Tòa án vào số tài khoản 4282010189089 của ông Nguyễn Văn T mở tại M. M có quyền phong tỏa tài khoản và tự động trích tiền để thu nợ theo quy định.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy N, Công ty Cổ phần T1 không trả được toàn bộ số nợ cho M thì M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB-THE A ngày 02/01/2019.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và yêu cầu phản tố của Công ty T1 thì M không có ý kiến gì. Tuy nhiên, M yêu cầu Công ty T1 phải chuyển ngay số tiền còn lại trả trước của ông Nguyễn Văn T sau khi thanh toán các khoản bồi thường cho M để trả nợ. Trường hợp số tiền nợ gốc, lãi còn thiếu yêu cầu Nguyên đơn tiếp tục thanh toán cho M theo Hợp đồng cho vay đã ký kết.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy N là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Thông nhất với ý kiến của Nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam R, quyết định:

Áp dụng Điều 117, Điều 118, khoản 1 Điều 156, Điều 404, Điều 405, Điều 418, khoản 5 Điều 428, Điều 430 và Điều 466 Bộ luật Dân sự; Điều 16, Điều 17, Điều 18 và Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; điểm c khoản 1 Điều 175 và khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai; Điều 48, Điều 49 Luật Du lịch; Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB-THE A ngày 02/01/2019 và các văn bản, phụ lục đính kèm vô hiệu và Buộc Công ty Cổ phần T1 phải hoàn trả 991.846.767 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T1 về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB-THE A ngày 02/01/2019 và các văn bản phụ lục đính kèm. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải bồi thường thiệt hại số tiền là 236.067.152 đồng (*Hai trăm ba mươi sáu triệu không trăm sáu mươi bảy ngàn một trăm năm mươi hai đồng*).

3. Số tiền ông Nguyễn Văn T đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần T1 là 991.846.767 đồng. Số tiền ông Nguyễn Văn T phải bồi thường cho Công ty Cổ phần T1 là 236.067.152 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, Công ty Cổ phần T1 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 755.779.615 đồng (*Bảy trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi chín ngàn sáu trăm mười lăm đồng*). Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 (Hai) năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy N phải thanh toán cho M số tiền 539.869.361 đồng (*Năm trăm ba mươi chín triệu tám trăm sáu mươi chín ngàn ba trăm sáu mươi một đồng*) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 09/9/2022 theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy N không thanh toán cho M thì số tiền 755.779.615 đồng Công ty Cổ phần T1 hoàn trả cho Nguyên đơn theo Mục 3 sẽ được chuyển thanh toán cho M. Thời hạn thanh toán: Không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 04 tháng 10 năm 2022, ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông và không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T1.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Thị Thanh Tâm rút một phần yêu cầu phản tố về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền thưởng cho nhân viên sale là 88.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

- Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm về quyết định đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

- Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Về chấp hành pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T1 về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền thưởng cho nhân viên sale là 88.000.000 đồng. Sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần T1 rút một phần yêu cầu phản tố về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền thưởng cho nhân viên sale là 88.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu phản tố nêu trên này là tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu phản tố nêu trên của Bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T

[2.1.1] Công ty Cổ phần T1 được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh H3 cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201071946, đăng ký lần đầu ngày 02/7/2009 và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0631446068, chứng nhận lần đầu ngày 09/12/2009. Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh H3 ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 và Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 5) Dự án The A, cho phép Công ty Cổ phần T1 (Công ty T1) thực hiện dự án: Đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch tại các lô D14d, TT9b và TT13 - Khu 4 thuộc Khu du lịch Bắc Bán đảo Cam R, phường Cam N1, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H3.

[2.1.2] Ngày 02/01/2019, ông Nguyễn Văn T và Công ty T1 ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB-THE A và các phụ lục kèm theo (Hợp đồng mua bán căn hộ), với nội dung: Ông Nguyễn Văn T mua Căn hộ số LiA05-09 tại tầng 5 Tòa Li thuộc Dự án The A. Diện tích sử dụng căn hộ là 33,48m². Mục đích sử dụng: Sử dụng làm căn hộ du lịch và không hình thành đơn vị ở; đơn giá 43.090.982 đồng/m². Tổng giá bán căn hộ 1.416.923.823 đồng. Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến tháng 6/2020. Ngoài ra, Hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên, về thanh toán, quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng.

