

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CR
TỈNH KHÁNH HÒA**

Bản án số: 51/2022/DS-ST

Ngày: 14/9/2022

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

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CR – TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Hay

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Hồng

2. Ông Đinh Văn Liêm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngọc Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố CR tham gia phiên tòa:* Ông Bùi Văn Khánh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 08 và 14 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố CR, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 220/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2022/QĐST-DS ngày 25/8/2022; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1958

Nơi cư trú: 232/10 Lý Thường K, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông T có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án, có lý do chính đáng)

* *Bị đơn:* Công ty cổ phần TTCR

Nơi cư trú: Lô TT13, lô D14d, Lô TT9b, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo CR, phường C, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Hà Thị Phương T1 – Tổng Giám đốc.

- *Đại diện theo ủy quyền:* Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1988 – Chuyên viên pháp chế (Giấy ủy quyền ngày 20/4/2022 của Công ty Cổ phần TTCR). Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1989 – Văn phòng Công ty Luật TNHH MY WAY thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

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

1/ Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam (Ngân hàng MSB); địa chỉ: 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

- Ông Đào Ngọc T4, sinh năm 1987; nơi cư trú: 224 Điện Biên P, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Nguyễn Tiến T5, sinh năm: 1987; nơi cư trú: 224 Điện Biên P, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Lê Đăng H2, sinh năm: 1990; nơi cư trú: 224 Điện Biên P, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Võ Đình H3, sinh năm: 1990, nơi cư trú: 76A Quang T, phường Lộc T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

(Văn bản uỷ quyền ngày 18/3/2022)_

Ông H2 có mặt.

Ông T5, ông T4, ông H3 vắng mặt.

2/ Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm: 1981

Nơi cư trú: 232/10 Lý Thường K, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1958

Nơi cư trú: 232/10 Lý Thường K, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy uỷ quyền ngày 21/6/2022 của bà Nguyễn Thị Thúy N)

(Ông T có mặt tại phiên toà nhưng vắng mặt khi tuyên án, có lý do chính đáng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn trình bày:*

Ngày 27/3/2018, giữa ông Nguyễn Văn T và Công ty Cổ phần TTCR (Sau đây gọi là Công ty TTCR) có ký kết thỏa thuận ký quỹ số LiA05 – 09/TTKQ – THE ARENA27032018.

Ngày 02/01/2019, giữa ông Nguyễn Văn T và Công ty TTCR ký kết hợp đồng mua bán căn hộ LiA05 – 09/HĐMB-THE ARENA về việc mua bán căn hộ số LiA05 – 09, Tầng 05 thuộc dự án THE ARENA, tại Lô TT13, Lô D14d, Lô TT19b thuộc Khu 4 – Khu du lịch Bắc Bán đảo CR, phường Cam Nghĩa, Tp. CR, tỉnh Khánh Hòa do Công ty Cổ phần TTCR làm chủ đầu tư.

- Tổng giá bán căn hộ: 1.416.926.826 đồng.

- Tổng số tiền ông T đã thanh toán: 991.846.767 đồng (Trong đó có 556.769.529 đồng là tiền vay ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam).

- Thời hạn bàn giao căn hộ theo cam kết dự kiến: tháng 06/2020

Tuy nhiên, nay nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lừa dối nguyên đơn khi giao kết hợp đồng, trái với quy định pháp luật nên nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy bỏ hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05 – 09/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa Công ty Cổ phần TTCR và ông Nguyễn Văn T và yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại 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 số tiền ông T yêu cầu là 1.235.660.731 đồng.

