TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: **53**/2023/DS-PT
Ngày: 24/5/2023
Vv: *"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Thanh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Đường
Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Mỹ Ngọc – Thư ký TAND tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Bùi Hoàng Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2023/QĐXX-DSPT ngày 20 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐPT- DSPT ngày 13/3/2023, giữa:

* *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1980;
Địa chỉ: Số D V, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt)

* *Bị đơn:* Công ty cổ phần T4;
Địa chỉ: Lô T, lô D, Lô T, khu D, khu D bán đảo C, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Liêu Thị Ngọc L và bà Trần Thị Thanh T1 (Giấy ủy quyền ngày 20/4/2022). Bà L (Có mặt), bà T1 (Vắng mặt).

** Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Thu T (*nguyên đơn*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh tỉnh Khánh Hòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 16/11/2017, bà Trần Thị Thu T2 thoả thuận ký quỹ số SeB17-04/TTKQ – THE ARENA2112017. Ngày 25/01/2019, bà T ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số: S về việc mua bán căn hộ số SeB17- 04 tại tầng G, Toà Se thuộc dự án T của Công ty cổ phần T4 (sau đây gọi tắt là Công ty) tại khu D, khu du

lịch Bắc bán đảo C, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa có diện tích 34,33m2 với giá mua bán là 1.554.300.017đ. Số tiền bà T đã thanh toán cho Công ty là 466.290.005đ.

Theo thỏa thuận thời gian Công ty B căn hộ dự kiến là tháng 06/2020. Tháng 10/2020, bà T tìm hiểu và phát hiện dự án có nhiều sai phạm làm ảnh hưởng tới các chủ sở hữu mua căn hộ nên bà T nhiều lần gửi văn bản đề nghị thanh lý hợp đồng, hoàn trả tiền lại cho bà T nhưng không nhận được sự phản hồi nào từ chủ đầu tư Dự án.

Những sai phạm của Dự án T mà chủ đầu tư là Công ty cổ phần T4 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 A là 18 tầng, A2 là 20 tầng, A3 là 8 tầng và 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 M cũng chỉ là đơn vị cho vay tín dụng chứ không phải là 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 lại 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 bảng kê xác nhận hoàn tiền cho khách hàng.

- Tự ý thay đổi thời gian bàn giao mặc dù từ tháng 6/2020 đến thời gian dự kiến bàn giao theo hợp đồng cộng thêm 180 ngày thì đến nay thời hạn bàn giao đã quá thời hạn phải bàn giao là 08 tháng.

- Tự ý thay đổi thiết kế mẫu hạ thấp tiêu chuẩn chất lượng nội thất nhưng giá thành không thay đổi.

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

- Căn cứ theo hợp đồng căn hộ nguyên đơn 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 cấp giấy chứng giấy chứng nhận và việc quy định pháp luật điều chỉnh cho căn hộ du lịch vẫn đang trong thời gian chờ hướng dẫn rõ.

Tại phiên toà, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc:

Yêu cầu Toà án giải quyết tuyên huỷ hợp đồng mua bán căn hộ số SeB17-04/HĐMB-THE ARENA, ký ngày 25/01/2019 với Công ty T4.

- Yêu cầu Công ty cổ phần T4 hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 466.290.005đ, tiền lãi là 130.094.911đ, tiền phạt hợp đồng là 119.276.983đ. Tổng số tiền yêu cầu là 715.661.899đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà T không đồng ý vì lỗi thuộc về Công ty T4.

** Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn 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 25/01/2019, bà T ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: SeB17-04/HĐMB/THE ARENA với Công ty cổ phần T4. Đến nay, nguyên đơn đã thanh toán 466.290.005 đồng tiền mua căn hộ. Bị đơn trên cơ sở thanh toán của nguyên đơn và cam kết tại Hợp đồng mua bán căn hộ, đã thực hiện nghĩa vụ xây dựng và hoàn thiện căn hộ, đã mời nguyên đơn nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021.

- Mục đích 02 bên hướng đến khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch SeB17-04 đến nay đã đạt được. Ngày 15/6/2021, bị đơn đã hoàn thiện Dự án và gửi Thư ngỏ số 51/2021/TB-TTCR để mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021 nhưng đến nay nguyên đơn chưa nhận bàn giao căn hộ.

- Do 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 cấp Giấy phép xây dựng, tuy nhiên Công ty đã liên tục khiếu nại, hoàn thiện các thủ tục nên ngày 15/11/2019 đã được UBND tỉnh K cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXH-SXD. Sau khi được cấp Giấy phép xây dựng, Công ty đã ban hành các văn bản số 006/2020/ARENA-BGĐ thông báo việc được cấp Giấy phép xây dựng; văn bản số 003/2020/ARENA-BGĐ ngày 08/01/2020 về thông tin dự án The ARENA, cập nhật các thông tin pháp lý, tiến độ hoàn thành dự án.

- Đối với việc cấp nhật thông tin tiến độ thi công của dự án luôn được Công ty cập nhật thường xuyên trên website, mạng xã hội và tổ chức tham quan dự án.

- Về thời hạn sở hữu căn hộ: Căn cứ vào quy định pháp luật về việc gia hạn Dự án đầu tư, gia hạn quyền sử dụng đất và niên hạn sử dụng căn hộ The Arena, bảo đảm tốt hơn quyền lợi cho nguyên đơn, tại Điều 5.2.17 hợp đồng mua bán, bị đơn 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 thuận 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 thuận quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, Bên Bán sẽ thực hiện thủ tục kết 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 các quy định pháp luật và theo Điều 5.2.9 của hợp đồng mua bán, các bên cũng thỏa thuận rõ ràng rằng "...trong trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh K 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 Ủy ban nhân dân tỉnh K 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: Mặc dù Công ty T4 đã thực hiện và hoàn thành nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhưng đến nay, nguyên đơn vẫn đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao căn hộ. Ngày 15/6/2021, bị đơn đã gửi thông báo đề nghị nguyên đơn thanh toán tiền đợt nhận bàn giao cho căn hộ với thời hạn thanh toán trước ngày 24/6/2021. 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 hợp đồng mua bán.

Đối với yêu cầu phản tố:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng mua bán, theo đó, hậu quả pháp lý của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 13.2.2 của hợp đồng.

Từ lý do trên, Công ty Cổ phần T4 Tòa giải quyết như sau:

- Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ có ký hiệu SeB17-04/HĐMB-THE ARENA, ngày 25/01/2019 giữa Công ty Cổ phần T4 và nguyên đơn bị chấm dứt vì nguyên đơn vị phạm nghĩa vụ thanh toán.

- Yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần T4 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 *(tính đến ngày xét xử sơ thẩm 06/9/2022)*: 334.492.548đ.

+ Phạt vi phạm hợp đồng: 310.860.003đ

+ Thưởng nóng cho nhân viên sale: 50.000.000đ

+ Tiền hoa hồng đã chi cho đại lý: 75.718.463đ

+ Quà tặng du lịch Thái Lan: 31.400.000đ

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố (tạm tính đến ngày 06/9/2022) là: 802.470.893đ.

Để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, bị đơn tự nguyện đề nghị tính tiền lãi chậm thanh toán đến ngày Toà án nhân dân thành phố Cam Ranh xét xử sơ thẩm ngày 06/9/2022.

Thực tế, nguyên đơn đã thanh toán tiền mua căn hộ cho bị đơn là 466.290.005 đồng. Bù trừ nghĩa vụ hai bên, theo đó, nguyên đơn còn phải thanh toán thêm cho bị đơn số tiền là 336.180.888đ.

Thời điểm thanh toán: Nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

* Căn cứ:

- Điều 3, 117, 118, 398, 418, 419, 428, 430, 357, 440 Bộ luật Dân sự 2015

- Điều 2, 6, 35, 39, 147, 157, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 16, 17, 18, 55, 59 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thu T về yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB17-04/HĐMB-THE ARENA ký ngày 25/01/2019 và yêu cầu hoàn trả số tiền 466.290.005đ, tiền lãi là 130.094.911đ, tiền phạt hợp đồng là 119.276.983đ. Tổng số tiền yêu cầu là 715.661.899đ *(Bảy trăm mười lăm triệu sáu trăm sáu mươi mốt nghìn tám trăm chín mươi chín đồng)*.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T4 đối với nguyên đơn về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số SeB17-04/HĐMB - THE ARENA ký ngày 25/01/2019 và các phụ lục đính kèm. Buộc nguyên đơn bà Trần Thị Thu T phải bồi thường thiệt hại số tiền là: 802.470.893đ *(T3 trăm lẻ hai triệu bốn trăm bảy mươi nghìn tám trăm chín mươi ba đồng)*.

3. Số tiền nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần T4 là 466.290.005đ, số tiền nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty Cổ phần T4 là 802.470.893đ. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, nguyên đơn bà Trần Thị Thu T còn phải bồi thường cho bị đơn Công ty T4 số tiền 336.180.888đ *(Ba trăm ba mươi sáu triệu một trăm tám mươi nghìn tám trăm tám mươi tám đồng)*.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần quy định thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/11/2022, nguyên đơn bà Trần Thị Thu T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Bởi các lý do sau: Công ty CP T4 chào bán căn hộ du lịch không được cơ quan Nhà nước cấp phép, vi phạm thời gian bàn giao căn hộ, lừa dối quảng cáo sai sự thật về dự án và hủy hợp đồng, bồi thường mọi thiệt hại cho bà Trần Thị Thu T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn xin rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện phản tố gồm: tiền thưởng nóng nhân viên sale 50.000.000đ, phạt vi phạm hợp đồng 310.860.003đ và một phần tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 06/9/2022 là 253.103.747đ. Tổng cộng: 613.963.750đ

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, có đơn trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa phát biểu: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận việc rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn về *(tiền thưởng nóng nhân viên sale 50.000.000đ, phạt vi phạm hợp đồng 310.860.003đ và một phần tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 06/9/2022 là 253.103.747đ)*. Tổng cộng: 613.963.750đ, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu T và giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Trần Thị Thu T *(người kháng cáo)* có đơn trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà Trần Thị Thu T là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên Tòa phúc thẩm bị đơn rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện phản tố về số tiền *(tiền thưởng nóng nhân viên sale 50.000.000đ, phạt vi phạm hợp đồng 310.860.003đ và một phần tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 06 tháng 9 năm 2022 là 253.103.747đ)*, Tổng cộng: 613.963.750đ. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, đây là sự tự nguyện của bị đơn, phù hợp với pháp luật và có lợi cho nguyên đơn *(người kháng cáo có bản trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt)* nên có cơ sở để chấp nhận.

[2]. Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bà Trần Thị Thu T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Bởi các lý do sau: Công ty CP T4 chào bán căn hộ du lịch không được cơ quan Nhà nước cấp phép, vi phạm thời gian bàn giao căn hộ, lừa dối quảng cáo sai sự thật về dự án và hủy hợp đồng, bồi thường mọi thiệt hại cho bà Trần Thị Thu T. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Đối với nội dung yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB17-04/HĐMB-THE ARENA, ký ngày 25/01/2019 giữa bà Trần Thị Thu T và Công ty cổ phần T4 do Công ty Cổ phần T4 chưa có Giấy phép xây dựng:

Căn hộ các bên thực hiện việc mua bán thuộc Dự án là công trình xây dựng có đầy đủ hồ sơ được Ủy ban nhân dân tỉnh K phê duyệt theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3456 QĐ-UBND ngày 17/11/2017, mục tiêu dự án: Đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch; Quyết định số 3100/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 về việc cho Công ty Cổ phần T4 thuê đất, giao đất tại các lô D14d, TT9b, TT13, thuộc khu D-Khu du lịch Bắc bán đảo C để sử dụng vào mục đích xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng Trần Thái Cam R và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Dự án The Arena tiền thân là Dự án Khu D đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư năm 2009 do Công ty T5 làm chủ đầu tư và đã được cấp giấy phép xây dựng lần đầu số 17/GPXD ngày 04/02/2013, giấy phép xây dựng số 20/SXD-

KTQH ngày 07/02/2013. Vì vậy, tại thời điểm ký kết HĐMB, Công ty T5 và bà Trần Thị Thu T đã thỏa thuận thống nhất ký kết HĐMB căn cứ trên giấy phép xây dựng số 20/SXD-KTQH ngày 07/02/2013 và các giấy phép xây dựng được Sở Xây dựng tỉnh K sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh vào từng thời điểm.

Đến ngày 15/11/2019, Sở X cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD thể hiện Công ty cổ phần T4 được phép xây dựng công trình thuộc Dự án The Arena theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh K và Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh K nêu trên cho các hạng mục công trình, trong đó khối khách sạn cao tầng A1, A2, A3, A4 được gọi là khối khách sạn-căn hộ du lịch. Đây là các căn cứ để Dự án được triển khai và chủ đầu tư thực hiện việc chào bán các căn hộ. Luật kinh doanh bất động sản, Luật xây dựng đều không có quy định cụ thể nào về điều kiện mở bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai. Như vậy việc bà Trần Thị Thu T cho rằng Công ty cổ phần T4 không có giấy phép xây dựng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ là không có sơ sở; Nội dung kháng cáo này của bà Trần Thị Thu T không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Về điều kiện bàn giao căn hộ và việc chậm bàn giao căn hộ: Dự án T có thiết kế được Bộ X thẩm định theo Công văn số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018 của Cục Q-Bộ X thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình T6; Công văn số 296/HĐXD-QLKT ngày 23/5/2019 của Cục Q-Bộ X thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình The Arena; được cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019. Ngày 01/6/2021, Cục G về chất lượng công trình xây dựng-Bộ X có Công văn số 102/QĐ-GDD3/HT thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Tại Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh K đã thể hiện: 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, cấp phép xây dựng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng phát sinh đại dịch Covid-19. Ngày 31/3/2020, Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị số 16/CT-TTg về việc thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid-19, chính thức cách ly toàn xã hội 15 ngày từ ngày 01/4/2020.

Tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "*