



# Người vay thoát nợ 5 tỷ đồng vì ngân hàng giải ngân mua biệt thự 'ảo'

TP HCM Ông Sơn bị ngân hàng kiện đòi hơn 5 tỷ đồng đã cho vay để mua biệt thự, song tòa xác định không có dự án này và chủ đầu tư có trách nhiệm trả khoản nợ của ông Sơn.

Vụ tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) và bị đơn là vợ chồng ông Trần Hồng Sơn, 59 tuổi, được TAND Khu vực 7 - TP HCM xét xử chiều 30/9.

Công ty Cổ phần Novareal (Novareal JSC) được tòa triệu tập với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan nhưng vắng mặt.

Hồ sơ vụ kiện thể hiện, ngày 5/11/2020, vợ chồng ông Sơn ký Văn bản thỏa thuận với Công ty Cổ phần Novareal mua biệt thự song lập diện tích đất 150 m2, tổng diện tích sàn 175 m2 thuộc Tổ hợp khu du lịch Trung lũng Đại Dương tại xã Tiến Thành, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (còn gọi là dự án NovaWorld Phan Thiết, nay thuộc phường Tiến Thành, tỉnh Lâm Đồng).

Hai mươi ngày sau (25/11/2020), vợ chồng ông ký hợp đồng tín dụng với VPBank vay 3,65 tỷ đồng để thanh toán tiền đặt cọc mua biệt thự song lập nói trên.

Hợp đồng có thời hạn 36 tháng, lãi suất 11,5% một năm; tài sản bảo đảm chính là quyền tài sản phát sinh từ thỏa thuận mua biệt thự này.

Theo trình bày của nguyên đơn, từ khi giải ngân đến nay, vợ chồng ông Sơn chỉ trả 900 triệu đồng tiền lãi, chưa thanh toán

gốc và ngừng trả từ tháng 12/2022. Đến ngày 30/9 dư nợ đã vượt 5,32 tỷ đồng. Dù nhiều lần nhắc nhở nhưng vợ chồng ông Sơn không trả nợ, ngân hàng buộc phải khởi kiện, yêu cầu thanh toán hoặc xử lý tài sản bảo đảm.

Nếu vợ chồng ông Sơn không thanh toán khoản nợ, ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền tài sản của vợ chồng ông phát sinh từ hợp đồng thỏa thuận mua biệt thự. Trường hợp sau khi xử lý tài sản trên mà vẫn không đủ thanh toán, ông Sơn và bà Đào phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho ngân hàng.

Vợ chồng ông Sơn thống nhất với trình bày của nguyên đơn, chỉ mong ngân hàng cắt giảm lãi, kể cả lãi quá hạn để ông bà có thể xoay xở trả nợ.







HĐXX công bố bản án, chiều 30/9. Ảnh: *Bình Nguyên*

**Sau quá trình nghiên cứu hồ sơ và nghị án**, HĐXX đã bác yêu cầu khởi kiện của VPBank, tuyên hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn đều vô hiệu.

Tòa buộc Công ty Cổ phần Novareal phải trả lại cho VPBank 3,65 tỷ đồng nợ gốc (số tiền công ty nhận giải ngân từ ngân hàng); buộc VPBank phải trả lại cho vợ chồng ông Sơn hơn 900 triệu đồng.

HĐXX phân tích, khoản vay mà ngân hàng giải ngân cho vợ chồng ông Sơn nhằm thanh toán đợt 2 theo văn bản thỏa thuận ký ngày 5/11/2020 với Công ty Novareal để mua biệt thự song lập. Tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền tài sản của vợ chồng ông Sơn phát sinh từ văn bản này. Căn biệt thự này thuộc loại tài sản hình thành trong tương lai, vì vậy trước khi xem xét tính pháp lý của hợp đồng tín dụng, cần đánh giá tính pháp lý của văn bản thỏa thuận mua căn biệt thự.

Tòa xác định, Công ty Novareal nhân danh chủ đầu tư dự án Thung Lũng Đại Dương ký hợp đồng là đơn vị tư vấn, môi giới độc quyền sản phẩm bất động sản thuộc dự án. Do đó, theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, công ty này chỉ được hưởng thù lao môi giới và hoa hồng khi chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, cho thuê bất động sản. Đây cũng là giới hạn mà pháp luật quy định với doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới.

Tuy nhiên, tại Điều 3 của văn bản thỏa thuận, Novareal lại quy định về tiền đặt cọc, tiến độ, thời hạn và phương thức nộp tiền, cũng như cách xử lý tiền đặt cọc.

Theo tòa, nội dung này trái luật, bởi công ty môi giới không có quyền trực tiếp nhận tiền đặt cọc từ khách hàng, mà chỉ đóng vai trò trung gian để người mua và chủ đầu tư ký hợp đồng.

Hơn nữa, kết quả thẩm định hiện trạng thực tế tài sản hình thành trong tương lai cho thấy ngân hàng không chỉ được vị trí khu đất xây biệt thự. Quá trình xác minh tại địa phương chính quyền cũng không có thông tin quản lý dự án. Hồ sơ vụ án không có tài liệu chứng minh bất động sản hình thành trong tương lai là biệt thự song lập thuộc dự án Thung Lũng Đại Dương đã được xây xong phần móng (điều kiện tiên quyết để đưa vào kinh doanh).

Công ty Delta Valley Bình Thuận (chủ đầu tư dự án) cũng không được phép ủy quyền cho Novareal ký hợp đồng đặt cọc liên quan đến nhà ở.

"Do tài sản này thực tế không tồn tại, việc Novareal nhận tiền đặt cọc từ khách hàng bị xác định là vi phạm pháp luật", HĐXX nêu quan điểm, đồng thời xác định "bản thỏa thuận ngày 5/11/2020 vợ chồng ông Sơn ký với Công ty Novareal là vô hiệu".

Đối với **hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng và vợ chồng ông Sơn**, tòa xác định, sau khi các bên ký kết hợp đồng tín dụng thì số tiền giải ngân được ngân hàng chuyển thẳng vào tài khoản của Công ty Novareal mở tại chính ngân hàng này.

HĐXX viện dẫn khoản 2 Điều 8 Thông tư số 39/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định Tổ chức tín dụng "không được cho vay để thanh toán các chi phí, đáp ứng các nhu cầu tài chính của các giao dịch, hành vi mà pháp luật cấm".

Từ đó, HĐXX xác định, hợp đồng tín dụng giữa VPBank và vợ chồng ông Sơn vô hiệu. Tòa không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng.

Do bị đơn không có phản tố, tòa dành việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cho một vụ án dân sự khác.

### **Bị đơn bất ngờ trước phán quyết của tòa**

Sau phiên xử, ông Trần Hồng Sơn cho biết năm 2020, vì có nhu cầu đầu tư ông được nhân viên công ty tư vấn mua biệt thự song lập tại dự án NovaWorld Phan Thiết. Trước khi vay ngân hàng, ông đã thanh toán hơn 2 tỷ đồng đợt đầu cho Novareal, tổng cộng hơn 5 tỷ đồng.

Ông tính toán, sau hai năm đầu được hỗ trợ vay lãi suất ưu đãi, khi biệt thự hình thành sẽ có nguồn trả nợ cho ngân hàng. Nhưng khi phát hiện cả hai hợp đồng đều bất ổn, ông buộc phải ngừng việc trả nợ để không bị "lún sâu". Bởi trên thực tế dự án không tồn tại do vướng mắc pháp lý.

"Vụ việc khiến gia đình tôi rơi vào khủng hoảng; vợ chồng lục đục, mất ăn mất ngủ vì gánh nặng nợ nần", ông Sơn nói, cho biết trước phiên tòa đã chuẩn bị tinh thần phải chịu trách nhiệm vì mình ký hợp đồng. Vợ chồng ông chỉ xin ngân hàng giảm lãi để có cơ hội đòi lại tiền đã đóng và xoay xở trả nợ chứ không chối bỏ trách nhiệm.



"Nhưng sau phán quyết, tôi thấy nhẹ nhõm, trút được gánh nặng bấy lâu", ông Sơn nói.

### **Công ty Novareal: 'Sẽ kháng cáo'**

Trong thông cáo phát ra sau phán quyết của tòa, phía Novareal cho rằng bản án đã "vi phạm thủ tục tố tụng", không tiến hành thu thập đầy đủ tài liệu như đề nghị của đại diện VKS, cũng như không tổng đạt đầy đủ các tài liệu tố tụng cho các bên liên quan. Do đó, công ty sẽ "khiếu nại các sai phạm này trong quá trình kháng cáo nội dung bản án, đối với các nhận định thiếu khách quan và không có cơ sở pháp lý của HĐXX liên quan đến Công ty Novareal".

Theo doanh nghiệp, dự án mà công ty đang tư vấn, môi giới tại địa bàn tỉnh Lâm Đồng (Bình Thuận cũ), là dự án bất động sản nghỉ dưỡng có quy mô lớn, "được Chính phủ quan tâm tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý cũng như đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư và đang triển khai thực hiện theo phân kỳ đầu tư đúng quy định pháp luật".

"Đây cũng là dự án trọng điểm về du lịch của tỉnh Lâm Đồng, chứ không phải dự án nhà ở theo nhận định của HĐXX", thông cáo nêu.

**Hải Duyên**