

**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: 52/2022/DS-ST

Ngày: 19/9/2022

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: - Ông Đặng Ngọc Hương

- Bà Nguyễn Thị Thu Thảo

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Trần Hữu Xuân Quỳnh - 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:* Bà Lê Thị Hồng Lan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 13 đến 19 tháng 9 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 37/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022 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 68/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Tuấn L, sinh năm: 1966; Nơi cư trú: 06 T, Phường 8, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Trọng V; Địa chỉ: Tầng 6 Văn phòng Luật, tòa nhà số 17 Y, quận Đ, Thành phố Hà Nội – Là đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền số công chứng 003505, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2022 tại Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh. 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 B, 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, theo Giấy ủy quyền ngày 01/4/2022 công ty Công ty cổ phần TTCR. Bà L và bà T đều có mặt.

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 đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần H Việt Nam; địa chỉ: 54A N, phường L, Quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tiến T, Đào Ngọc T1 và Lê Đăng H1 là đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền số 4725/2022/UQ-TGD12 ngày 01/7/2022; Địa chỉ liên hệ: 224 Đ, quận T thành phố Đà Nẵng. Ông T có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

2. Bà Phạm Thị Thanh H2, sinh năm: 1978; Nơi cư trú: 06 T, Phường 8, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/02/2018, ông Trần Tuấn L và chủ đầu tư – Công ty Cổ phần TTCR (*sau đây gọi tắt là Công ty*) có ký kết Thỏa thuận ký quỹ LiA02-38/TTKQ-THE ARENA28022018 và Phụ lục 01 kèm theo.

Ngày 02/01/2019, ông L và Công ty đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA02-38/HĐMB/THE ARENA, Phụ lục sửa đổi Hợp đồng vào ngày 18/02/2018 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng*). Từ đó đến nay, ông L đã thanh toán cho Công ty số tiền là 873.803.281 đồng (trong đó số tiền vay từ Ngân hàng thương mại cổ phần H Việt Nam (*sau đây gọi tắt là Ngân hàng*) là 374.487.121 đồng vào ngày 18/4/2020). 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.

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:

- Mở bán khi chưa có giấy phép xây dựng, chào bán dự án khi không được cơ quan chức năng phê duyệt, vi phạm Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản.

- Dự án chưa đủ điều kiện bàn giao và kinh doanh cho tới thời điểm người khởi kiện nộp đơn ra tòa.

- Đất thực hiện dự án thuộc hình thức trả tiền thuê đất hàng năm nên không được quyền mở bán bất động sản hình thành trên đất cho nguyên đơn, vi phạm Điều 189 của Luật đất đai.

- Căn hộ không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu như thỏa thuận trong hợp đồng.

- Chậm bàn giao căn hộ như cam kết.

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

1. Tuyên bố hủy hợp đồng mua bán căn hộ số LiA02-38/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019.

2. Yêu cầu Công ty cổ phần TTCR hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 1.193.365.624 đồng, gồm: tiền thanh toán mua căn hộ 873.803.281 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng 249.658.081 đồng (tương đương 20% giá bán căn hộ).

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số LiA02-38/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 là vô hiệu.

2. Yêu cầu Công ty cổ phần TTCR bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.293.365.624 đồng, gồm: tiền thanh toán mua căn hộ 873.803.281 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng 249.658.081 đồng (tương đương 20% giá bán căn hộ) và bồi thường 100.000.000 đồng tiền chi phí phát sinh thiệt hại trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý vì cho rằng hợp đồng vô hiệu do bị đơn lừa dối nguyên đơn và quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã chậm bàn giao căn hộ nên không có cơ sở cho việc chấm dứt hợp đồng và phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại như bị đơn yêu cầu.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP H Việt Nam thì nguyên đơn xác nhận có ký kết Hợp đồng cho vay số LiA02-38/2020/HĐCV ngày 18/4/2020, Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số LiA02-38/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 và 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/LiA02-38/2020/MSB-TTCR/HTLS. Tuy nhiên, phía ngân hàng đã có lỗi khi không thẩm định điều kiện mua bán căn hộ của chủ đầu tư đã tiến hành cho vay để thanh toán tiền mua căn hộ là không đúng. Ngân hàng cũng chuyển trả số tiền vay trực tiếp cho Công ty TTCR chứ không trả cho nguyên đơn. Do vậy nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