Ngày 04/4/2022, ông Nguyễn Văn T làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05 – 09/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa bị đơn Công ty Cổ phần TTCR và nguyên đơn ông Nguyễn Văn T vô hiệu 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 TTCR 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 TTCR đã lừa dối ông T 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 với quy hoạch được duyệt là hành vi lừa dối khách hàng và các cơ quan quản lý nhà nước. Đẩy 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 bị đơn hoàn trả, số tiền lãi, phạt vi phạm hợp đồng là 1.235.660.731 đồng, ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi và tiền phạt vi phạm hợp đồng. Theo đó ông T yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại cho ông số tiền đã nộp là 991.846.767 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì lỗi thuộc về công ty TTCR.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam (sau đây gọi là Ngân hàng): Ông T có ý kiến khi nào công ty TTCR hoàn trả tiền cho ông thì ông sẽ trả tiền nợ gốc cho ngân hàng; còn lãi suất thì công ty TTCR có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn khẳng định không có cơ sở để nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố HĐMBH căn hộ vô hiệu 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, ông Nguyễn Văn T ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: LiA05 – 09/HĐMB-THE ARENA với Công ty cổ phần TTCR. Ngày 04/02/2020, nguyên đơn và bị đơn 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. Bị đơn trên cơ sở thanh toán của nguyên đơn và cam kết tại Hợp đồng mua bán căn hộ, 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 02 bên hướng đến khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là việc xây dựng và bàn giao căn hộ dự án LiA05 – 09 đến nay đã đạt được. Ngày 22/5/2021, bị đơn đã hoàn thiện dự án và đã gửi Thông báo số 29/2021/TB-TTCR đến Nguyên đơn về việc Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao và bắt đầu bàn giao căn hộ cho Khách hàng từ ngày 18/06/2021 đến ngày 24/6/2021

- Sự kiện Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Arena. Ngày 04/02/2020, nguyên đơn và bị đơn đã 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 hạn bàn giao căn hộ: Công ty TTCR không vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ theo Điều 13.1.4 của Hợp đồng.

Theo Phụ đính 1 và Phụ đính 5 của Phụ lục 1 HĐMB “*thời gian dự kiến bàn giao căn hộ: Tháng 06/2020*”. Tuy nhiên, trong suốt thời gian thực hiện triển khai dự án, xây dựng các căn hộ, Công ty TTCR đã gặp rất nhiều khó khăn khắt từ sự kiện bất khả kháng là sự kiện UBND tỉnh Khánh Hòa tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính của các Dự án (trong đó có Dự án The Aena) để chờ kết luận 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 tại Điều 8.3.2 của HĐMB để có thêm thời gian thi công đảm bảo tiến độ chung của Dự án. Do đó, ngày 30/12/2020, Công ty TTCR

đã có văn bản số 106/2020/ARENA-TB-BGD thông báo đến Nguyên đơn về thời gian bàn giao căn hộ bắt đầu từ tháng 03/2021 đến hết tháng 06/2021. Ngày 22/05/2021, Bị đơn đã gửi thông báo bàn giao căn hộ số 29/2021/TB-TTCR để mời Nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ số với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/06/2021 đến ngày 24/06/2021, phù hợp với văn bản số 106/2020/ARENA-TB-BGD và quy định tại HĐMB.

- Nguyên đơn đã và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mua bán: Mặc dù Công ty TTCR đã thực hiện và hoàn thành nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận tại HĐMB nhưng nguyên đơn đến nay vẫn đang vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 HĐMB “*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 phải thanh toán quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 vượt quá 45 (bốn mươi lăm) 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 HĐMB, Công ty TTCR hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt HĐMB 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 TTCR vẫn chưa thực hiện quyền đơn phương chấm dứt HĐMB của mình.

Như đã trình bày trên đây, bị đơn 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 Bị đơn 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 Bị đơn 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, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng mua bán, theo đó, hậu quả pháp lý của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng quy định tại Điểm 13.2.2 Điều 13 (đã được sửa đổi bổ sung tại Phụ lục hợp đồng)

Từ lý do trên, Công ty Cổ phần TTCR Tòa giải quyết như sau:

- Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ có ký hiệu LiA05 – 09 giữa Công ty Cổ phần TTCR và nguyên đơn bị chấm dứt vì nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần TTCR 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 đến ngày 08/9/2022 nhưng không 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 bị đơn đã trả cho ngân hàng theo khoản vay của nguyên đơn: 53.373.045 đồng

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố là: 236.067.152 đồng.

Trong trường hợp số tiền nguyên đơn đã đóng cho Công ty Cổ phần TTCR lớn hơn số tiền nguyên đơn phải thanh toán thì Công ty sẽ hoàn trả số tiền còn dư cho nguyên đơn không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam thì bị đơn không có ý kiến gì về số tiền gốc, lãi mà Ngân hàng yêu cầu khách hàng trả nợ, tuy nhiên, về số tiền thanh toán trước mà nguyên đơn đã trả cho bị đơn, sau khi trừ số tiền bồi thường nếu nguyên đơn không trả nợ cho ngân hàng thì bị đơn sẽ được chuyển trả cho Ngân hàng số tiền trả trước còn lại của nguyên đơn 755.779.615 đồng chậm nhất 02 năm kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện ttheo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải trình bày và có yêu cầu độc lập:*

Ngày 11/3/2020, Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành – Phòng giao dịch Quận 3 và ông Nguyễn Văn T ký kết Hợp đồng cho vay số LiA05 – 09/ARENA27/2020/HĐCV với các nội dung như sau:

Số tiền vay: 708.000.000 đồng (Bảy trăm lẻ tám triệu đồng);

Mục đích vay vốn: vay thanh toán một phần chi phí mua căn hộ LiA05 – 09 dự án THE ARENA tại địa chỉ Khu 4 – Khu du lịch bắc bán đảo CR, phường Cam Nghĩa, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 11/3/2020, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thuý N ký văn bản đồng thuận về việc cùng vay vốn và cùng trả nợ.

Số tiền được 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 du lịch số LiA05 – 09/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 ông Nguyễn Văn T và Chủ đầu tư có chức năng kinh doanh bất động sản là Công ty cổ phần TTCR tại dự án The Arena (không bao gồm quyền sở hữu Căn Hộ) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản ngày 11/3/2020 Ngân hàng đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Thực hiện Hợp đồng cho vay số LiA05 – 09/2020/HĐCV, MSB – Chi nhánh Đô Thành – Phòng giao dịch Quận 3 đã giải ngân cho khách hàng theo Giấy nhận nợ lần thứ 01 với số tổng tiền là 556.769.529 đồng (Năm trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm hai mươi chín đồng), đúng với nội dung hợp đồng cho vay đã ký kết.

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 đã ký kết. Chính vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thuý N trả nợ trước hạn đối với khoản vay.

Dư nợ khoản vay của ông Nguyễn Văn T tại Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam 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

Với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, MSB có yêu cầu độc lập kính đề nghị Quý Tòa xem xét, giải quyết những yêu cầu sau:

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thuý N phải trả ngay cho MSB số tiền 539.869.361 đồng (*Năm trăm ba mươi chín triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, ba trăm sáu mươi một đồng*), trong đó nợ gốc là: 472.307.945 đồng, nợ lãi là: 65.200.381 đồng, nợ lãi quá hạn là: 2.361.035 đồng (tính đến ngày 08/9/2022). Kể từ ngày 09/9/2022/2022, ông Nguyễn Văn T còn tiếp tục phải trả cho MSB 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 mà ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thuý N không trả được số tiền nêu trên cho MSB thì buộc Công ty Cổ phần TTCR chuyển toàn bộ số tiền mà ông Nguyễn Văn T được hưởng được hưởng theo Quyết định/Bản án này của Tòa án vào số tài khoản 04282010189089 của ông Nguyễn Văn T mở tại MSB, đồng thời MSB 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 bà Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thuý N, Công ty Cổ phần TTCR không trả được toàn bộ khoản nợ cho MSB thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số LiA05 – 09/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019.

