

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 27/2022/DS-ST

Ngày: 22/8/2022

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ và tranh chấp
hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C -
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Nam Lương

2. Bà Nguyễn Thị Thu Thảo

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

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

Trong các ngày từ 15 đến 22 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 209/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm: 1984; Nơi cư trú: Tổ 14C, Khu 5B, Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị D, sinh năm: 2000; Hộ khẩu thường trú: Xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ: Số 39 Tập thể cục CSHS, ngõ 187 T, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội - là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng: 1007, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2022). Bà D có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Văn Nh, luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Đ, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần TTCR; địa chỉ: Lô TT13, lô D14d, Lô TT9b, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo C, phường CN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Liêu Thị Ngọc L và Trần Thị Thanh T- là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20/4/2022 công ty Công ty cổ phần TTCR). Bà L và bà T có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn H - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH M - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Thương mại cổ phần H (Ngân hàng M); địa chỉ: 54A N, phường L, Quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tiến T, Đào Ngọc T1, Lê Đăng H1 và Võ Đình H2 là đại diện theo ủy quyền (theo các Giấy ủy quyền số 9027/2021/UQ-TGD12 ngày 21/12/2021 và số 3897/2020/UQ-TGD12 ngày 20/7/2020). Ông T và ông T1 có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Sau khi tiếp nhận thông tin quảng cáo về Dự án the Arena, bà Nguyễn Thị Lan A đã đồng ý chọn mua căn hộ du lịch LiA12-12, tầng 12, tháp Li thuộc dự án The Arena của Công ty cổ phần TTCR (*sau đây gọi tắt là Công ty*) tại khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo C, phường CN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa với tổng giá bán căn hộ trên diện tích sử dụng dự kiến là 1.409.302.205 đồng. Bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn đặt trước số tiền ký quỹ là 50.000.000 đồng để giữ chỗ mua căn hộ theo thỏa thuận ký quỹ LiA12-12/TTKQ/301117 ngày 30/11/2017 và phụ lục sửa đổi số 01 của Thỏa thuận ký quỹ ngày 21/6/2018.

Ngày 02/01/2019, bà Lan A và chủ đầu tư – Công ty Cổ phần TTCR đã ký kết hai hợp đồng mua bán căn hộ số LiA12-12/HĐMB – THE ARENA (*sau đây gọi tắt là hợp đồng*). Từ đó đến nay, bà Lan A đã thanh toán cho Công ty số tiền là 968.595.266 đồng (trong đó số tiền vay từ Ngân hàng thương mại cổ phần H (*sau đây gọi tắt là ngân hàng*) là 553.654.438 đồng vào ngày 29/4/2020).

Theo thỏa thuận và nội dung của phụ đính 01 của Hợp đồng, thời gian công ty bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 06/2020. Tuy nhiên, cho đến nay, phía công ty vẫn liên tục trì hoãn bàn giao căn hộ bằng các thông báo như: Thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 06/7/2020 gia hạn bàn giao dự kiến đến tháng 6/2021; Thông báo số 106/2020/ARENA-TB-BGĐ về việc lùi bàn giao căn hộ đến tháng 12/2021.

Nguyên đơn cho rằng công ty có nhiều vi phạm pháp luật trong hoạt động xây dựng, kinh doanh dự án và lừa dối khách hàng, thu tiền từ khách hàng một cách bất hợp pháp, cụ thể như:

- Chưa có giấy phép xây dựng hợp pháp tại thời điểm chào bán, thu tiền ký quỹ cũng như giao kết hợp đồng mua bán.

- Lừa dối về việc căn hộ du lịch được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trong khi khung pháp lý liên quan đến cấp GCN QSDĐ căn hộ du lịch chưa có quy định.

- Kéo dài thời gian hoàn thiện dự án, chậm bàn giao căn hộ với lý do dịch bệnh Covia - 19 hoàn toàn không có căn cứ.

- Khi giao kết hợp đồng, chúng tôi không được cung cấp hồ sơ pháp lý của dự án.

Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu đối với bị đơn:

- Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng mua bán căn hộ số LiA12-12/HĐMB - THE ARENA ngày 02/01/2019 và các ấn bản khác liên quan đến hoạt động giao dịch mua bán căn hộ du lịch LiA12-12, tầng 12, tháp Li thuộc dự án The Arena của công ty cổ phần TTCR tại khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo C, phường CN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Yêu cầu công ty cổ phần TTCR hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 968.595.266 đồng (trong đó số tiền vay từ Ngân hàng thương mại cổ phần H là 553.654.438 đồng vào ngày 29/4/2020).

- Trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần H số tiền gốc 553.654.438 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa bà Lan A và Ngân hàng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng điều chỉnh lại yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Công ty cổ phần TTCR hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nộp là 968.595.266 đồng (bao gồm 414.940.828 đồng nộp trực tiếp và trả lại cho nguyên đơn số tiền 553.654.438 đồng để trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần H tiền gốc) và trả số lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa bà Lan A và Ngân hàng thương mại cổ phần H.

Bị đơn trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:

Bà Nguyễn Thị Lan A mua căn hộ LiA12-12 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA12-12/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019.

Bà Lan A chọn hình thức vay ngân hàng để thanh toán tiền mua căn hộ. Ngày 29/04/2020, Công ty Cổ phần TTCR, bà Lan A và Ngân hàng TMCP H Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân - Phòng giao dịch Xa La ký kết 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 01/ARENA27/2020/M-TTCR/HTLS.

Thông tin cụ thể về HĐMB: Tổng giá bán căn hộ: 1.409.302.205 đồng; Giá bán căn hộ: 1.384.136.094 đồng; Kinh phí bảo trì: 25.166.111 đồng; Diện tích dự kiến theo HĐMB: 33,01m²; Đơn giá: 42.693.190 đồng/m²; Đã thanh toán: 968.895.266 đồng, tương đương 70% giá bán căn hộ.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn khẳng định không có cơ sở để nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố HĐMB vô hiệu bởi:

- HĐMB 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.

- Suốt quá trình thực hiện HĐMB, bị đơn không lừa dối nguyên đơn mà thường xuyên thông tin công khai liên quan đến Dự án, các bên có sự chia sẻ trong hoàn cảnh Dự án gặp khó khăn do khách quan nên đã có những trao đổi, thỏa thuận mới nhằm tiếp tục thực hiện các cam kết của mình theo HĐMB. Đến nay, mục đích của HĐMB đã đạt được, bị đơn đã hoàn thành việc xây dựng căn hộ, Nguyên đơn cũng gần hoàn thành nghĩa vụ thanh toán. Việc nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu là không phù hợp, không có cơ sở và gây ảnh hưởng đến tính ổn định của giao dịch đã ký kết như sau:

+ Mục đích 02 bên hướng đến khi ký kết HĐMB là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch LiA12-12 đến nay đã đạt được. Do đó không thể cho rằng HĐMB có đối tượng không thể thực hiện được. Mặc dù quá trình thực hiện HĐMB gặp nhiều khó khăn khách quan (sự kiện Thanh tra Chính phủ, dịch bệnh Covid-19) nhưng bị đơn vẫn nỗ lực, tập trung nguồn lực để xây dựng, căn hộ LiA12-12 để bàn giao cho nguyên đơn theo cam kết tại HĐMB. Đến nay, bị đơn đã xây dựng, hoàn thiện căn hộ LiA12-12 và đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng nghiệm thu hoàn thành công trình, đưa vào sử dụng (Thông báo số 102/GĐ-GDD3/HT ngày 01/6/2021 của Bộ Xây dựng). Ngày 22/05/2021, bất chấp ảnh hưởng của Đại dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ dự án, bằng tất cả nỗ lực của mình, bị đơn đã hoàn thiện dự án và gửi thông báo bàn giao căn hộ số 29/2021/TB-TTCR để mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ LiA12-12 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/06/2021 đến ngày 24/06/2021 nhưng đến nay nguyên đơn chưa nhận bàn giao. Theo đó, bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ của mình theo HĐMB căn hộ đã ký kết.

+ Sự kiện UBND 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. Và việc bị đơn được cấp giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019 được hiểu là một văn bản bổ sung như đã thỏa thuận với nguyên đơn tại thời điểm ký kết HĐMB. Đồng thời, đặc điểm, thiết kế căn hộ LiA12-12 theo HĐMB hoàn toàn phù hợp với Thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật đã được Bộ Xây dựng phê duyệt và giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD do Sở Xây dựng cấp, qua đó cho thấy đối tượng HĐMB vẫn không thay đổi và hợp pháp, phù hợp quy định pháp luật và đã hiện hữu trên thực tế.

+ Sau khi được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD, Công ty cũng đã thông báo công khai cho bà Lan A biết. Để cảm ơn khách hàng đã đồng hành cùng Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn, dự án được cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD, vào ngày 03/01/2020, bị đơn đã ban hành thông báo số 002/2020/ARENA-TB-BGĐ về việc triển khai vay đối với chủ sở hữu chọn phương án vay mua căn hộ Dự án The Arena. Theo đó, các khách hàng có nhu cầu vay để thanh toán tiền mua căn hộ sẽ được Ngân hàng cho vay và bị đơn sẽ hỗ trợ lãi vay cho đến ngày bàn giao căn hộ theo thông báo bàn giao căn hộ. Và thực tế thì hiện nay, ngày 29/4/2020 Nguyên đơn đã thực hiện vay vốn tại Ngân hàng để thanh toán 553.654.438 đồng tiền mua căn hộ.

Đồng thời, trên cơ sở Thỏa thuận ba bên về việc hỗ trợ lãi suất, bị đơn đã hỗ trợ thanh toán lãi suất cho toàn bộ khoản tiền vay nêu trên của nguyên đơn theo thỏa thuận.

+ Tại Thông báo số 003/2020/ARENA/TB-BGĐ ngày 08/01/2020 về thông tin liên quan dự án The Arena, bị đơn cũng cập nhật toàn diện đầy đủ về hồ sơ pháp lý, thông tin về tình trạng thi công của dự án cho khách hàng, trong đó có nguyên đơn.

- Về giấy chứng nhận Căn hộ: Căn hộ du lịch là sản phẩm bất động sản mới trên thị trường và có căn cứ pháp lý để cơ quan nhà nước xem xét việc cấp Giấy Chứng Nhận của căn hộ du lịch nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các Chủ Sở hữu. Theo quy định tại khoản 3 Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, điểm g khoản 1 Điều 99 và khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai 2013, điểm c khoản 1 Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Khoản 22 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017, theo đó, chủ Sở hữu công trình xây dựng trong dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án nhà ở, trong đó có căn hộ du lịch, biệt thự du lịch có quyền yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản trên đất có thời hạn.

Trên cơ sở nghiên cứu quy định tại Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Khoản 22 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ, Khoản 8 Điều 6 của Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, HĐMB đã quy định bên bán có trách nhiệm thay mặt bên mua nộp hồ sơ đề nghị Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận của căn Hộ cho bên mua, trừ trường hợp bên mua có văn bản tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ. Ngoài ra, Điều 5.2.9 của HĐMB, các bên cũng thỏa thuận rõ ràng rằng: *“...trong trường hợp UBND Tỉnh Khánh Hòa và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền khác có hướng dẫn riêng về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất áp dụng đối với loại hình căn hộ sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch như các Căn Hộ thuộc Dự Án, Bên Bán sẽ thực hiện theo hướng dẫn riêng đó để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ (hoặc giấy tờ khác có giá trị tương đương theo quy định của Pháp Luật hoặc của UBND Tỉnh Khánh Hòa vào từng thời điểm cụ thể). Bên Mua tại đây đồng ý rằng việc thực hiện theo hướng dẫn hay quy định chuyên biệt đó không được coi là một vi phạm Hợp Đồng của Bên Bán...”*

Như vậy có thể thấy, ngay từ khi bắt đầu triển khai Dự án The Arena, Chủ Đầu tư đã nghiên cứu, áp dụng quy định pháp luật để quy định trách nhiệm của bên bán về việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận căn hộ nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua.

Ngày 14/02/2020, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ hướng dẫn Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc cấp Giấy Chứng Nhận của căn hộ du lịch. Theo đó, văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ Hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở nêu

rõ, “trường hợp dự án có công trình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch có đủ điều kiện được 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 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Khoản 2 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai”. Do vậy, với vai trò là chủ đầu tư, sau khi bàn giao căn hộ cho khách hàng, Công ty sẽ tiếp tục căn cứ HĐMB, quy định pháp luật, thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để bảo vệ tối đa quyền lợi của khách hàng liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận của căn hộ.

Công ty đã tuân thủ cam kết và thỏa thuận tại HĐMB, đã hoàn thành nghĩa vụ của bên bán là xây dựng căn hộ và chính thức bàn giao căn hộ cho bà Lan A từ ngày 18/06/2021 (đã được Bộ Xây dựng nghiệm thu hoàn thành công trình, đưa vào sử dụng theo thông báo số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021).

Ngày 22/05/2021, Công ty gửi thông báo số 28/2021/TB-TTCR về chính sách hỗ trợ cho khách hàng tòa Sea & Light.

Ngày 22/5/2021, Công ty đã gửi cho bà Lan A thông báo số 29/2021/TB-TTCR về thời gian bàn giao căn hộ. Thời gian bàn giao với Căn hộ LiA-12-12 được ấn định từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021.

Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao 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, ngày 02/6/2021, Công ty đã gửi thông báo về việc thanh toán tiền đợt nhận bàn giao đối với Căn hộ LiA12-12 với thời gian thanh toán trước ngày 18/06/2021.

Theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ, bà Lan A có nghĩa vụ phải thanh toán thêm 25% (đến 95% giá trị Căn hộ) để nhận bàn giao căn hộ. Tuy nhiên đến nay, bà Lan A đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán nêu trên, vẫn chưa thanh toán để nhận bàn giao căn hộ dù Công ty đã liên tục gửi các thông báo nhắc nhở, gồm:

Thông báo lần 2 số 64/2021/TB-ARENA ngày 08/07/2021 về việc thanh toán và nhận bàn giao căn hộ.

Thông báo lần 3 số 80/2021/TB-ARENA ngày 25/08/2021 về việc thanh toán và nhận bàn giao căn hộ

Căn cứ theo quy định tại Điều 12.1.2 HĐMB thì: “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”.

Tính từ tháng 6/2021 đến nay, tổng thời gian quá hạn thanh toán đối với đợt thanh toán của bà Lan A đối với Căn hộ LiA12-12 đã bị kéo dài quá 45 ngày. Căn cứ HĐMB, Công ty hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt HĐMB với nguyên đơn.

Căn cứ theo quy định tại Điều 13.2.2 Hợp đồng mua bán căn hộ thì Công ty có toàn quyền:

a) *Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;*

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:*

(i) *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;*

(ii) *Một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 20% Giá Bán Căn Hộ; và*

(iii) *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).*

Từ lý do trên, Công ty Cổ phần TTCR yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và kính đề nghị quý Tòa giải quyết như sau:

1. Xác định HĐMB có ký hiệu LiA12-12 giữa Công ty Cổ phần TTCR và nguyên đơn bị chấm dứt do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

2. 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 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 (đến ngày 26/4/2022): **10.569.767 đồng**; ngoài ra bị đơn không yêu cầu thêm tiền lãi.

- Một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 20% Giá Bán Căn Hộ: **276.827.219 đồng**;

- Các thiệt hại khác mà bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của bên mua: **200.946.160 đồng**, gồm:

+ Thưởng cho nhân viên sale: 50.000.000 đồng

+ Phí hoa hồng: 53.866.051 đồng

+ Tiền hỗ trợ lãi suất: 65.680.109 đồng

+ Quà tặng (chuyến du lịch, iphone...): **31.400.000 đồng**

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố là: 488.343.146 đồng.

Thực hiện bù trừ khoản đã thanh toán của bà Lan A cho Công ty là 968.895.266 đồng, Công ty sẽ hoàn trả cho bà Lan A số tiền còn lại là 480.552.120 đồng trong hạn 02 năm kể từ ngày án có hiệu lực.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng M thì chúng tôi 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 chúng tôi, sau khi trừ số tiền bồi thường nếu nguyên đơn không trả nợ cho ngân hàng thì chúng tôi sẽ được chuyển trả cho Ngân hàng số tiền trả trước còn lại của nguyên đơn 480.552.120 đồng chậm nhất 02 năm kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng thương mại cổ phần H (M) trình bày và có yêu cầu độc lập như sau:

Ngày 29/04/2020, M - Chi nhánh Thanh Xuân - Phòng giao dịch Xa La và bà Lan A ký kết Hợp đồng cho vay số ARENA27/2020/HĐCV với các nội dung như sau:

Số tiền vay: 692.068.047 đồng (Sáu trăm chín mươi hai triệu, không trăm sáu mươi tám nghìn, không trăm bốn mươi bảy đồng);

Mục đích vay vốn: Vay thanh toán một phần chi phí mua căn hộ LiA12-12 tầng 12 tháp Li, dự án THE ARENA tại địa chỉ Khu 4 - Khu du lịch bắc bán đảo C, phường CN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa

Số tiền được giải ngân thực tế theo Giấy nhận nợ là 553.654.438 đồng.

Tài sản thế chấp là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số LiA12-12/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa bà Lan A và chủ đầu tư có chức năng kinh doanh bất động sản là Công ty tại dự án The Arena (không bao gồm quyền sở hữu căn hộ) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản ngày 29/04/2020. M đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Thực hiện Hợp đồng cho vay số ARENA27/2020/HĐCV, M - Chi nhánh Thanh Xuân - Phòng giao dịch Xa La đã giải ngân cho khách hàng theo Giấy nhận nợ lần thứ 01 với số tổng tiền là 553.654.438 đồng (Năm trăm năm mươi ba triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn bốn trăm ba mươi tám đồng), đúng với nội dung hợp đồng cho vay đã ký kết.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lan A 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, M yêu cầu bà Lan A trả nợ trước hạn đối với khoản vay.

Dư nợ khoản vay của bà Lan A tại M tính đến ngày 15/08/2022 chi tiết như sau:

- Nợ gốc : 553.654.438 đồng
- Nợ lãi : 71.764.226 đồng

- Nợ lãi quá hạn : 490.565 đồng
- **Tổng cộng : 625.909.229 đồng**

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

- Buộc bà Nguyễn Thị Lan A phải trả ngay cho M số tiền **625.909.229 đồng** (Năm trăm tám mươi lăm triệu, sáu trăm lẻ tám nghìn, chín trăm mười tám đồng), trong đó nợ gốc là: 553.654.438 đồng, nợ lãi là: **71.764.226 đồng**, nợ lãi quá hạn là: **490.565 đồng** (tính đến ngày 15/08/2022). Kể từ ngày 16/08/2022, bà Lan A 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 mà bà Lan A không trả được số tiền nêu trên cho M thì buộc Công ty Cổ phần TTCR chuyển toàn bộ số tiền mà bà Lan A được hưởng theo Quyết định/Bản án này của Tòa án vào số tài khoản 03282010243153 của bà Lan A mở tại M, đồng thời 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 bà Lan A, Công ty Cổ phần TTCR không trả được toàn bộ khoản nợ cho M 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 LiA12-12/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019.

- Đối với phần yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn thì chúng tôi không có ý kiến gì, tuy nhiên chúng tôi yêu cầu Công ty Trần Thái phải chuyển ngay số tiền còn lại trả trước của bà Lan A sau khi thanh toán các khoản bồi thường cho Công ty do chấm dứt hợp đồng là 480.552.120 đồng cho chúng tôi để trả nợ. Số tiền nợ gốc, lãi còn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thanh toán cho chúng tôi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C kết luận:

- 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 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, chấp nhận yêu cầu độc lập.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng và hoàn trả số tiền mua căn hộ, phạt vi phạm. Bị đơn phản tố yêu cầu chấm dứt hợp đồng, bồi thường thiệt hại. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu nguyên đơn trả tiền nợ đã vay theo hợp đồng tín dụng. 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*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] *Các đương sự đã thống nhất các tình tiết sau:*

- Bà Nguyễn Thị Lan A mua căn hộ LiA12-12 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA12-12/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019. Tổng giá bán căn hộ: 1.409.302.205 đồng; Diện tích dự kiến theo HĐMB: 33,01 m²; Đơn giá: 42.693.190 đồng/m². Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến tháng 6/2020. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, dự án chưa có đủ giấy phép xây dựng của công trình căn hộ LiA12-12.