Như vậy, Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các bên là mua bán “căn hộ du lịch”, với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng dài hạn hoặc ngắn hạn. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, việc ký kết Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và không có quy định nào của luật cấm bán “Căn hộ du lịch” hình thành trong tương lai nên có đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[2.1.3] Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên là hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Mặc dù, Hồ sơ thiết kế cơ sở và Hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình The A đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng Bộ Xây dựng thẩm định (Văn bản số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018 về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở và Văn bản số 296/HĐXD-QLKT ngày 23/5/2019 về thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình The A) nhưng tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thì công trình xây dựng căn hộ du lịch mà các bên giao dịch chưa có giấy phép xây dựng, nên đối tượng của Hợp đồng mua bán căn hộ chưa đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

[2.1.4] Sau khi được Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019. Ngày 04/02/2020 Công ty T1 và ông Nguyễn Văn T tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/PLSĐHĐMB-THE A (Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ), trong đó có cập nhật Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019. Ngày 24/3/2020, ông Nguyễn Văn T tiếp tục thanh toán cho Công ty T1 số tiền 566.769.259 đồng thông qua việc ký kết Hợp đồng vay vốn và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB-THE A ngày 02/01/2019 với Ngân hàng TMCP H. Như vậy, tại thời điểm ký kết Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ và ông Nguyễn Văn T tiếp tục thanh toán số tiền 566.769.259 đồng, thiếu sót về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh nêu tại mục [2.1.3] đã được khắc phục, Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB-THE A ngày 02/01/2019 đã có đủ các điều kiện phát sinh hiệu lực.

[2.1.5] Diện tích đất tại các lô D14d, TT9b và TT13 - Khu 4 thuộc Khu du lịch Bắc Bán đảo Cam R, phường Cam N1, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H3 mà Công ty Cổ phần T1 thực hiện dự án The A thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày

12/02/2018, Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 03/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa). Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 174 Bộ luật Dân sự thì Công ty Cổ phần T1 có quyền chuyển nhượng căn hộ du lịch/biệt thự du lịch và tài sản khác thuộc sở hữu của mình gắn liền với các lô đất nêu trên.

Văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, về việc hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở, nêu rõ *“Trường hợp dự án có công trình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản thì việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho bên nhận chuyển nhượng được thực hiện theo quy định tại Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Khoản 22 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai”*. Như vậy, thỏa thuận của các bên tại điểm 5.1.4 khoản 5.1, khoản 5.2.9 khoản 5.2 Điều 5; điểm 6.1.3 khoản 6.1, khoản 6.2.12 Điều 6 Hợp đồng về việc tiến hành các thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận của căn hộ du lịch khi có đủ điều kiện là có căn cứ để thực hiện.

[2.1.6] Theo thỏa thuận trong Hợp đồng, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là vào tháng 6/2020. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện Hợp đồng, đầu tháng 02/2020, tại Việt Nam phát sinh dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona gây ra (Covid-19) và việc Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa có văn bản tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án bất động sản để phục vụ công tác thanh kiểm tra của Thanh tra chính phủ đến ngày 05/4/2021 mới có văn bản bãi bỏ (Công văn số 2619/UBND-XDND). Sự kiện bất khả kháng (dịch bệnh Covid) và trở ngại khách quan (do tác động của văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) nêu trên kéo dài đã gây tác động đến quá trình xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng và thời hạn bàn giao căn hộ theo dự kiến của Công ty T1. Công ty T1 đã có nhiều thông báo gửi khách hàng thông báo về ảnh hưởng của dịch bệnh Covid đến hoạt động của Dự án The A và thời gian bàn giao căn hộ (Thông báo số 005/2020/A-TB-BGĐ ngày 17/02/2020 về ảnh hưởng của dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona tới hoạt động tại Dự án The A; Thông báo số 57/2020/A-TB-BGĐ ngày 06/7/2020 về gia hạn bàn giao căn hộ do ảnh hưởng của dịch bệnh - ngày bàn giao dự kiến căn hộ gia hạn tới tháng 12/2020 và Thông báo số 106/2020/A-TB-BGĐ ngày 30/12/2020, về thời gian bàn giao Căn hộ - thời gian bàn giao từ tháng 3/2021 tháng 6/2021).

Ngày 22/5/2021, Công ty T1 đã gửi cho ông Nguyễn Văn T Thông báo số 29/2021/A-TB-BGĐ về thời gian bàn giao căn hộ số LiA05-09 từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021. Công ty T1 hoàn thành căn hộ và thông báo bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Văn T từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021 là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại điểm 8.1.3 khoản 8.1 Điều 8, điểm 14.1.2, 14.1.3 khoản 14.1, khoản 14.3, khoản 14.4 Điều 14 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Việc Công ty T1 chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận của các bên là do sự kiện bất khả kháng và vì trở ngại khách quan nên Công ty T1 không phải chịu trách nhiệm dân sự. Việc chậm bàn giao căn hộ do sự kiện bất khả kháng, vì trở ngại khách quan không phải là căn cứ để chấm dứt Hợp đồng hoặc hủy Hợp đồng.

[2.1.7] Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB-THE A ngày 02/01/2019, các phụ lục kèm theo và Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 04/02/2020 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với Công ty T1 phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 108, Điều 118, và Điều 405 Bộ luật Dân sự, không thuộc một trong các trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu được quy định từ Điều 122 đến Điều 129 Bộ luật Dân sự, không vi phạm Điều 117 Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực, các bên phải tôn trọng và có nghĩa vụ thực hiện. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB-THE A ngày 02/01/2019 và các văn bản, phụ lục đính kèm vô hiệu và Buộc Công ty Cổ phần T1 phải hoàn trả 991.846.767 đồng là có căn cứ, nên không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn T

[2.2] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.2.1] Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng (Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng Bộ Xây dựng và Văn bản số 891/NT-PCCC&CNCH ngày 29/4/2021 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ Bộ Công an).

Ngày 02/6/2021, Công ty T1 đã gửi Thông báo cho ông Nguyễn Văn T về việc thanh toán tiền nhận bàn giao căn hộ số LiA05-09, thời hạn thanh toán số tiền còn lại để nhận bàn giao căn hộ trước ngày 18/6/2021, nhưng ông T không thực hiện việc thanh toán theo thông báo. Việc ông Nguyễn Văn T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại để nhận bàn giao căn hộ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Theo quy định tại điểm 12.1.2, 12.1.3 khoản 12.1 Điều 12, điểm 13.2.2 khoản 13.2 Điều 13 của Hợp đồng, Công ty T1 có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải bồi thường thiệt hại.

[2.2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Công ty T1 rút một phần yêu cầu phản tố về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền thưởng cho nhân viên sale là 88.000.000 đồng. Giữ nguyên yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải bồi thường các khoản thiệt hại và tiền phạt do hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán, như: Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày 08/9/2022 (không quá 8% giá trị vi phạm) là 25.600.464 đồng; các khoản thiệt hại, gồm: Phí hoa hồng cho đại lý là 69.093.643 đồng, tiền hỗ trợ lãi suất là 53.373.045 đồng. Tổng số tiền ông Nguyễn Văn T phải bồi thường cho Công ty T1 là 148.067.152 đồng (*Một trăm bốn mươi tám triệu không trăm sáu mươi bảy ngàn một trăm năm mươi hai đồng*).

Số tiền bồi thường 148.067.152 đồng được bù trừ vào số tiền ông T đã thanh toán theo Hợp đồng là 991.846.767, số tiền còn lại là 843.779.615 Công ty T1 sẽ hoàn trả cho ông T, thời hạn hoàn trả không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu của Công ty T1 phù hợp với thỏa thuận của các bên quy định tại khoản 1 (Sửa đổi khoản 13.2.2 (b)) Điều 8 (Sửa đổi Điều 13 – Chấm dứt Hợp đồng) của Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm đối với khoản tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty T1.

