

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Án số: 06/2023/DS-PT

Ngày: 02 - 02 - 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

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Biên – 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 Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 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 86/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam R, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2022/QĐ-PT ngày 15/12/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐPT-DS ngày 04/01/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1954; địa chỉ: 332 Lê Hồng P, phường Phước H1, thành phố N, tỉnh Khánh H2.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hùng D, sinh năm 1960; địa chỉ: 10D, Đường 2/4, Tổ 8 Tây Bắc, phường Vĩnh H1, thành phố N, tỉnh Khánh H2. Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R; địa chỉ: Lô TT13, Lô D14d, Lô TT9b, Khu 4, Khu du lịch Bắc Bán đảo Cam R, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H2.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1988, Nhân viên Pháp chế Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R. Có mặt tại phiên tòa.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn H3 và ông Hoàng Xuân Q, Luật sư Công ty Luật TNHH MYWAY thuộc Đoàn Luật sư Hà N1. Ông Hoàng Xuân Q vắng mặt. Ông Lê Văn H3 có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Đầu năm 2018, Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R (Công ty) quảng cáo trên phương tiện thông tin đại chúng, thông qua nhân viên bán hàng, đại lý môi giới bất động sản giới thiệu về dự án The A 5 sao tại bãi biển Cam R đã mở bán. Công ty khẳng định với khách hàng đây là dự án đất thuê 50 năm, hồ sơ pháp lý đầy đủ, đã trả tiền thuê đất một lần. Tin tưởng vào Công ty, ngày 27/5/2018, bà Trần Thị Kim H thỏa thuận ký quỹ với Công ty để mua căn hộ.

Ngày 21/5/2019, bà Trần Thị Kim H và Công ty đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ WiB07-24. Tầng: 7. Tháp: Wi (Hợp đồng mua bán căn hộ). Theo Hợp đồng bà H đã thanh toán được 70% giá bán căn hộ, với số tiền 1.253.785.497 đồng. Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ theo quy định là tháng 12/2020. Ngày 06/7/2020, bà H nhận được Văn bản số 57 về việc gia hạn bàn giao căn hộ tới tháng 6/2021. Ngày 07/7/2021, bà H nhận được Văn bản số 59 ngày 30/6/2021 của Công ty, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ tháng 12/2021. Ngày 13/8/2021, Công ty có Thông báo số 76, hoàn thành xây dựng dự án và khai thác đưa vào sử dụng trước ngày 30/6/2023.

Mặt khác, theo Tờ trình số 5210/Ttr – UBND ngày 15/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh H2 gửi Ban Cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh H2 đề xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy về hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án The A do Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R gửi cấp có thẩm quyền tỉnh Khánh H2 ngày 08/9/2020, tại Tờ trình thể hiện rõ nội dung: Dự án bị tạm dừng 36 tháng (từ tháng 4/2018 đến tháng 5/2021) để phục vụ công tác thanh kiểm tra và xử lý khắc phục sai phạm, vướng mắc dự án. Dự án ở thời điểm hiện tại, Công ty đang xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo đó việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng dự án trước ngày 30/6/2023. Dự án điều chỉnh tăng tổng vốn đầu tư khoảng 710 tỷ đồng thành 2.978 tỷ đồng.

Quá trình yêu cầu giải quyết chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R:

Lần 1: Ngày 30/6/2021, bà H có đơn đề nghị về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ vì chủ dự án đã vi phạm hợp đồng, do chủ đầu tư chưa bàn giao căn hộ so với ngày bàn giao căn hộ dự kiến (tháng 12/2021), đồng thời, thời hạn sử dụng đất dự án tính đến năm 2021 quyền sử dụng đất 38 năm chứ không phải như cam kết ban đầu là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản có thời hạn sử dụng là 50 năm.

Lần 2: Bà H có đơn đề nghị về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ.