- Thực hiện hợp đồng, bà Lan A đã thanh toán trực tiếp 414.940.828 đồng. Sau khi có Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD, vào ngày 03/01/2020, bị đơn đã ban hành thông báo số 002/2020/ARENA-TB-BGD về việc triển khai vay đối với chủ sở hữu chọn phương án vay mua căn hộ dự án The Arena.

- Ngày 29/4/2020, bà Lan A đã ký kết hợp đồng tín dụng ARENA27/2020/HĐCV và hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số LiA12-12/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa bà Lan A 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 29/04/2020. M đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật. Số tiền được giải ngân là 553.654.438 đồng để thanh toán tiền mua căn hộ LiA12-12 theo HĐMB số LiA12-12/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019. Tổng số tiền thanh toán: 968.895.266 đồng, tương đương 70% giá bán căn hộ.

- Ngày 29/04/2020, Công ty Cổ phần TTCR, bà Nguyễn Thị Lan A và Ngân hàng TMCP H Việt Nam ký kết 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 01/ARENA27/2020/M-TTCR/HTLS. Theo đó, Công ty đã hỗ trợ trả tiền lãi cho bà Lan A tại M là 65.680.109 đồng.

- Công ty có nhiều thông báo lùi thời gian bàn giao căn hộ như: Thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGD ngày 06/7/2020 gia hạn bàn giao dự kiến đến tháng 6/2021; Thông báo số 106/2020/ARENA-TB-BGD về việc lùi bàn giao căn hộ đến tháng 12/2021. Ngày 22/5/2021, Công ty đã gửi cho bà Lan A thông báo số 29/2021/TB-TTCR về thời gian bàn giao căn hộ. Thời gian bàn giao với Căn hộ LiA-12-12 được ấn định từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021.

- Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao 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, ngày 02/6/2021, Công ty đã gửi thông báo về việc thanh toán tiền đợt nhận bàn giao đối với Căn hộ LiA12-12 với thời gian thanh toán trước ngày 18/06/2021. Công ty cũng gửi các Thông báo nhắc nhở, gồm: Thông báo lần 2 số 64/2021/TB-ARENA ngày 08/07/2021 về việc thanh toán và nhận bàn giao căn hộ. Thông báo lần 3 số 80/2021/TB-ARENA ngày 25/08/2021 về việc thanh toán và nhận bàn giao căn hộ.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố HĐMB số LiA12-12/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 là vô hiệu và hoàn trả số tiền thanh toán đã nộp 968.895.266 đồng thì thấy rằng:

[2.2.1] HĐMB số LiA12-12/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 là hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì căn hộ chưa được hình thành. Thời điểm các bên thực hiện giao kết hợp đồng thì công trình căn hộ LiA12-12 chưa được cấp giấy phép xây dựng nên việc giao kết hợp đồng chưa đảm bảo điều kiện theo khoản 1 Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản.

[2.2.1] Sau khi công ty được cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD, vào ngày 03/01/2020, đã tiến hành thông báo cho bà Lan A đề cập nhật bổ sung điều kiện mua bán căn hộ du lịch. Theo thông báo của bị đơn, ngày 29/4/2020, bà Lan A đã tiếp tục thanh toán số tiền 553.654.438 đồng thông qua việc ký kết các hợp đồng vay vốn ngân hàng M và thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng HĐMB số LiA12-12/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019. Như vậy, tại thời điểm bà Lan A tiếp tục thanh toán số tiền 553.654.438 đồng 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 LiA12-12/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019.

[2.2.2] Theo kết quả thẩm định và 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, ngày 02/6/2021 đã thể hiện rằng, căn hộ LiA12-12 đã được công ty hoàn thiện, đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Đối tượng của hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai đã hình thành đúng theo thỏa thuận của các bên. Do vậy, chấp nhận ý kiến của bị đơn rằng mục đích của HĐMB đã đạt được.

[2.2.3] Về việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đưa ra về việc căn hộ được cấp giấy chứng nhận trong khi pháp luật chưa có quy định thì thấy rằng: Theo Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 12/02/2008; Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 03/9/2020 và công văn trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa số 4943/STNMT-TTr ngày 23/11/2021 về việc trả lời đơn của công dân liên quan đến dự án The Arena thì quyền sử dụng đất của dự án THE ARENA thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai 2013, Công ty có quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê. Đồng thời, tại

thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa cũng đã cấp giấy chứng nhận cho các căn hộ du lịch. Ngày 14/02/2020, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ hướng dẫn Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc cấp Giấy Chứng Nhận của căn Hộ du lịch. Như vậy, việc cam kết, thỏa thuận giữa các bên về việc tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận căn hộ khi có đầy đủ điều kiện là có cơ sở pháp lý.