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

Ông Trần Tuấn L đã mua căn hộ LiA02-38 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA02-38/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 và Phụ lục hợp đồng ký ngày 18/02/2020. Thông tin cụ thể về hợp đồng: Tổng giá bán căn hộ: 1.270.986.592 đồng; Giá bán căn hộ: 1.248.290.403 đồng; Kinh phí bảo trì: 22.696.189 đồng; Diện tích dự kiến theo hợp đồng: 32.3m²; Đơn giá: 39.349.430 đồng/m²; Đã thanh toán: 873.803.281 đồng, tương đương 70% giá bán căn hộ.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, bị đơn khẳng định không có cơ sở để nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu bởi:

- Hợp đồng 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 hợp đồng, bị đơn không lừa dối nguyên đơn mà thường xuyên thông tin công khai liên quan đến Dự án.

- Mục đích của hợp đồng 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 hủy bỏ hợp đồng 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 hai bên hướng đến khi ký kết hợp đồng là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch LiA02-38 đến nay đã đạt được. Do đó không thể cho rằng hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được. Đến nay, bị đơn đã xây dựng, hoàn thiện căn hộ 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-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 của Bộ Xây dựng). Ngày 22/5/2021, bị đơn đã gửi Thông báo bàn giao căn hộ số 29/2021/TB-TTCR để mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021 nhưng đến nay nguyên đơn chưa nhận bàn giao. Theo đó, bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ của mình theo hợp đồng căn hộ đã ký kết.

+ 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. 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 hợp đồng. Đồng thời, đặc điểm, thiết kế căn hộ LiA02-38 theo hợp đồng 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 hợp đồng 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, bị đơn cũng đã thông báo công khai cho nguyên đơn biết. 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 TMCP H Việt Nam cho vay và bị đơn sẽ hỗ trợ lãi vay cho đến ngày bàn giao căn hộ theo Thông báo bàn giao căn hộ. Ngày 18/4/2020, nguyên đơn đã thực hiện vay vốn tại Ngân hàng để thanh toán 374.487.121 đồng tiền mua căn hộ. Đồng thời hai bên đã ký kết phụ lục sửa đổi hợp đồng ngày 18/02/2020 để cấp nhận Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD.

+ 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, hợp đồng 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 hợp đồng, 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 22 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 hợp đồng, 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.

Như vậy, bị đơn cho rằng nội dung hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật, được các bên ký kết trên cơ sở tự do, tự nguyện, phù hợp với quy

định pháp luật dân sự, không có cơ sở để nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng.

Ngày 22/5/2021, 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 gửi Thông báo số 29/2021/TB-TTCR về thời gian bàn giao căn hộ. Thời gian bàn giao với Căn hộ LiA02-38 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, ngày 02/6/2021, Công ty đã gửi thông báo về việc thanh toán tiền đợt nhận bàn giao với thời gian thanh toán trước ngày 18/6/2021.

Theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ, ông L có nghĩa vụ phải thanh toán thêm 25% (đến 95% giá trị Căn hộ) để nhận bàn giao căn hộ. Tuy nhiên đến nay, ông L 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 vào các ngày 08/7/2021 (Thông báo 64/2021/TB-ARENA), ngày 25/8/2021 (Thông báo số 80/2021/TB-ARENA.)