Đối với phần yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn thì ngân hàng không có ý kiến gì, tuy nhiên ngân hàng yêu cầu Công ty Trần Thái phải chuyển ngay số tiền còn lại trả trước của ông Nguyễn Văn T sau khi thanh toán các khoản bồi thường cho Công ty do chấm dứt hợp đồng là 755.779.615 đồng cho ngân hàng để trả nợ. Trường hợp số tiền nợ gốc, lãi còn thiếu yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thanh toán cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố CR phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân

sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu hoàn trả tiền đã nộp, tiền phạt hợp đồng và lãi suất; bị đơn phản tố yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu bồi thường thiệt hại; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập về việc yêu cầu nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan thanh toán tiền gốc, lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng tín dụng.” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố CR theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự..

[1.2]. Trước ngày mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ông Nguyễn Văn T thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05 – 09/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 sang yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05 – 09/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 là vô hiệu. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện diễn ra trước khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nên được chấp nhận.

[1.3] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả lãi suất và phạt hợp đồng là 243.813.964 đồng. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về lãi suất và phạt hợp đồng là tự nguyện, vì vậy HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mà ông T đã rút.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03-05/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 (sau đây gọi là Hợp đồng) vô hiệu:

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

Ngày 02/01/2019, giữa công ty TTCR và ông Nguyễn Văn T có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05 – 09/HĐMB/THE ARENA để mua bán căn hộ số LiA05 – 09 Tầng 5, Tháp Li (Tòa A1) Tại Lô TT13, Lô D14d, Lô TT19b thuộc Khu 4 – Khu du lịch Bắc Bán đảo CR, phường Cam Nghĩa, Tp. CR, tỉnh Khánh

Hòa trong dự án The Arena do Công ty Cổ phần TTCR làm chủ đầu tư. Giá trị mua bán: Tổng giá bán căn hộ trên diện tích sử dụng dự kiến: 1.442.686.074 đồng. Trong đó bao gồm giá bán căn hộ là 1.416.923.982 đồng và kinh phí bảo trì là 25.762.251 đồng.

[2.1.2] Ngày 15/6/2021, Công ty đã gửi thư ngỏ số 29/2021/TB – TTCR ngày 22/5/2021 để mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ LiA05 – 09 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021 đến ngày 21/6/2021. Tại văn bản ngày 02/6/2021 bị đơn đề nghị ông T tiếp tục thanh toán trước ngày 18/6/2021.

[2.2] *Về tính pháp lý của dự án:* Căn hộ các bên thực hiện việc mua bán thuộc Dự án là công trình xây dựng có đầy đủ hồ sơ được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017, mục tiêu dự án: Đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch; Quyết định số 3100/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 về việc cho Công ty Cổ phần TTCR thuê đất, giao đất tại các lô D14d, TT9b, TT13, thuộc khu 4-Khu du lịch Bắc bán đảo CR để sử dụng vào mục đích xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng TTCR và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác tại Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa cũng đã đồng ý phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch tỷ 1/500 (điều chỉnh lần thứ 5) Dự án The Arena.

Dự án có thiết kế được Bộ xây dựng thẩm định theo Công văn số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình The Arena; Công văn số 296/HĐXD-QLKT ngày 23/5/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình The Arena. Ngày 01/6/2021, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng-Bộ Xây dựng có Công văn số 102/QĐ-GDD3/HT thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Tại Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa đã thể hiện: Dự án đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về thủ tục đầu tư, phù hợp quy hoạch, mục đích sử dụng đất, đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng.

[2.3] Hợp đồng được ký kết giữa các bên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, bởi lẽ:

[2.3.1] Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch tự nguyện đúng quy định. Bên mua đã tìm hiểu và xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán theo quy định tại Điều 17.2.1 và 17.2.2 của Hợp đồng. Các bên tham gia Hợp đồng đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình, được tiếp cận thông tin và xác định rõ mục đích, đối tượng mua bán. Không có chứng cứ nào chứng minh một trong các bên có hành vi lừa dối, cưỡng ép đối với bên kia khi thực hiện việc ký kết Hợp đồng.