[2.3] Về yêu cầu độc lập của của Ngân hàng TMCP H:

[2.3.1] Hợp đồng cho vay số LiA05-09/A27/2020/HĐCV ngày 11/3/2020 (Hợp đồng cho vay), giữa ông Nguyễn Văn T và Ngân hàng TMCP H (M) và Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số LiA05-09/2020/BD (Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản), Văn bản đồng thuận về việc vay vốn và cùng trả nợ Ngân hàng, Thỏa thuận về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại Ngân hàng cùng ngày 11/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thúy N với M được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ tôn trọng và thực hiện đúng các cam kết.

[2.3.2] Trong quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vi phạm về điều khoản trả nợ trước hạn theo Hợp đồng cho vay đã ký kết, không tiến hành nhận bàn giao tài sản thế chấp là căn hộ LiA05-09 nên M khởi kiện yêu cầu ông T thanh toán nợ trước hạn là phù hợp với Điều 6 Hợp đồng cho vay và Điều 4 Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản.

[2.3.3] Văn bản đồng thuận ngày 11/3/2020, giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy N về việc vay vốn và cùng trả nợ, thể hiện hai bên thống nhất cử ông Nguyễn Văn T thực hiện thủ tục vay tiền để mua căn hộ LiA05-09 và dùng tài sản là căn hộ LiA05-09 làm tài sản bảo đảm cho khoản vay và thỏa thuận cùng nhau trả nợ ngân hàng. Do đó, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy N phải có trách nhiệm cùng nhau trả cho M tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay.

[2.3.4] Tính đến ngày 08/9/2022, dư nợ khoản vay của ông Nguyễn Văn T bao gồm: Nợ gốc: 472.307.945 đồng, nợ lãi: 65.200.381 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.361.035 đồng. Tổng cộng: 539.869.361 đồng. Do đó, M yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy N phải trả cho M tiền gốc, tiền lãi nêu trên và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 09/9/2022 theo Hợp đồng cho vay trên số tiền nợ gốc còn lại cho đến khi tất toán các vay là có căn cứ.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi, có đơn xin xin miễn nộp tiền án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T.

[4] Giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T1 về yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải bồi thường khoản tiền thưởng nhân viên Sale là 88.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T

3. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

Áp dụng Điều 117, Điều 118, khoản 1 Điều 156, Điều 405, Điều 418, khoản 5 Điều 428, Điều 430 và Điều 466 Bộ luật Dân sự; Điều 16, Điều 17, Điều 18 và Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; điểm c khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai; Điều 48, Điều 49 Luật Du lịch; Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về: về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB-THE A ngày 02/01/2019 và các văn bản, phụ lục đính kèm vô hiệu và Buộc Công ty Cổ phần T1 phải hoàn trả 991.846.767 đồng (*Chín trăm chín mươi một triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng*).

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T1

3.2.1. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-09/HĐMB-THE A ngày 02/01/2019 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi Hợp đồng giữa Công ty Cổ phần T1 và ông Nguyễn Văn T.

3.2.2. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải bồi thường cho Công ty Cổ phần T1 148.067.152 đồng (*Một trăm bốn mươi tám triệu không trăm sáu mươi bảy ngàn một trăm năm mươi hai đồng*).

3.2.3. Số tiền ông Nguyễn Văn T đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần T1 là 991.846.767 đồng. Số tiền ông Nguyễn Văn T phải bồi thường cho Công ty Cổ phần T1 là 148.067.152 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, Công ty Cổ phần T1 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 843.779.615 đồng (*Tám trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi chín ngàn sáu trăm mười lăm đồng*). Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 (Hai) năm kể từ ngày 10/5/2023.

3.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP H số tiền 539.869.361 đồng (*Năm trăm ba mươi chín triệu tám trăm sáu mươi chín ngàn ba trăm sáu mươi một đồng*) và tiền lãi phát

sinh kể từ ngày 09/9/2022 theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy N không thanh toán cho Ngân hàng TMCP H thì số tiền 843.779.615 đồng Công ty Cổ phần T1 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T theo Mục 3.2.3 sẽ được chuyển thanh toán cho M. Thời hạn thanh toán: Không quá 02 năm kể từ ngày 10/5/2023.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T.

5. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. Cam R;
- VKSND TP. Cam R;
- Chi cục THADS TP. Cam R;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Trần Hữu Viên