Căn cứ theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng 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 ông L đối với căn hộ đã bị kéo dài quá 45 ngày. Căn cứ Hợp đồng, Công ty hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với nguyên đơn. Căn cứ theo quy định tại Điều 13.2.2 Hợp đồng 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, bị đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ LiA02-38 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 tổng cộng số tiền của căn hộ LiA02-38 là 155.689.263 đồng, 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 13/9/2022 nhưng không quá 8% giá trị vi phạm: 25.419.732 đồng; ngoài ra không yêu cầu thêm tiền lãi sau ngày 13/9/2022.

- Các thiệt hại khác mà bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của bên mua (tạm tính đến ngày 13/9/2022): 130.269.531 đồng, gồm: thưởng cho nhân viên sale: 30.000.000 đồng; phí hoa hồng: 56.188.199 đồng; tiền hỗ trợ lãi suất: 44.081.332 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn điều chỉnh một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho Công ty tổng cộng số tiền của căn hộ LiA02-38 là 152.823.188 đồng khi chấm dứt hợp đồng như sau:

- Các thiệt hại khác mà bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của bên mua (tạm tính đến ngày 13/9/2022): 130.269.531 đồng, gồm: thưởng cho nhân viên sale: 30.000.000 đồng; phí hoa hồng: 56.188.199 đồng; tiền hỗ trợ lãi suất: 44.081.332 đồng.

- Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của bên mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày (không quá 8% giá trị vi phạm) kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày 13/9/2022: 22.553.657 đồng.

Thực hiện bù trừ khoản đã thanh toán của ông L cho Công ty là 873.803.281 đồng, Công ty sẽ hoàn trả cho ông L số tiền còn lại là 720.980.093 đồng trong hạn 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng 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 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 án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 18/4/2020, Ngân hàng – Chi nhánh Đô Thành – Phòng giao dịch Quận 3 và ông Trần Tuấn L ký kết Hợp đồng cho vay số LiA02-38/2020/HĐCV với các nội dung như sau:

Số tiền vay: 500.000.000 đồng;

Mục đích vay vốn: vay thanh toán một phần chi phí mua căn hộ LiA02-38 tầng 02 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 374.487.121 đồng.

Tài sản thế chấp là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA02-38/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa ông L 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 được ký giữa Ngân hàng và ông Trần Tuấn L, bà Phạm Thị Thanh Hải ngày 15/4/2020. Ngân hàng đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/4/2020, Ngân hàng – Chi nhánh Đô Thành – Phòng giao dịch Quận 3 đã giải ngân cho khách hàng theo Giấy nhận nợ lần thứ 01 với tổng số tiền là 374.487.121 đồng, đúng với nội dung hợp đồng cho vay đã ký kết.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông L đã trả một phần gốc, nhưng 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 L trả nợ trước hạn đối với khoản vay.

Ngân hàng có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

- Buộc ông Trần Tuấn L và bà Phạm Thị Thanh Hải phải trả ngay cho Ngân hàng số tiền 395.724.722 đồng, trong đó nợ gốc là: 346.878.773 đồng, nợ lãi là: 47.942.865 đồng, nợ lãi quá hạn là: 903.084 đồng (tạm tính đến ngày 13/9/2022). Kể từ ngày 14/9/2022, ông Trần Tuấn L và bà Phạm Thị Thanh Hải còn tiếp tục phải trả cho Ngân hàng 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 Trần Tuấn L và bà Phạm Thị Thanh Hải không trả được toàn bộ số tiền nêu trên cho Ngân hàng thì buộc Công ty Cổ phần TTCR chuyển toàn bộ số tiền mà ông Trần Tuấn L và bà Phạm Thị Thanh Hải được hưởng từ Công ty Cổ phần TTCR theo Quyết định/Bản án này của Tòa án vào tài khoản của ông Trần Tuấn L tại MSB, số tài khoản là 4282010192397. Ngân hàng sẽ phong tỏa tài khoản này và trích tiền có trong tài khoản để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Trần Tuấn L và bà Phạm Thị Thanh Hải, Công ty Cổ phần TTCR không trả được toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng 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 số LiA02-38, tầng 2, tòa tháp Li, dự án The Arena.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ: Ngân hàng cho rằng Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các bên được ký kết thực hiện tuân thủ đầy đủ mọi quy định của pháp luật, không có căn cứ để tuyên hủy bởi các lý do sau:

- Căn hộ các bên thực hiện mua bán thuộc dự án The Arena là công trình

có đầy đủ hồ sơ Dự án đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt đầu tư theo đúng với các quy định của pháp luật. Dự án có thiết kế được Bộ Xây dựng thẩm định và được nghiệm thu khi hoàn thành công trình xây dựng. Ngoài ra, 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 và cấp phép xây dựng.

- 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 năm 2015.

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 theo quy định tại Điều 17.2.1 và 17.2.2 của Hợp đồng mua bán.

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. Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Từ những phân tích trên, chứng tỏ yêu cầu của nguyên đơn tuyên hợp đồng mua bán vô hiệu là không có cơ sở, đề nghị HĐXX xem xét không chấp nhận.

Đối với các yêu cầu của bị đơn thì Ngân hàng không có ý kiến gì và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh Hải đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến tham gia các phiên họp và hòa giải, phiên tòa tại Tòa án, tuy nhiên vắng mặt và không có trình bày.

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, 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, 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:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ 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.

[1.2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Thanh Hải vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Hải.

[1.3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn gửi đến Hội đồng xét xử đề yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố C thu thập chứng cứ bổ sung, triệu tập, lấy lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan liên quan đến việc thu tiền thuê đất của dự án, việc thế chấp tài sản của Công ty cổ phần TTCR, việc phạt vi phạm trong lĩnh vực xây dựng...Hội đồng xét xử xét thấy quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng giữa ông Trần Tuấn L và Công ty cổ phần TTCR không có liên quan gì đến các bên thứ ba nào khác. Về các chứng cứ trong hồ sơ đã được các bên cung cấp, và Tòa án thu thập đầy đủ để chứng minh các quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng, không cần thiết thu thập thêm chứng cứ nào khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc hoãn phiên tòa cũng như triệu tập, xác minh, lấy lời khai của các cơ quan đơn vị nêu trên của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[1.4] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ hủy bỏ hợp đồng sang tuyên bố vô hiệu là vẫn trong phạm vi khởi kiện ban đầu nên hội đồng xét xử chấp nhận đưa ra xem xét yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng mua bán vô hiệu. Tuy nhiên, về yêu cầu bồi thường 100.000.000 đồng thiệt hại phát sinh trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án là một yêu cầu mới, vượt quá phạm vi khởi kiện và phía nguyên đơn cũng không có cung cấp tài liệu chứng cứ nào để chứng minh yêu cầu của mình nên không xem xét yêu cầu này. Bị đơn thay đổi một số yêu cầu phản tố, giảm số tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán, yêu cầu này vẫn trong phạm vi phản tố nên hội đồng xét xử chấp nhận đưa ra xem xét yêu cầu này.

[2] Về nội dung tranh chấp:

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

- Ông Trần Tuấn L mua căn hộ LiA02-38 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA02-38/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019. Tổng giá bán căn hộ: 1.270.986.592 đồng; Diện tích dự kiến theo hợp đồng: 32.3 m²; Đơn giá: 39.349.430 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 LiA02-38. Thực hiện hợp đồng, ông L đã thanh toán trực tiếp 526.924.508 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-BGĐ về việc triển khai vay đối với Chủ sở hữu chọn phương án vay mua căn hộ Dự án The Arena. Ngày 18/02/2020, nguyên đơn và bị đơn đã ký kết phụ lục hợp đồng sửa đổi Hợp đồng mua bán, cấp nhận Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD.

- Ngày 15/4/2020, ông L đã ký kết Hợp đồng cho vay số LiA02-38/2020/HĐCV; ông L, bà Hải đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số LiA02-38/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa ông L 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). Ngân hàng đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật. Số tiền được giải ngân là 374.487.121 đồng để thanh toán tiền mua căn hộ LiA02-38. Tổng số tiền thanh toán: 873.803.281 đồng, tương đương 70% giá bán căn hộ.