Đến ngày 21/8/2021, đã hơn 180 ngày so với dự kiến bàn giao căn hộ tháng 12/2021, Công ty không giải quyết đơn ngày 03/6/2021, ngày 20/7/2021 và không thể hiện trách nhiệm phản hồi đề nghị của bà H. Công ty tiếp tục có Văn

bản số 59/2021, về việc thời gian bàn giao căn hộ ngày 30/6/2021 (nhận ngày 07/7/2021) và Văn bản số 66/2021 ngày 15/7/2021, về việc xảy ra sự kiện bất khả kháng ảnh hưởng đến dự án The A, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là tháng 12/2021. Việc Công ty ban hành 02 Văn bản trên có nội dung không phù hợp thực tế, vì: Chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Chính phủ và Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 của Chính phủ, Công văn số 2601/VPCP KGVX ngày 03/4/2020 của Văn phòng Chính phủ về việc thực hiện Chỉ thị 16/CT-TTg về phòng chống dịch Covid-19, Công văn số 4471/UBND-VP ngày 09/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố N và Công văn số 2891/UBND-VX của Ủy ban nhân dân thành phố Cam R về triển khai Công điện số 03/CĐ-CTUBND ngày 08/7/2021 và Công điện số 07/CĐ-UBND ngày 19/8/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh H2.

Tất cả các Công văn, Chỉ thị trên đều thể hiện “Tạm dừng hoạt động các cơ sở kinh doanh dịch vụ trên địa bàn, trừ các cơ sở kinh doanh các loại hàng hóa, dịch vụ thiết yếu như: Nhà máy, cơ sở sản xuất, công trình giao thông, xây dựng; cơ sở kinh doanh dịch vụ, hàng hóa thiết yếu (lương thực, thực phẩm, dược phẩm, xăng, dầu, điện, nước, nhiên liệu...) ”

Công ty vi phạm các khoản 1,2,3,4,5 và 6 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, cụ thể:

Hợp đồng mua bán căn hộ khi chưa có giấy phép xây dựng, chưa có văn bản của Sở Xây dựng Khánh Hòa cho phép Công ty đủ điều kiện bán căn hộ, trong khi giấy phép xây dựng tòa nhà có căn hộ của bà Hoa có số 89/GPXP-SXD do Sở Xây dựng Khánh H2 cấp ngày 15/11/2019 (HĐMB có trước thời điểm cấp giấy phép xây dựng là chưa đúng). Công ty đã dùng các giấy phép xây dựng thuộc tòa nhà khác để quảng bá hình ảnh, Công ty đã quảng bán căn hộ có thời hạn sử dụng 50 năm nhưng giấy chứng nhận đầu tư và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tính đến năm 2021 chỉ còn 38 năm. Hành vi trên của Công ty Cổ phần đã vi phạm Luật Đất đai năm 2013, Luật Đầu tư năm 2014. Mặt khác, Công ty đã thu tiền của khách hàng không có hóa đơn tài chính theo đúng quy định.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn cho rằng Bị đơn đã lừa dối Nguyên đơn khi giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ nên bị vô hiệu do tính pháp lý không phù hợp với các quy định Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Hợp đồng mua bán căn hộ có đối tượng không rõ ràng, không thể thực hiện được, vi phạm điều cấm của luật, che giấu thông tin, lừa dối bà H tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, cụ thể chứng minh:

- Tính pháp lý giao kết hợp đồng mua bán căn hộ

(i) Về mục đích sử dụng đất: Dự án The A được tỉnh Khánh Hòa phê duyệt để làm du lịch chứ không phải để bán căn hộ.

(ii) Nộp tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê 50 năm: Tính đến tháng 8/2022, bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, cho nhà nước, chưa nộp tiền thuê đất.

(iii) Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Bị đơn chưa có giấy tờ chứng thư pháp lý về quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện giao dịch lập hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm bà Hoa ký quỹ và ký Hợp đồng mua bán căn hộ dự án chưa đủ điều kiện mua bán, chuyển nhượng.

(iv) Về Giấy phép xây dựng số 17, số 20, số 89: Giấy phép xây dựng số 17, số 20 cấp cho các hạng mục biệt thự, kè đá, khách sạn Maia và nhà hàng hải sản. Giấy phép xây dựng số 89 không cấp phép cho các hạng mục công trình là căn hộ du lịch. Bị đơn chưa có giấy phép xây dựng và bị lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính về hành vi tổ chức thi công công trình không có giấy phép xây dựng.