[2.3.2] Theo Quyết định 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa và Giấy chứng nhận đầu tư thì Dự án là “*Dự án đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch*”, không phải là

nhà ở. Tại Điều 1.1.6 của Hợp đồng các bên cũng đã thống nhất: “*Căn hộ không phải là nhà ở hay nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở*”. Như vậy, Hợp đồng mua bán giữa các bên có mục đích là nhằm mua bán “*căn hộ du lịch*” thuộc Dự án, phục vụ mục đích du lịch, nghỉ dưỡng dài hạn hoặc ngắn hạn. Qua xem xét Hợp đồng, đối chiếu với các văn bản luật điều chỉnh có liên quan trong đó có Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Hội đồng xét xử nhận thấy, không có quy định của luật nào cấm việc bán “*căn hộ du lịch*” hình thành trong tương lai.

[2.3.3] Về điều kiện giao kết hợp đồng liên quan đến Giấy phép xây dựng được quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Hội đồng xét xử nhận thấy mặc dù tại thời điểm giao kết hợp đồng bên bán chưa có đủ giấy phép xây dựng hợp lệ, tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi có giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD thì các bên đã tự nguyện ký kết phụ lục hợp đồng bổ sung điều kiện giao kết hợp đồng vào ngày 04/02/2020. Như vậy, tại thời điểm ông T ký kết phụ lục hợp đồng bổ sung điều kiện giao kết hợp đồng đã thể hiện ý chí của các bên tiếp tục cập nhật giấy phép xây dựng 89/GPXD-SXD làm phát sinh điều kiện có hiệu lực đầy đủ của Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05 – 09/HĐMB/THE ARENA.

[2.3.4] Đối với ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn đã lừa dối khách hàng. Xét thấy, nguyên đơn ký kết hợp đồng mua bán là tự nguyện, nguyên đơn có quyền ký hợp đồng hoặc từ chối ký kết hợp đồng; từ ngày ký kết thỏa thuận ký quỹ đến ngày các bên ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, trong thời gian này nguyên đơn có thời gian để tìm hiểu về dự án, xác định trước các rủi ro trong việc đầu tư mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai và đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với bị đơn. Từ đó xét thấy, lập luận và chứng cứ nguyên đơn cung cấp, không đủ cơ sở để xem xét Công ty Trần Thái có hành vi lừa dối khách hàng.

[2.3.5] Ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm điều kiện bàn giao căn hộ khi căn hộ 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 chứ chưa nghiệm thu đối với toàn bộ dự án. Hội đồng xét xử xét thấy, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện bị đơn (bên bán) đã hoàn thành về cơ bản việc xây dựng căn hộ; căn hộ đủ điều kiện kỹ thuật và phòng cháy để đưa vào sử dụng (Dự án đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng ban hành Thông báo số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 về việc chấp thuận nghiệm thu hoàn thành các công trình Tòa A1, A2; Đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an kiểm tra, chấp thuận kết quả nghiệm thu tại Văn bản số 891/NT-PCCC&CNCH-14 ngày 29/4/2021); Diện tích sử dụng thực tế của căn hộ không nhỏ hơn/lớn hơn từ 10% trở lên so với diện tích sử dụng dự kiến ghi trong Hợp Đồng theo quy định tại Điều 8.1 của Hợp đồng. Như vậy, Công ty Cổ phần TTCR đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao căn hộ.

