TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Án số: 50/2023/DS-PT
Ngày: 11 - 5 - 2023

V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

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

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

Các Thẩm phán: Ông Võ Đình Phương

Bà Võ Thị Trầm

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 08/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam R, tỉnh Khánh H bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2023/QĐ-PT ngày 29/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 48/2023/QĐ-PT ngày 20/4/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Minh N, sinh năm 1979; địa chỉ: 09 Giang Văn M, tổ 43, phường Hòa Thuận T2, quận Hải C, thành phố Đ. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thúy Q là Luật sư Công ty Luật TNHH MTV PQD thuộc Đoàn Luật sư thành phố P; địa chỉ: Số 6, ngõ 26, phường Cát B, quận Hải A, thành phố P. Vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần T; địa chỉ: Lô TT13, Lô D14d, Lô TT9b, Khu 4, Khu du lịch B1, phường Cam N1, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1988, Chuyên viên Pháp chế (Giấy ủy quyền ngày 20/4/2022). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Bùi Thị Minh N trình bày:

Ngày 09/5/2018, Bà thỏa thuận ký quỹ số WiB04-20/TTKQ-THE A109052018. Ngày 01/4/2019, Bà ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB/THE A1 (Hợp đồng mua bán căn hộ) về việc mua bán căn hộ số WiB04-20 tại tầng 4, Tòa Wi thuộc dự án The A1 của Công ty Cổ phần T (Công ty T) tại khu 4, khu du lịch B1, phường Cam N1, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H, diện tích 34,6m^2, giá mua bán là 1.684.724.800 đồng. Bà đã thanh toán cho Công ty T là 505.417.440 đồng (tương đương 30% giá trị căn hộ). Ngày 24/02/2020, Bà ký bổ sung Phụ lục hợp đồng số WiB04-20/PLBSHĐMB-THE A1 với Công ty T để sửa đổi một số điều khoản trong Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB/THE A1. Theo thỏa thuận thời gian Công ty T bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 12/2020.

Tháng 9/2020, Bà tìm hiểu và phát hiện dự án có nhiều sai phạm làm ảnh hưởng tới các chủ sở hữu mua căn hộ nên Bà đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ, trả lại tiền cho Bà nhưng không nhận được sự phản hồi nào từ chủ đầu tư dự án.

Những sai phạm của dự án The A1 mà chủ đầu tư là Công ty T, cụ thể như sau:

- Chào bán dự án khi không được cơ quan chức năng phê duyệt: Không có giấy phép xây dựng.

- Quảng cáo chào bán dự án sai sự thật:

Các căn hộ thiết kế chào bán không có trong quy hoạch được duyệt. Căn cứ theo Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 căn hộ du lịch thì bốn tòa tháp chiều cao không tương đồng mà tòa cao tòa thấp với số tầng là 9-9-23-25. Căn cứ theo Giấy phép xây dựng số 89/GPXD ngày 15/11/2019 khối khách sạn A1 là 18 tầng, A2 là 20 tầng, A3 là 8 tầng, A4 là 8 tầng.

Quảng cáo có ngân hàng bảo lãnh cho dự án nhưng không hề có bất cứ một ngân hàng nào bảo lãnh. Như quảng cáo ban đầu là Ngân hàng V, đến nay Ngân hàng M1 cũng chỉ là ngân hàng cho vay tín dụng chứ không phải ngân hàng bảo lãnh cho tiến độ dự án.

- Cố tình lừa dối khách hàng khi đưa ra các chiêu thức hậu mãi như du lịch, chiết khấu cho chủ sở hữu nhưng khi chủ sở hữu nhận thấy dấu hiệu không minh bạch, lừa dối đề nghị thanh lý hợp đồng thì dọa đòi lại số tiền đã tặng cho khách hàng và đòi cả số tiền chiết khấu hoa hồng cho bên môi giới chào bán dự án. Căn cứ theo bản thống kê xác nhận hoàn tiền cho khách hàng.

- Tự ý thay đổi thời gian bàn giao mặc dù từ tháng 12/2020 đến thời gian dự kiến bàn giao theo Hợp đồng mua bán căn hộ công thêm 180 ngày thì đến nay thời hạn bàn giao đã quá thời hạn phải bàn giao là 02 tháng.

- Khi chào bán tòa nhà cao 18 tầng, căn hộ của Bà ở vị trí tầng 4 là vị trí đẹp, nằm trung tâm của các tầng nhà nhưng thực tế hiện tại tòa nhà chỉ được cấp

phép xây dựng đến tầng 8, như vậy Công ty T đã cố tình lừa dối khách hàng khi bán căn hộ cho Bà.

- Ép khách hàng nộp tiền theo tiến độ trong hợp đồng nhưng lại không cung cấp tiến độ xây dựng như cam kết trong hợp đồng.

- Trong khi hợp đồng ghi nguồn gốc đất: Đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê nhưng không ghi rõ thời gian là bao nhiêu năm.

- Căn cứ theo Hợp đồng mua bán, căn hộ Bà mua sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế hiện nay căn hộ du lịch không được cấp giấy chứng nhận và việc quy định pháp luật điều chỉnh cho căn hộ du lịch vẫn đang trong thời gian chờ hướng dẫn.

Vì vậy, Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB-THE A1 ngày 01/4/2019 và các văn bản liên quan đến hoạt động giao dịch mua bán căn hộ du lịch số WiB04-20, tầng 4, tháp Wi thuộc dự án The A1 của Công ty Cổ phần T tại khu 4, khu du lịch B1, phường Cam N1, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần T hoàn trả cho Bà số tiền là 505.417.440 đồng; tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 145.560.222 đồng, tiền phạt hợp đồng là 52.078.213 đồng. Tổng cộng là 703.055.875 đồng.

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

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

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

- Hợp đồng mua bán căn hộ được các bên giao kết trên tinh thần tự do, tự nguyện và bình đẳng theo các nguyên tắc cơ bản của Bộ luật Dân sự hiện hành. Ngày 01/4/2019, Nguyên đơn ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB/THE A1 với Công ty T. Ngày 24/02/2020, Nguyên đơn và Công ty T đã thống nhất nhiều thỏa thuận mới, tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ để điều chỉnh, bổ sung nhiều nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ. Đến nay Nguyên đơn đã thanh toán 505.417.440 đồng tiền mua căn hộ.

Trên cơ sở thanh toán của Nguyên đơn và cam kết tại Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty T đã thực hiện nghĩa vụ xây dựng và hoàn thiện căn hộ, đã mời Nguyên đơn nhận bàn giao từ ngày 25/2/2022.

- Mục đích hai bên hướng đến khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch WiB04-20 đến nay đã đạt được. Ngày 27/01/2022, Công ty T đã hoàn thiện dự án và gửi Thư ngỏ số 11/2022/TB-TTCR để thông tin đến Nguyên đơn về việc căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao và bắt đầu

bàn giao căn hộ cho khách hàng từ ngày 25/02/2022 nhưng đến nay Nguyên đơn chưa thanh toán để nhận bàn giao căn hộ.

- Sự kiện Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh H 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 A1. Ngày 24/02/2020, Nguyên đơn và Công ty T tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ để điều chỉnh, bổ sung nhiều nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ, trong đó có bổ sung Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD.

- Về thời hạn sở hữu căn hộ: Căn cứ vào quy định của pháp luật về việc gia hạn Dự án đầu tư, gia hạn quyền sử dụng đất và niên hạn sử dụng căn hộ, để đảm bảo tốt hơn quyền lợi cho Nguyên đơn, tại Điều 5.2.17 Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty đã cam kết *"Đảm bảo cho bên mua sẽ được sở hữu Căn hộ trong thời hạn năm mươi (50) năm kể từ ngày Dự án có văn bản chấp nhận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Trong trường hợp pháp luật chưa cho phép ghi nhận thời hạn sở hữu căn hộ trên Giấy chứng nhận lần đầu của căn hộ (thời hạn sở hữu ban đầu) là đủ năm mươi (50) năm kể từ ngày Dự án có văn bản chấp nhận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, Bên bán sẽ thực hiện thủ tục gia hạn Dự án khi thời hạn sở hữu ban đầu kết thúc để đảm bảo bên mua được sở hữu Căn hộ đủ thời hạn năm mươi (50) năm nói trên mà không phải trả thêm bất kỳ khoản phí gia hạn nào"*.

- Về Giấy chứng nhận căn hộ: Căn cứ vào quy định của pháp luật và theo Điều 5.2.9 của Hợp đồng mua bán căn hộ, các Bên cũng thỏa thuận rõ ràng rằng "*... trong trường hợp UBND tỉnh Khánh H 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 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 H 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...*".

- Nguyên đơn đã và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ: Mặc dù Công ty T đã thực hiện và hoàn thành nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ, nhưng đến nay Nguyên đơn vẫn đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao căn hộ. Ngày 27/01/2022, Công ty T đã gửi thư ngỏ báo để thông tin đến Nguyên đơn về việc căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao và bắt đầu bàn giao căn hộ cho khách hàng từ ngày 25/02/2022 đồng thời đề nghị Nguyên đơn tiếp tục thanh toán trước ngày 25/02/2022 để đủ điều kiện nhận bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, đến nay Nguyên đơn vẫn chưa thanh toán và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Đối với yêu cầu phản tố:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ, Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ, theo đó, hậu quả pháp lý của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng quy định tại điểm 13.2.2 Điều 13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Phụ lục hợp đồng)

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

1. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB-THE A1 giữa Công ty Cổ phần T với bà Bùi Thị Minh N bị chấm dứt vì bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

2. Yêu cầu bà Bùi Thị Minh N phải thanh toán cho Công ty Cổ phần T các khoản bao gồm:

- Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của Nguyên đơn với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn hộ cho khách hàng khác (tạm tính từ ngày 30/4/2022 đến ngày 31/8/2022 nhưng không vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm): 88.218.317 đồng;

- Tiền thưởng nóng Công ty T đã chi cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng;

- Tiền hoa hồng đã chi cho đại lý: 88.243.994 đồng.

Tổng cộng là 264.462.311 đồng.

Trong trường hợp số tiền bà Bùi Thị Minh N đã đóng cho Công ty T lớn hơn số tiền bà N phải thanh toán thì Công ty T sẽ hoàn trả cho bà Quyên số tiền còn lại không quá 02 năm kể từ ngày án có hiệu lực.

Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam R, quyết định:

Áp dụng Điều 3, Điều 117, Điều 118, Điều 357, Điều 398, Điều 418, Điều 419, Điều 428, Điều 430 và Điều 440 Bộ luật Dân sự; Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 55 và Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Minh N về yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB-THE A1 ngày 01/4/2019 và yêu cầu hoàn trả số tiền 505.417.440 đồng; tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 145.560.222 đồng, tiền phạt hợp đồng là 52.078.213 đồng. Tổng cộng là 703.055.875 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB-THE A1 ngày 01/4/2019 và các phụ lục đính kèm. Buộc bà Bùi Thị Minh N phải bồi thường thiệt hại số tiền là 264.462.311 đồng.

3. Số tiền bà Bùi Thị Minh N đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần T 505.417.440 đồng. Số tiền bà Bùi Thị Minh N phải bồi thường cho Công ty Cổ phần T 264.462.311 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, Công

ty Cổ phần T hoàn trả cho bà Bùi Thị Minh N số tiền là 239.955.129 đồng. Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 (Hai) năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 27 tháng 10 năm 2022, bà Bùi Thị Minh N có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà và không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T.

- Tại Bản trình bày ý kiến ngày 05/5/2023, nguyên đơn bà Bùi Thị Minh N giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà và không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Lưu Thị Ngọc L rút một phần yêu cầu phản tố về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền thưởng cho nhân viên sale là 88.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Minh N.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Bùi Thị Minh N vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo thủ tục chung.

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

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Minh N

[2.1.1] Công ty Cổ phần T được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh H cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201071946, đăng ký lần đầu ngày 02/7/2009 và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0631446068, chứng nhận lần đầu ngày 09/12/2009. Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh H ban hành Quyết định chủ

trương đầu tư số 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 và Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 5) Dự án The A1, cho phép Công ty Cổ phần T (Công ty T) thực hiện dự án: Đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch tại các lô D14d, TT9b và TT13 - Khu 4 thuộc Khu du lịch Bắc Bán đảo Cam R, phường Cam N1, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H.

[2.1.2] Ngày 01/4/2019, bà Bùi Thị Minh N và Công ty T ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB-THE A1 và các phụ lục kèm theo (Hợp đồng mua bán căn hộ), với nội dung: Bà Bùi Thị Minh N mua Căn hộ số WiB04-20 tại tầng 4 Tòa Wi thuộc Dự án The A1, diện tích sử dụng căn hộ là 34,06m^2; Mục đích sử dụng: Sử dụng làm căn hộ du lịch và không hình thành đơn vị ở; đơn giá 50.362.776 đồng/m^2. Tổng giá bán căn hộ 1.715.356.160 đồng (Giá bán căn hộ: 1.684.724.800 đồng; Kinh phí bảo trì: 30.631.360 đồng). Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến tháng 12/2020. Ngoài ra, Hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên, về thanh toán, quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng.

Như vậy, Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các bên là mua bán "*căn hộ du lịch*", với mục đích chủ yếu là để du lịch nghỉ dưỡng, không phải căn hộ chung cư và không hình thành đơn vị ở. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, việc ký kết Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và không có quy định nào của luật cấm mua bán "Căn hộ du lịch" hình thành trong tương lai nên có đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[2.1.3] Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên là hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Mặc dù, Hồ sơ thiết kế cơ sở và Hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình The A1 đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng Bộ Xây dựng thẩm định (Văn bản số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018 về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở và Văn bản số 296/HĐXD-QLKT ngày 23/5/2019 về thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình The A1) nhưng tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thì công trình xây dựng căn hộ du lịch mà các bên giao dịch chưa có giấy phép xây dựng, nên đối tượng của Hợp đồng mua bán căn hộ chưa đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

[2.1.4] Sau khi được Sở Xây dựng tỉnh Khánh H cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019. Ngày 24/02/2020, Công ty T và bà Bùi Thị Minh N tiếp tục ký kết Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB-THE A1 (Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ), trong đó có cập nhật Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019. Như vậy, thiếu sót về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh nêu tại mục [2.1.3] đã được khắc phục, Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB-THE A1 ngày 01/4/2019 đã có đủ các điều kiện phát sinh hiệu lực.

[2.1.5] Diện tích đất tại các lô D14d, TT9b và TT13 - Khu 4 thuộc Khu du lịch Bắc Bán đảo Cam R, phường Cam N1, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H mà Công ty Cổ phần T thực hiện dự án The A1 thuộc trường hợp nhà nước cho

thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 12/02/2018, Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 03/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa). Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 174 Bộ luật Dân sự thì Công ty Cổ phần T có quyền chuyển nhượng căn hộ du lịch/biệt thự du lịch và tài sản khác thuộc sở hữu của mình gắn liền với các lô đất nêu trên.

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

[2.1.6] Theo thỏa thuận trong Hợp đồng, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là vào tháng 12/2020. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện Hợp đồng, đầu tháng 02/2020, tại Việt Nam phát sinh dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona gây ra (Covid-19) và việc Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa có văn bản tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án bất động sản để phục vụ công tác thanh kiểm tra của Thanh tra chính phủ đến ngày 05/4/2021 mới có văn bản bãi bỏ (Công văn số 2619/UBND-XDNĐ). Sự kiện bất khả kháng (dịch bệnh Covid) và trở ngại khách quan (do tác động của văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) nêu trên kéo dài đã gây tác động đến quá trình xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng và thời hạn bàn giao căn hộ theo dự kiến của Công ty T. Công ty T đã có nhiều thông báo gửi cho bà Bùi Thị Minh N, thông báo về ảnh hưởng của dịch bệnh Covid đến hoạt động của Dự án The A1 và thời gian bàn giao căn hộ (Thông báo số 005/2020/A1-TB-BGĐ ngày 17/02/2020 *về ảnh hưởng của dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona tới hoạt động tại Dự án The A1*, Thông báo số 57/2020/A1-TB-BGĐ ngày 06/7/2020 *về gia hạn bàn giao căn hộ do ảnh hưởng của dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona. Ngày bàn giao dự kiến căn hộ gia hạn tới tháng 6/2021*, Thông báo số 59/2021/A1-TB-BGĐ ngày 30/6/2020, *về thời gian bàn giao căn hộ. Thời gian bàn giao vào tháng 12/2021* và Thông báo số 124/2021/A1-TB-BGĐ ngày 22/12/2021, *về gia hạn bàn giao căn hộ do sự kiện bất khả kháng Covid-19 (lần 2). Ngày bàn giao dự kiến gia hạn đến tháng 04/2022*).

Ngày 27/01/2022, Công ty T đã gửi cho bà Bùi Thị Minh N Thư ngỏ số 11/2022/TB-TTCR, thông báo thời gian bàn giao căn hộ bắt đầu từ ngày

25/02/2022. Công ty T hoàn thành căn hộ và thông báo bàn giao căn hộ cho bà Bùi Thị Minh N bắt đầu từ ngày 25/02/2022 là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại điểm 8.3.1 khoản 8.1 Điều 8, điểm 14.1.2, 14.1.3 khoản 14.1, khoản 14.3, khoản 14.4 Điều 14 của Hợp đồng.

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

[2.1.7] Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB-THE A1 ngày 01/4/2019, các phụ lục kèm theo và phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 24/02/2020 được ký kết giữa bà Bùi Thị Minh N với Công ty T phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 108, Điều 118, và Điều 405 Bộ luật Dân sự, không thuộc một trong các trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu được quy định từ Điều 122 đến Điều 129 Bộ luật Dân sự, không vi phạm Điều 117 Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực, các bên phải tôn trọng và có nghĩa vụ thực hiện.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Minh N về yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB-THE A1 ngày 01/4/2019 và yêu cầu hoàn trả số tiền 505.417.440 đồng; tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 145.560.222 đồng, tiền phạt hợp đồng là 52.078.213 đồng. Tổng cộng là 703.055.875 đồng là có căn cứ, nên không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của Bùi Thị Minh N.

[2.2] Về yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T

[2.2.1] Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng (Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 14/GĐ-GĐ3/HT ngày 26/01/2022 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng Bộ Xây dựng về việc chấp nhận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình A3, A4 thuộc dự án The A1 để đưa vào sử dụng). Ngày 27/01/2022, Công ty T đã gửi cho bà Bùi Thị Minh N Thư ngỏ số 11/2022/TB-TTCR, thông báo thời hạn và số tiền cần thanh toán để nhận bàn giao căn hộ trước ngày 25/02/2022, nhưng bà Bùi Thị Minh N không thực hiện việc thanh toán theo thông báo. Việc bà Bùi Thị Minh N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao căn hộ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Theo quy định tại điểm 12.1.2, 12.1.3 khoản 12.1 Điều 12, điểm 13.2.2 khoản 13.2 Điều 13 của Hợp đồng, Công ty T có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu bà Bùi Thị Minh N phải bồi thường thiệt hại.

[2.2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Công ty T rút một phần yêu cầu phản tố về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền thưởng cho nhân viên sale là 88.000.000 đồng. Giữ nguyên yêu cầu bà Bùi Thị Minh N phải bồi thường các khoản thiệt hại và tiền phạt do hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán, gồm: Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn hộ cho khách

hàng khác, nhưng không vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm): 88.218.317 đồng; khoản thiệt hại, tiền hoa hồng đã chi cho đại lý: 88.243.994 đồng. Tổng số tiền bà Bùi Thị Minh N phải bồi thường cho Công ty T là 176.462.311 đồng.

Số tiền bồi thường mà bà Bùi Thị Minh N phải bồi thường là 176.462.311 đồng, được bù trừ vào số tiền bà Bùi Thị Minh N đã thanh toán theo Hợp đồng là 505.417.440 đồng. Công ty T hoàn trả cho bà Bùi Thị Minh N số tiền còn lại là 328.955.129 đồng. Thời hạn hoàn trả không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu của Công ty T phù hợp với thỏa thuận của các bên quy định tại khoản 1 *(Sửa đổi khoản 13.2.2 (b))* Điều 8 *(Sửa đổi Điều 13 – Chấm dứt Hợp đồng)* của Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm đối với khoản tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty T.

[3] Về án phí

[3.1] Án phí sơ thẩm

- Bà Bùi Thị Minh N phải nộp án phí sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận là 300.000 đồng; trên số tiền yêu cầu hoàn trả không được chấp nhận (703.055.875 đồng) là 32.122.000 đồng; đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng của bị đơn được chấp nhận là 300.000 đồng và trên số tiền phản tố của bị đơn được chấp nhận (176.462.311 đồng) là 8.823.000 đồng. Tổng cộng bà Bùi Thị Minh N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 41.545.000 đồng.

Công ty Cổ phần T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Án phí phúc thẩm: Bà Bùi Thị Minh N phải nộp án phí phúc thẩm dân sự theo quy định.

[4] Giữ nguyên quyết định về chi phí tố tụng của bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T về yêu cầu bà Bùi Thị Minh N phải bồi thường khoản tiền thưởng nhân viên Sale là 88.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Minh N

3. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

Áp dụng Điều 3, Điều 117, Điều 118, Điều 357, Điều 398, Điều 418, Điều 419, Điều 428, Điều 430 và Điều 440 Bộ luật Dân sự; Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 55 và Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Minh N về: (i) Yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB-THE A1 ngày 01/4/2019; (ii) Yêu cầu Công ty Cổ phần T hoàn trả số tiền 505.417.440 đồng; tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 145.560.222 đồng, tiền phạt hợp đồng là 52.078.213 đồng. Tổng cộng là 703.055.875 đồng.

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

3.2.1. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04-20/HĐMB-THE A1 ngày 01/4/2019 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty Cổ phần T và bà Bùi Thị Minh N.

3.2.2. Buộc bà Bùi Thị Minh N phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần T 176.462.311 đồng (*Một trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi hai ngàn ba trăm mười một đồng)*.

3.2.3. Số tiền bà Bùi Thị Minh N đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần T 505.417.440 đồng. Số tiền bà Bùi Thị Minh N phải bồi thường cho Công ty Cổ phần T 176.462.311 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, Công ty Cổ phần T hoàn trả cho bà Bùi Thị Minh N số tiền còn lại là 328.955.129 đồng *(Ba trăm hai mươi tám triệu chín trăm năm mươi lăm ngàn một trăm hai mươi chín đồng)*. Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 (Hai) năm kể từ ngày 11/5/2023.

4. Về án phí.

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Bùi Thị Minh N phải nộp 41.545.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 15.670.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006683 ngày 30/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam R, tỉnh Khánh H. Bà Bùi Thị Minh N còn phải nộp 25.875.000 đồng *(Hai mươi lăm triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho Công ty Cổ phần T tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 6.612.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006948 ngày 25/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam R, tỉnh Khánh H.

4.2. Án phí phúc thẩm

Bà Bùi Thị Minh N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000319 ngày 18/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam R, tỉnh Khánh H. Bà Bùi Thị Minh N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

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

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

Trần Hữu Viên