(v) Về đối tượng hợp đồng: “Căn hộ du lịch” là đối tượng của Hợp đồng mua bán căn hộ không đủ điều kiện tối thiểu để được coi là căn hộ du lịch vì không có gian bếp (chỉ là phòng khách sạn).

- Công ty không có giấy tờ về quyền sử dụng đất yêu cầu Công ty cung cấp bản chính để đối chiếu; Giấy phép xây dựng; Thiết kế bản vẽ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt căn hộ du lịch; Giấy tờ về nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; Văn bản chấp thuận đủ điều kiện được bán căn hộ du lịch của Sở Xây dựng Khánh Hòa; Giấy tờ bảo lãnh, thanh toán trong bán nhà ở hình thành trong tương lai, yêu cầu Công ty cung cấp giấy chứng nhận bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai của ngân hàng thương mại, bản chính để đối chiếu.

- Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu do gian dối, quảng cáo sai sự thật

(i) Tiến độ thi công chậm, không có ngân hàng bảo lãnh, không thực hiện đúng bể bơi Olympic dài 500m theo quy hoạch được phê duyệt.

(ii) Thu tiền cọc, tiền đóng theo tiến độ đã thỏa thuận ký quỹ là hành vi huy động vốn trái phép.

(iii) Đưa thông tin gây nhầm lẫn, che giấu thông tin về những sai phạm của dự án về việc bị Thanh tra Sở Xây dựng xử phạt vi phạm hành chính do thi công không có giấy phép xây dựng, bị đình chỉ thi công; che giấu thông tin bị Sở Kế hoạch và Đầu tư xử phạt hành chính 02 lần về hành vi triển khai dự án chậm tiến độ; che giấu thông tin về chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước.

- Giao dịch dân sự vô hiệu do không có đủ điều kiện có hiệu lực, do vi phạm điều cấm của luật, đạo đức xã hội, do đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự; Vi phạm khoản 3,4,7 Điều 12, Điều 168, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Vi phạm khoản 1 Điều 10 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án:

(i) Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The A số WiB07-24/HĐMB-THE A. Căn hộ WiB07-24. Tầng: 7. Tháp: Wi ngày 21/5/2019 giữa Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R và bà Trần Thị Kim H vô hiệu;

(ii) Buộc Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R trả lại cho bà Trần Thị Kim H toàn bộ số tiền đã thanh toán theo Hợp đồng là 1.253.785.497 đồng.

(iii) Buộc Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R phải thanh toán cho bà Trần Thị Kim H khoản tiền lãi của số tiền bà Hoa đã thanh toán theo từng thời điểm, theo lãi suất do Ngân hàng Nhà nước ban hành 9%/năm, từ thời điểm bà H đã thanh toán tính đến ngày 10/8/2022 là 367.057.209 đồng.

Tổng số tiền mà Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R phải thanh toán cho bà H là 1.620.842.706 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R.

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

Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R (Công ty) không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà Trần Thị Kim H (Nguyên đơn). Công ty khẳng định không có cơ sở để Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu, bởi vì:

- Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The A số WİB07-24/HĐMB-THE A ngày 21/5/2019 (Hợp đồng mua bán căn hộ) hoàn toàn có hiệu lực và không vi phạm điều cấm của luật.

Ngày 21/5/2019, Nguyên đơn đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ do Công ty làm chủ đầu tư. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, Nguyên đơn đã tự do tìm hiểu thông tin về dự án, đồng thời Công ty cũng đã cung cấp thông tin, hồ sơ pháp lý dự án để Nguyên đơn được tiếp cận đầy đủ thông tin về dự án trước khi ký kết hợp đồng. Nội dung này cũng được các Bên ghi nhận tại Điều 17 Hợp đồng mua bán căn hộ, cụ thể:

“17.2.1. Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán.