[2.2.4] Nguyên đơn còn cho rằng bị lừa dối khi giao kết hợp đồng mua bán nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh.

[2.2.5] Từ những nhận định trên có thể kết luận HĐMB số LiA12-12/HĐMB-THE ARENA ký 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 968.895.266 đồng.

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

[2.3.1] 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. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn cũng đã có thông báo đầy đủ, rõ ràng cho nguyên đơn về lý do tạm hoãn thời hạn giao căn hộ. Ngày 22/5/2021, Công ty đã gửi cho bà Lan A thông báo số 29/2021/TB-TTCR về thời gian bàn giao căn hộ. Thời gian bàn giao với Căn hộ LiA-12-12 được ấn định từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021. Như vậy, việc công ty hoãn thành Căn hộ LiA-12-12 và bàn giao từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021 là đúng thời hạn theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng và quy định pháp luật.

[2.3.2] Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao theo ngày 02/6/2021, Công ty đã gửi thông báo về việc thanh toán tiền đợt nhận bàn giao đối với căn hộ LiA12-12 với thời gian thanh toán trước ngày 18/06/2021. Công ty cũng gửi các thông báo nhắc nhở, gồm: Thông báo lần 2 số 64/2021/TB-ARENA ngày 08/07/2021 về việc thanh toán và nhận bàn giao căn hộ. Thông báo lần 3 số 80/2021/TB-ARENA ngày 25/08/2021 về việc thanh toán và nhận bàn giao căn hộ. Việc nguyên đơn không nhận bàn giao nhà theo thông báo của bị đơn và chậm thanh toán 25% 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.

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

- Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của 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 (đến ngày 26/4/2022): **10.569.767 đồng**;

- Một khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% giá bán căn hộ: **276.827.219 đồng**;

- Các thiệt hại khác mà bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của bên mua: **200.946.160 đồng**, gồm:

- + Thưởng cho nhân viên sale: 50.000.000 đồng

- + Phí hoa hồng: 53.866.051 đồng

- + Tiền hỗ trợ lãi suất: 65.680.109 đồng

- + Quà tặng (chuyến du lịch, iphone...): **31.400.000 đồng**

Số tiền tổng cộng: **488.343.146 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 nên chấp nhận.

[2.3.4] 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 là 968.895.266 đồng. Bị đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền này sau khi bù trừ khoản tiền bồi thường do chấm dứt hợp đồng **488.343.146 đồng**, còn lại sẽ hoàn trả 480.552.120 đồng cho nguyên đơn sau khi bán thành công căn hộ hoặc không quá 2 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, HĐMB số LiA12-12/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 điểm b khoản 1 Điều 13.2.2 của Hợp đồng các bên có thỏa thuận:

“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:

- (i) 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;*

- (ii) Một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 20% Giá Bán Căn Hộ; và*

(iii) 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 480.552.120 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.

[2.3.4] 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 488.343.146 đồng, bị đơn hoàn trả số tiền đã thanh toán 968.895.266 đồng sau khi bù trừ nghĩa vụ bồi thường khi chấm dứt hợp đồng, còn lại số tiền bị đơn phải hoàn trả là 480.552.120 đồng, thời hạn hoàn trả: Không quá 2 năm kể từ ngày án có hiệu lực.

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

Xét, các hợp đồng bao gồm: Hợp đồng tín dụng ARENA27/2020/HĐCV, hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ HĐMB du lịch số LiA12-12/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 01/ARENA27/2020/M-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 LiA12-12 nên ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ trước hạn là phù hợp với khoản 2 Điều 6 Hợp đồng tín dụng và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

Số tiền gốc, lãi tính đến ngày 15/8/2022 theo yêu cầu của ngân hàng bao gồm:

- Nợ gốc : 553.654.438 đồng
- Nợ lãi : 71.764.226 đồng
- Nợ lãi quá hạn : 490.565 đồng
- Tổng cộng : 625.909.229 đồng

Và các khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 16/8/2022 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, nên chấp nhận.

Về yêu cầu của ngân hàng đối với việc xử lý tài sản thế chấp, yêu cầu chuyển số tiền thanh toán còn lại của nguyên đơn mà bị đơn phải hoàn trả

480.552.120 đồng trong trường hợp nguyên đơn không thanh toán gốc, lãi là phù hợp với thỏa 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 13.2.2 của hợp đồng mua bán căn hộ đã được giải thích về thời hạn không quá 2 năm nêu trên. Do vậy, chấp nhận 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 480.552.120 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: Nguyên đơn phải chịu các án phí dân sự sơ thẩm như sau:

- Án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được Tòa án chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng của bị đơn được chấp nhận.

- Án phí 41.066.857 đồng với phần yêu cầu khởi kiện hoàn trả số tiền 968.895.266 đồng không được chấp nhận.

- Án phí đối với số tiền bồi thường khi chấm dứt hợp đồng theo yêu cầu phản tố của bị đơn 488.343.146 đồng, án phí là 23.533.725 đồng.

- Án phí đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận 625.909.229 đồng, án phí là 29.036.369 đồng.

Tổng cộng: 94.236.951 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[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 đóng 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, điểm đ khoản 2 Điều 179, điểm b khoản 2 Điều 183 và 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.

- 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 bà Nguyễn Thị Lan A về yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA12-12/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 và yêu cầu hoàn trả số tiền 968.895.266 đồng (Bằng chữ: Chín trăm sáu mươi tám triệu, tám trăm chín mươi lăm ngàn, hai trăm sáu mươi sáu 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 LiA12-12/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 và các phụ lục đính kèm. Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A phải bồi thường thiệt hại số tiền là: **488.343.146** đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi ba ngàn, một trăm bốn mươi sáu đồng*), số tiền này được khấu trừ vào số tiền mà nguyên đơn đã nộp cho bị đơn để thanh toán tiền mua căn hộ số LiA12-12 là 968.895.266 đồng.

3. Số tiền nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần TTCR là 968.895.266 đồng, số tiền nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty Cổ phần TTCR là **488.343.146** 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 480.552.120 đồng (bằng chữ: Bốn trăm tám mươi triệu, năm trăm năm mươi hai ngàn, một trăm hai mươi đồng) Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

** Quy định: 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 H Việt Nam (M), nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A phải thanh toán cho Ngân hàng M số tiền là: 625.909.229 đồng (*Sáu trăm hai mươi triệu, chín trăm lẻ chín ngàn, hai trăm hai mươi chín đồng*) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/8/2022 theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

Trong trường hợp nguyên đơn không thanh toán cho Ngân hàng M thì số tiền 480.552.120 đồng Công ty Cổ phần TTCR hoàn trả cho nguyên đơn theo mục 3. sẽ được chuyển thanh toán cho Ngân hàng M. Thời hạn thanh toán: Không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Số nợ (gốc, lãi) còn lại theo hợp đồng tín dụng nguyên đơn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng M.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

5.1. Về án phí:

- Nguyên đơn phải chịu 94.236.951 đồng (*Chín mươi bốn triệu, hai trăm ba mươi sáu ngàn, chín trăm năm mươi một đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.530.000 đồng theo biên lai thu tiền AA/2021/0006702 ngày 07 tháng 12 năm 2021 của chi cục thi hành án dân sự thành phố C. Nguyên đơn còn phải nộp án phí là 73.706.951 đồng (*Bảy mươi ba triệu, bảy trăm lẻ sáu ngàn, chín trăm năm mươi một đồng*).

Hoàn lại cho công ty cổ phần TTCR số tiền tạm ứng án phí là 12.341.000 đồng (*Mười hai triệu, ba trăm bốn mươi một ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền AA/2021/0006911 ngày 19 tháng 4 năm 2022 của chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần H số tiền tạm ứng án phí là 13.712.000 đồng (*Mười ba triệu, bảy trăm mười hai ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền AA/2021/0006796 ngày 01 tháng 3 năm 2022 của chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

5.2. 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 đóng đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

6. 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.

7. Quyền kháng cáo: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP. C;
- Chi cục THADS TP. C;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thu Hiếu