Đối với việc bàn giao căn hộ khi chưa hoàn thành phần sử dụng chung, phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng của bên bán, ..., Nghị định số 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công

xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, tại khoản 2 Điều 2 quy định: “*Tùy theo điều kiện cụ thể của công trình, từng phần công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và được nghiệm thu theo quy định có thể được bàn giao đưa vào khai thác theo yêu cầu của chủ đầu tư hoặc đơn vị khai thác, sử dụng*”. Do đó, việc hoàn thành phần sử dụng chung, phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng của bên bán hay chưa không ảnh hưởng đến các điều kiện bàn giao căn hộ. Đây không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và cũng không phải là thỏa thuận của các bên về chấm dứt hợp đồng.

[2.4] Từ những nhận định trên có thể kết luận Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05 – 09/THE ARENA ngày 02/01/2019 có hiệu lực theo Điều 117 của Bộ luật dân sự, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do đó, cũng không chấp nhận yêu cầu hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 991.846.767 đồng.

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

[2.5.1] Về thời gian bàn giao căn hộ: Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ các bên thỏa thuận vào tháng 6/2020. Tuy nhiên, trong quá trình thi công, Hội đồng xét xử xét thấy không tính thời gian do bị ảnh hưởng của “bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona” (sau đây gọi là Covid-19) (từ tháng 02/2020) là *sự kiện bất khả kháng* và thời gian bị ảnh hưởng của *trở ngại khách quan* của việc Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án bất động sản để phục vụ công tác thanh kiểm tra của Thanh tra Chính phủ vào thời hạn thực hiện hợp đồng (đến ngày 05/4/2021) là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên tại Điều 14.1.2, Điều 14.1.3, Điều 14.3 Hợp đồng và quy định tại khoản 1 Điều 156 của Bộ luật dân sự. Hồ sơ vụ án thể hiện, bị đơn đã ban hành các thông báo số 05/2020/ARENA-TB-BGD ngày 17/02/2019 thông báo về ảnh hưởng của dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona tới hoạt động tại Dự án The Arena; Thông báo số 106/2020/ARENA-TB-BGD ngày 30/12/2020 về Thời gian bàn giao căn hộ (từ tháng 03/2021 đến tháng 6/2021). Tại Thông báo số 29/2021/TB – TTCR ngày 22/5/2021 bị đơn đã mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ LiA05 – 09 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021.

Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn cũng xác định, ngoài thời gian chậm bàn giao do ảnh hưởng của dịch covid - 19 và việc 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 thì phía bị đơn cũng đã chậm bàn giao căn hộ (từ ngày 28/3/2021 đến 17/6/2021) so với thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn chậm bàn giao căn hộ là có căn cứ. Tuy vậy, việc chậm bàn giao căn hộ không phải là điều kiện của hợp đồng và cũng không phải là căn cứ để chấm dứt Hợp đồng.

[2.5.2] Về thanh toán tiền mua căn hộ: Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao, ngày 02/6/2021, bị đơn đã ban hành Thông báo về việc thanh toán tiền nhận bàn giao căn hộ số LiA05 – 09 cho ông T đến thanh toán

tiền để nhận bàn giao căn hộ trước ngày 18/6/2021, tuy nhiên ông T vẫn không thực hiện. Hiện nay, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 991.846.767 đồng tiền mua căn hộ, còn lại 25% giá trị căn hộ thì nguyên đơn không thanh toán theo tiến độ để nhận bàn giao căn hộ. Việc nguyên đơn chậm thanh toán theo tiến độ là vi phạm Điều 13.2.2; Điều 3, Phụ lục 2; Điều 12.1.2 Hợp đồng mua bán căn hộ. Do vậy, bị đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại là phù hợp với khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

[2.5.3] Bị đơn yêu cầu các khoản bồi thường khi chấm dứt hợp đồng như sau:

- 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 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/9/2022 nhưng không 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 bị đơn đã trả cho ngân hàng theo khoản vay của nguyên đơn: 53.373.045 đồng

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố là: 236.067.152 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy các khoản bồi thường này phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 13.2.2 của hợp đồng và khoản 1 Điều 8 của Phụ lục sửa đổi hợp đồng ngày 04/02/2020; các tài liệu chứng cứ mà bị đơn cung cấp nên chấp nhận.

[2.5.4] Về việc hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 991.846.767 đồng. Bị đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền này sau khi bù trừ khoản tiền bồi thường do chấm dứt hợp đồng 236.067.152 đồng, còn lại sẽ hoàn trả 755.779.615 đồng cho nguyên đơn sau khi bán thành công căn hộ hoặc không quá 02 năm kể từ khi án có hiệu lực theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 13.2.2 của hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05 – 09 /HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 là hợp đồng theo mẫu do bị đơn đưa ra và được nguyên đơn chấp thuận. Tại khoản 1 Điều 8 của Phụ lục sửa đổi hợp đồng các bên có thỏa thuận sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 13.2.2 của Hợp đồng:

“b) Sau khi Bên Bán bán thành công Căn Hộ cho khách hàng mới khác theo điểm 13.2.2(a) (điều này bao gồm cả việc bàn giao Căn Hộ và thu tiền đầy đủ từ khách hàng mới khác), Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản sau:

Tiền lãi do chậm thanh toán trên khoản chậm thanh toán của Bên Mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành

công Căn Hộ cho khách hàng khác nhưng không vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm;

Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Mua (bao gồm cả chi phí bán hàng phát sinh từ việc phải bán Căn Hộ) [...]”

Xét thỏa thuận hoàn trả số tiền đã thanh toán còn lại sau khi bên bán bán thành công căn hộ cho khách hàng mới là một thỏa thuận không rõ ràng, không quy định thời hạn cụ thể, cần phải được giải thích lại theo hướng phù hợp với ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 404 và 405 của Bộ luật dân sự. Theo đó, việc hoàn trả số tiền 755.779.615 đồng sẽ được thực hiện trong một thời hạn hợp lý. Hội đồng xét xử xét thấy thời hạn 02 năm mà bị đơn đưa ra là phù hợp, nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên, cần chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng và nguyên đơn bồi thường số tiền khi chấm dứt hợp đồng là 236.067.152 đồng, bị đơn hoàn trả số tiền đã thanh toán 991.846.767 đồng sau khi bù trừ nghĩa vụ bồi thường khi chấm dứt hợp đồng, còn lại số tiền bị đơn phải hoàn trả là 755.779.615 đồng, thời hạn hoàn trả: không quá 02 năm kể từ ngày án có hiệu lực.

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

Xét, các hợp đồng bao gồm: Hợp đồng tín dụng LiA05 – 09/ARENA27/2020/HĐCV, hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số LiA05 – 09/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019, Thỏa thuận về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại Ngân hàng và Thỏa thuận ba bên về hỗ trợ lãi suất số LiA05 – 09/2020/MSB-TTCR/HTLS là các hợp đồng được giao kết phù hợp với các điều kiện có hiệu lực tại Điều 117 của Bộ luật dân sự.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, nguyên đơn đã vi phạm thời hạn và thỏa thuận thanh toán gốc, lãi trong hợp đồng, không tiến hành nhận bàn giao tài sản thế chấp là căn hộ LiA05 – 09 nên ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ trước hạn là phù hợp với Điều 6 Hợp đồng tín dụng và Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản.

Số tiền gốc, lãi tính đến ngày 08/9/2022 theo yêu cầu của ngân hàng 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 và các khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 09/9/2022 đến khi thanh toán hết nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Xét, số tiền gốc, lãi theo yêu cầu của ngân hàng là phù hợp với thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nên chấp nhận.

Về nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng: Mặc dù theo Hợp đồng tín dụng chỉ có một mình ông Nguyễn Văn T ký vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam, tuy nhiên tại Văn bản đồng thuận ngày 11/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn T và vợ là Nguyễn Thị Thuý N về việc vay vốn và cùng trả nợ thì hai bên đã thống nhất cử ông T thực hiện thủ tục vay tiền để mua căn hộ LiA05-09, dùng tài sản là

căn hộ LiA05-09 làm tài sản bảo đảm cho khoản vay và thoả thuận cùng nhau trả nợ cho ngân hàng. Do đó, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thuý N có trách nhiệm cùng nhau trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam số tiền 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 và các khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 09/9/2022 đến khi thanh toán hết nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Về yêu cầu của ngân hàng đối với số tiền thanh toán còn lại của nguyên đơn mà bị đơn phải hoàn trả 755.779.615 đồng trong trường hợp nguyên đơn không thanh toán gốc, lãi là phù hợp với thoả thuận các bên tại Điều 4.2 Thỏa thuận về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại Ngân hàng. Tuy nhiên, Điều 4.2 của Thỏa thuận về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại Ngân hàng cũng quy định Công ty sẽ chuyển trả số tiền mà khách hàng được hưởng theo quy định của hợp đồng mua bán, tức là thời hạn chuyển trả cũng bị ràng buộc bởi khoản 1 Điều 8 của Phụ lục sửa đổi hợp đồng các bên có thoả thuận sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 13.2.2 của Hợp đồng, đã được giải thích về thời hạn không quá 02 năm nêu trên. Do vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, chuyển trả số tiền thanh toán của khách hàng còn lại sau khi bù trừ nghĩa vụ bồi thường khi chấm dứt hợp đồng là 755.779.615 đồng trong hạn 02 năm kể từ ngày án có hiệu lực.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, án phí do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

- Về án phí yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thuý N phải chịu án phí yêu cầu độc của Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam được chấp nhận là: $20.000.000 + 4\% \times (539.869.361 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng}) = 25.594.774 \text{ đồng}$. Như vậy, Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thuý N mỗi người phải chịu 12.797.387 đồng.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi và ông có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên ông T không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Do đó, hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn.

- Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

** Căn cứ:*

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

- Các Điều 117, 118, khoản 1 Điều 156, Điều 404, Điều 405, Điều 418, Khoản 5 Điều 428, Điều 430 và 466 Bộ luật dân sự 2015;
- Điểm c khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai 2013
- Các Điều 16, 17, 18, 55 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014;
- Các Điều 48, 49 Luật du lịch năm 2017;
- Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng;
- Khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05 – 09/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 vô hiệu và yêu cầu buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 991.846.767 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần TTCR đối với nguyên đơn về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05 – 09/HĐMB-THE ARENA 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 nghìn một trăm năm mươi hai đồng*).

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam (MSB), ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thuý N phải thanh toán cho Ngân hàng MSB số tiền là: 539.869.361 đồng (*Năm trăm ba mươi chín triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn 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 Thuý N không thanh toán cho Ngân hàng MSB thì số tiền 755.779.615 đồng Công ty Cổ phần TTCR hoàn trả cho nguyên đơn theo mục 3. sẽ được chuyển thanh toán cho Ngân

hàng MSB. Thời hạn thanh toán: Không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

5.1. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Thuý N phải nộp 12.797.387 đồng (*Mười hai triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm tám mươi bảy đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.535.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số AA/2021/0006719 ngày 20 tháng 12 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR.

- Hoàn lại cho Công ty Cổ phần TTCR số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.901.000 đồng (*Năm triệu chín trăm lẻ một nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số AA/2021/0006920 ngày 21 tháng 4 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR.

- Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.189.000 đồng (*Mười hai triệu một trăm tám mươi chín nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số AA/2021/0006920 ngày 18 tháng 4 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR.

5.2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.420.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

6. Quyền kháng cáo:

- Bị đơn Công ty cổ phần TTCR; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thuý N; người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thuý N được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

* Quy định chung:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- *TAND tỉnh Khánh Hòa;*
- *VKSND tỉnh Khánh Hòa;*
- *VKSND thành phố CR;*
- *Chi cục THADS thành phố CR;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, án văn.*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Quốc Hay

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