17.2.2. Bên Mua đã được bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó”.

Mặt khác, sự tự do, tự nguyện và bình đẳng còn được thể hiện thông qua quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ, các bên đã thống nhất nhiều thỏa thuận mới, cụ thể:

Ngày 01/4/2020, Công ty và Nguyên đơn tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi giá trị Hợp đồng mua bán căn hộ do Nguyên đơn đã thanh toán theo Thông báo tri ân số 006/2020/A-TB-BGĐ ngày 24/02/2020 của Công ty (“Phụ lục 2A”). Theo Thông báo này Nguyên đơn được chiết khấu 02% giá bán căn hộ.

Đồng thời đến nay, Nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty với tổng số tiền là 1.253.785.497 đồng, tương đương 70% giá trị căn hộ. Trên cơ sở thanh

toán của Nguyên đơn, Công ty đã thực hiện nghĩa vụ xây dựng và hoàn thiện căn hộ để bàn giao cho Nguyên đơn theo thỏa thuận.

- Khi bán căn hộ thuộc Dự án The A, pháp luật không quy định phải có văn bản đủ điều kiện bán do Sở Xây dựng cấp.

Nguyên đơn cho rằng khi mở bán căn hộ, Công ty không có văn bản cho phép mở bán của Sở Xây dựng là vi phạm pháp luật. Tuy nhiên, đối tượng chịu sự điều chỉnh theo khoản 2 Điều 55 và khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản đang là Dự án xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai, trong khi căn hộ mà Công ty bán cho bà H lại là căn hộ du lịch không phải là Nhà ở. Điều này được xác định rõ tại Chủ trương đầu tư (Quyết định 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa), Giấy chứng nhận đầu tư. Các Bên đã biết, hiểu rõ điều này và được quy định cụ thể trong Hợp đồng mua bán căn hộ. Điều 1.1.6 Hợp đồng mua bán căn hộ quy định: *“Căn Hộ” là một căn hộ du lịch (như được định nghĩa tại khoản 3 Điều 21 Nghị định số 168/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 hoặc văn bản sửa đổi/thay thế Nghị định số 168/2017/NĐ-CP tại cùng thời điểm) thuộc Dự án, phục vụ mục đích du lịch, nghỉ dưỡng dài hạn hoặc ngắn hạn...Để làm rõ, “Căn Hộ” không phải là nhà ở hay nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở của Quốc hội ngày 25/11/2014.*

Điều 2.3.4 Hợp đồng mua bán căn hộ quy định: *Bên bán không bắt buộc phải tuân thủ các quy định hay điều kiện về bán nhà ở hay căn hộ chung cư hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014.*

Trên Website của Sở Xây dựng tỉnh Khánh H2 cũng chỉ cung cấp danh sách “các dự án phát triển nhà ở đủ điều kiện đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh theo pháp luật về nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản” – Link <http://sxd.khanhhoa.gov.vn/?ArticleId=ddae8765-8308-4fc4-91d4-e28f75e854a0>.

- 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 A.

Dự án The A, tên gọi cũ là Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Trần Thái Cam R đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư và được cấp Giấy phép xây dựng lần đầu số 17/GPXD ngày 04/02/2013, Giấy phép xây dựng số 20/SXD-KTXD ngày 07/02/2013. Sau đó đổi tên Dự án thành The A. Từ tháng 4/2018, Dự án gặp nhiều khó khăn khách quan từ chính sách tạm ngừng thực hiện các thủ tục pháp lý 35 dự án kinh doanh bất động sản, trong đó có The A để phục vụ cho sự kiện Thanh tra Chính phủ của UBND tỉnh Khánh H2. Đây là sự kiện khách quan bất ngờ. Do hoàn cảnh khách quan nên tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, các Bên đã thỏa thuận thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ căn cứ trên “Giấy phép xây dựng số 20/SXD-KTXD, Giấy phép xây dựng số 17/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Khánh H2 cấp và các văn bản cấp phép xây dựng được Sở Xây dựng tỉnh Khánh H2 sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh vào từng thời điểm”.

Để làm rõ, trước khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, Dự án The A là công trình xây dựng cấp I nên thiết kế cơ sở đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng Bộ Xây dựng thẩm định, phê duyệt (Thông báo số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018). Như vậy, khác với những công trình xây dựng khác, Công trình xây dựng của The A sẽ được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng điều chỉnh trên cơ sở thiết kế cơ sở đã được cơ quan nhà nước ở Trung ương phê duyệt.

Qua một thời gian dài Công ty liên tục khiếu nại, “cầu cứu” đến Văn phòng Chính phủ, Văn phòng Thủ tướng Chính phủ, Thanh tra Chính phủ, Hội đồng nhân dân, Tỉnh ủy và UBND tỉnh Khánh Hòa, ngày 15/11/2019, Dự án The A mới được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD (tức là sau 20 tháng kể từ tháng 4/2018). Đồng thời đến ngày 05/4/2021, UBND tỉnh Khánh Hòa mới ban hành Văn bản số 2619/UBND-XDND về việc bãi bỏ các văn bản yêu cầu tạm dừng thực hiện thủ tục của các dự án chờ kết luận thanh tra, kiểm tra. Nếu Công ty không có những nỗ lực khiếu nại, làm việc với cơ quan nhà nước từ Trung ương đến địa phương thì Dự án The A có thể đến tháng 4/2021 mới được giải quyết thủ tục cấp Giấy phép điều chỉnh, sẽ dẫn đến việc chậm tiến độ dự án, làm phát sinh hàng loạt tranh chấp với khách hàng, gây cản trở cho trật tự kinh tế – xã hội của địa phương. Tại Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa trình Ban Cán sự đảng UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh tiến độ Dự án The A, UBND tỉnh cũng ghi nhận khó khăn khách quan mà Công ty gặp phải xuất phát từ sự kiện Thanh tra Chính phủ.

Việc Công ty 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 mua bán. Đồng thời, đặc điểm, thiết kế căn hộ WiB07-24 theo Hợp đồng mua bán căn hộ 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 mua bán căn hộ vẫn không thay đổi và hợp pháp, phù hợp với 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 Nguyên đơn biết. Ngày 30/12/2019, Công ty đã gửi Thông báo số 277/2019/A-TB-BGĐ về việc ký kết Phụ lục Hợp đồng mua bán căn hộ. Thông báo số 003/2020/A/TB-BGĐ ngày 08/01/2020 về thông tin liên quan Dự án The A, Công ty 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. Theo dòng diễn biến trên, ngày 02/3/2020, hai Bên đã tiếp tục ký Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng mua bán căn hộ để sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ, trong đó có nội dung này.

Như vậy, suốt quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty không lừa dối Nguyên đơn mà thường xuyên công khai thông tin liên quan đến Dự án. Các Bên đã 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 Hợp đồng mua bán căn hộ.

- Mục đích hai Bên hướng đến khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ là việc xây dựng và bàn giao căn hộ WiB07-24 đến nay đã đạt được.

Quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ gặp nhiều khó khăn khách quan (sự kiện Thanh tra Chính phủ, dịch bệnh Covid) nhưng Công ty vẫn nỗ lực, tập trung nguồn lực để xây dựng căn hộ WiB07-24 để bàn giao cho Nguyên đơn theo cam kết tại Hợp đồng mua bán căn hộ. Đến nay Công ty đã xây dựng, hoàn thiện căn hộ WiB07-24 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. Ngày 26/01/2022, Công ty đã gửi Thông báo bàn giao căn hộ số 008/TB-TTCR đề mời Nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ với thời gian nhận bàn giao từ ngày 25/02/2022 đến ngày 15/3/2022 và Thông báo thanh toán đợt nhận bàn giao căn hộ số 009/2022/TB-TTCR đề mời Nguyên đơn thanh toán nhận bàn giao. Đặc biệt, để hỗ trợ khách hàng trong quá trình dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng đến thị trường du lịch, Công ty đã ban hành Chương trình hỗ trợ sau khi khách hàng nhận bàn giao căn hộ (Thông báo số 007/TB-TTCR ngày 26/01/2022) với nhiều chính sách ưu đãi, như thuê lại căn hộ 01 năm, miễn phí quản lý 01 năm, hoàn thu kinh phí bảo trì. Như vậy, đến nay Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ cơ bản của mình theo Hợp đồng mua bán căn hộ, bàn giao căn hộ đúng thời hạn theo quy định của Hợp đồng mua bán căn hộ.