- Ngày 17/4/2020, Công ty Cổ phần TTCR, ông Trần Tuấn L 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/LiA02-38/2020/MSB-TTCR/HTLS. Theo đó, Công ty TTCR đã hỗ trợ trả tiền lãi cho ông L tại Ngân hàng là 44.081.332 đồng.

- Công ty TTCR có nhiều thông báo lùi thời gian bàn giao căn hộ 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. Ngày 22/5/2021, Công ty đã gửi cho ông L Thông báo số 29/2021/TB-TTCR về thời gian bàn giao căn hộ. Thời gian bàn giao với căn hộ LiA02-38 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 với thời gian thanh toán trước ngày 18/6/2021. 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 Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA02-38/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 vô hiệu và hoàn trả 1.193.365.624 đồng thì thấy rằng:

[2.2.1] Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA02-38/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 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.

[2.2.2] Sau khi Công ty TTCR được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD, vào ngày 03/01/2020, đã tiến hành thông báo cho ông L, sau đó ngày 18/02/2020 các bên đã ký kết phụ lục hợp đồng để cập nhật bổ sung điều kiện mua bán căn hộ du lịch. Theo thông báo của bị đơn, ngày 29/4/2020, ông L đã tiếp tục thanh toán số tiền 374.487.121 đồng thông qua việc ký kết các hợp đồng vay vốn ngân hàng và thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA02-38/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019. Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết phụ lục hợp đồng ngày 18/02/2020 cũng như việc ông L tiếp tục thanh toán số tiền 374.487.121 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 LiA02-38/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019.

[2.2.3] 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 đã thể hiện rằng, căn hộ LiA02-38 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 hợp đồng mua bán đã đạt được.

[2.2.4] 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 V/v 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 cổ phần TTCR 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.

[2.2.5] 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.

[2.2.6] Từ những nhận định trên có thể kết luận Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA02-38/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 và phụ lục hợp đồng ngày 18/02/2020 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 1.193.365.624 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* từ 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 ông L Thông báo số 29/2021/TB-TTCR về thời gian bàn giao căn hộ. Thời gian bàn giao với căn hộ LiA02-38 được ấn định từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021. Như vậy, việc Công ty hoàn thành căn hộ 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 ngày 02/6/2021, Công ty đã gửi thông báo về việc thanh toán tiền đợt nhận bàn giao căn hộ với thời gian thanh toán trước ngày 18/6/2021. Công ty cũng gửi các Thông báo nhắc nhở, gồm: Thông báo lần 2 số 64/2021/TB-ARENA ngày 08/7/2021 về việc thanh toán và nhận bàn giao căn hộ; Thông báo lần 3 số 80/2021/TB-ARENA ngày 25/8/2021 về việc thanh toán và nhận bàn giao căn hộ. Việc nguyên đơn không nhận bàn giao căn hộ 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. 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 tổng cộng 152.823.188 đồng khi chấm dứt hợp đồng như sau:

- Các thiệt hại khác mà bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của bên mua (tạm tính đến ngày 13/9/2022): 130.269.531 đồng, gồm: thưởng cho nhân viên sale: 30.000.000 đồng; phí hoa hồng: 56.188.199 đồng; tiền hỗ trợ lãi suất: 44.081.332 đồng.

- Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của bên mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày (không quá 8% giá trị vi phạm) kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày 13/9/2022: 22.553.657 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. Do vậy chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền: 152.823.188 đồng.

[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 873.803.281 đồng. Bị đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền này sau khi bù

trừ khoản tiền bồi thường do chấm dứt hợp đồng 152.823.188 đồng, còn lại sẽ hoàn trả 720.980.093 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, Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA02-38/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 có lợi cho nguyên đơn và 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 720.980.093 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 152.823.188 đồng, bị đơn hoàn trả số tiền đã thanh toán 873.803.281 đồng sau khi bù trừ nghĩa vụ bồi thường khi chấm dứt hợp đồng, còn lại số tiền bị đơn phải hoàn trả là 720.980.093 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 cho vay số LiA02-38/2020/HĐCV, Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số LiA02-38/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/LiA02-38/2020/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 LiA02-38 nên Ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ trước hạn là phù hợp với khoản 2 Điều 6 Hợp đồng cho vay và Điều 466 Bộ luật dân sự.

Số tiền gốc, lãi tính đến ngày 13/9/2022 theo yêu cầu của Ngân hàng bao gồm 395.724.722 đồng, trong đó nợ gốc là: 346.878.773 đồng, nợ lãi là: 47.942.865 đồng, nợ lãi quá hạn là: 903.084 đồng (tạm tính đến ngày 13/9/2022) và tiền lãi phát sinh từ ngày 14/9/2022 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.

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 số tiền thanh toán còn lại của nguyên đơn mà bị đơn phải hoàn trả trong số tiền 720.980.093 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 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 720.980.093 đồng để thanh toán tiền gốc, lãi của ông Trần Tuấn L 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 47.800.000 đồng với phần yêu cầu khởi kiện hoàn trả số tiền 1.193.365.624 đồng không được chấp nhận.

- Án phí 7.641.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn 152.823.188 đồng được chấp nhận.

- Án phí 19.786.000 đồng với yêu cầu số tiền 395.724.722 đồng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận.

Tổng cộng: 75.827.000 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 nộp 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 ông Trần Tuấn L về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA02-38/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 vô hiệu và yêu cầu hoàn trả số tiền 1.193.365.624 đồng (bằng chữ: Một tỷ một trăm chín mươi ba triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm hai mươi bốn 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 LiA02-38/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 và các phụ lục đính kèm. Buộc nguyên đơn ông Trần Tuấn L phải bồi thường thiệt hại số tiền 152.823.188 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi hai triệu tám trăm hai mươi ba nghìn một trăm tám mươi tám 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 LiA02-38 là 873.803.281 đồng.

3. Số tiền nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần TTCR là 873.803.281 đồng, số tiền nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty Cổ phần TTCR là 152.823.188 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 720.980.093 đồng (bằng chữ: Bảy trăm hai mươi triệu chín trăm tám mươi nghìn không trăm chín mươi ba đồng). Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 năm kể từ ngày bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án sau khi hết thời hạn 2 năm kể từ ngày bản án sơ thẩm có hiệu lực 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 về việc yêu cầu nguyên đơn ông Trần Tuấn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh H1 phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 395.724.722 đồng, trong đó nợ gốc là: 346.878.773 đồng, nợ lãi là: 47.942.865 đồng, nợ lãi quá hạn là: 903.084 đồng (tạm tính đến ngày 13/9/2022) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 14/9/2022 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 thì số tiền mà Công ty Cổ phần TTCR hoàn trả cho nguyên đơn theo Mục 3 sẽ được chuyển thanh toán cho Ngân hàng. Thời hạn thanh toán: Không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền còn thừa tại mục 3 sau khi khấu trừ số tiền gốc, lãi phải trả cho Ngân hàng theo mục 4.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

5.1. Về án phí:

- Nguyên đơn phải chịu 75.827.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 23.900.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006791 ngày 23/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Nguyên đơn còn phải nộp số tiền án phí là 51.927.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi một triệu, chín trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

Hoàn lại cho Công ty cổ phần TTCR số tiền tạm ứng án phí là 5.974.000 đồng (Bằng chữ: Năm triệu chín trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006907 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H Việt Nam số tiền tạm ứng án phí là 9.667.000 đồng (Bằng chữ: Chín triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007185 ngày 15/7/2022 và 300.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007305 ngày 16/8/2022 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 nộp 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 Công ty cổ phần TTCR có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn ông Trần Tuấn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần H Việt Nam, bà Phạm Thị Thanh Hải có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Thu Hiếu