- Về thời hạn sở hữu căn hộ

Theo quy định tại Điều 44.4 Luật Đầu tư năm 2020, khi hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư mà nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án đầu tư và đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật thì được xem xét gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 44.2 Luật Đầu tư năm 2020 “Dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế – xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế – xã hội đặc biệt khó khăn ...thì thời hạn dài hơn nhưng không quá 70 năm”. Tại thời điểm Công ty cam kết thì thành phố Cam R là một trong những địa phương có điều kiện kinh tế – xã hội khó khăn tại tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại Phụ lục II Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (nay được quy định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư). Thế nhưng Nguyên đơn lại cho rằng Công ty làm “trái pháp luật” là không đúng.

Luật Đất đai quy định khi hết thời hạn, người sử dụng đất khi có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất. Ngoài ra, theo văn bản hướng dẫn về chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở ở số 703/BTNMT-TCQLĐ ngày 14/02/2020 cho căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, thì đối với chế độ sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất khi hết hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất. Bên cạnh đó, khối căn hộ du lịch thuộc Dự án The A là công trình xây dựng cấp I, theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô

thị (QCVN 03:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 28/12/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng) công trình xây dựng có niên hạn sử dụng trên 100 năm.

Căn cứ vào quy định của pháp luật nêu trên về việc gia hạn dự án đầu tư, gia hạn quyền sử dụng đất và niên hạn sử dụng căn hộ The A, 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”*. Việc cam kết này hoàn toàn có cơ sở căn cứ trên quy định của pháp luật cho phép Công ty được quyền gia hạn Dự án, gia hạn quyền sử dụng đất khi có nhu cầu và xuất phát từ thiện chí, tự nguyện của các Bên, phù hợp với nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự (khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự).

- 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, khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai năm 2013; điểm c khoản 1 Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 2 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017, thì 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 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 22 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; khoản 8 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BINMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, 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 mua bán căn hộ, các Bên cũng thỏa thuận rõ ràng rằng *“... trong trường hợp UBND tỉnh Khánh H2 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 H2 vào từng thời điểm cụ thể... ”.

Ngày 14/02/2020, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ, 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 về việc cấp giấy chứng nhận của Căn hộ du lịch *“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”.*

Ngày 06/01/2022, Chính phủ ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP hướng dẫn quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực từ ngày 01/3/2022) đã xây dựng thêm hành lang pháp lý cho căn hộ du lịch, tiếp tục khẳng định căn hộ du lịch được cấp giấy chứng nhận, ban hành mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, trong đó giải thích tại khoản 16 Điều 1 về *“Giấy chứng nhận” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bên mua/bên thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo quy định của Luật Đất đai*”. Theo đó, Chính phủ tiếp tục khẳng định cơ sở pháp lý cho việc cấp giấy chứng nhận cho căn hộ du lịch.

Đồng thời xuyên suốt các điều khoản của Hợp đồng mẫu luôn ghi nhận về quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua *“Nhận giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ”* và nghĩa vụ nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ của Chủ Đầu tư cũng như trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ của cơ quan nhà nước, cụ thể: Trong Hợp đồng mẫu mua bán căn hộ du lịch quy định tại điểm h khoản 2 Điều 5 *“Bên Bán có nghĩa vụ làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho Bên Mua”*.

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 mua bán căn hộ, quy định của 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 đã trình bày ở trên, Công ty cho rằng các yêu cầu của Nguyên đơn không có cơ sở pháp lý, cũng như không có cơ sở thực tế để Tòa án chấp nhận việc tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu, do đó, Hợp đồng mua bán căn hộ vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý và Công ty không có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 1.253.785.497 đồng và thanh toán khoản tiền lãi trên số tiền Nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty theo từng thời điểm tính đến ngày 10/8/2022, theo lãi suất

9%/năm là 367.057.209 đồng. Tổng cộng là 1.620.842.706 đồng theo yêu cầu của Nguyên đơn.

Công ty có yêu cầu phản tố đối với Nguyên đơn:

(1) Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB07-24/HĐMB-THE A ngày 21/5/2019 giữa Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R và bà Trần Thị Kim H bị chấm dứt vì bà Hoa vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

(2) Yêu cầu bà Trần Thị Kim H phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R các khoản:

- Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của nguyên đơn với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn hộ cho khách hàng khác (tính đến ngày 26/4/2022 nhưng không quá 8% số tiền thanh toán chậm) là 34.969.217 đồng;

- Tiền thưởng cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng;

- Phí hoa hồng: 63.651.330 đồng.

Tại đơn phản tố, Công ty yêu cầu Nguyên đơn thanh toán số tiền tạm tính đến ngày nộp đơn phản tố là 245.592.200 đồng. Tại phiên tòa, Công ty thay đổi yêu cầu phản tố chỉ yêu cầu Nguyên đơn phải thanh toán tổng cộng số tiền 186.620.547 đồng.

Nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty 1.253.785.497 đồng. Sau khi bù trừ nghĩa vụ giữa hai bên, Công ty sẽ hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền còn lại là 1.067.164.950 đồng. Thời gian hoàn trả: Căn cứ theo Hợp đồng mua bán căn hộ thì Công ty sẽ hoàn trả số tiền nêu trên sau khi bán thành công cho khách hàng mới. Công ty đề nghị hoàn trả số tiền còn lại cho bà H trong thời hạn 03 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam R, quyết định:

Áp dụng Điều 3, Điều 117, Điều 118, khoản 1 Điều 156, Điều 357, Điều 398, Điều 404, Điều 405, Điều 418, Điều 419, Điều 422, 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; Điều 301, Điều 302, Điều 303 và Điều 306 Luật Thương mại; Điều 48, Điều 49 Luật Du lịch; 26 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 Trần Thị Kim H về yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB07-24/HĐMB-THE A ngày 21/5/2019 giữa Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R và bà Trần Thị Kim H vô hiệu và yêu cầu Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R phải trả cho bà Trần Thị Kim H số tiền 1.620.842.706 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R về yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB07-24/HĐMB-

THE A ngày 21/5/2019. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB07-24/HĐMB-THE A ngày 21/5/2019 giữa Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R và bà Trần Thị Kim H và các văn bản phụ lục đính kèm.

Buộc bà Trần Thị Kim H phải bồi thường thiệt hại số tiền là 186.620.547 đồng (*Một trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi ngàn năm trăm bốn mươi bảy đồng*).

3. Số tiền bà Trần Thị Kim H đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R 1.253.785.497 đồng. Số tiền bà Trần Thị Kim H phải bồi thường cho Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R 186.620.547 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 1.067.164.950 đồng (*Một tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu một trăm sáu mươi bốn ngàn chín trăm năm mươi đồng*). Thời hạn hoàn trả: Không quá 03 (Ba) 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 05 tháng 9 năm 2022, bà Trần Thị Kim H 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 Trần Thái Cam R.

XÉT THẤY:

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 235, Điều 246, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB07/HĐMB-THE A ngày 21 tháng 5 năm 2019 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi Hợp đồng đính kèm giữa Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R và bà Trần Thị Kim H.

2. Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R hoàn trả lại số tiền mà bà Trần Thị Kim H đã thanh toán theo Hợp đồng (sau khi trừ đi khoản tiền phí hoa hồng) là 1.190.134.167 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi triệu một trăm ba mươi bốn ngàn một trăm sáu mươi bảy đồng*). Thời hạn hoàn trả là 03 (Ba) năm kể từ ngày 02/02/2023.

3. Về chi phí tố tụng: Trần Thị Kim H đã thanh toán đủ 4.420.000 đồng chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

- Bà Trần Thị Kim H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R phải nộp 6.148.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 6.140.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006937 ngày 21/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam R, tỉnh Khánh H2.

Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R còn phải nộp 8.000 đồng án phí dân sự 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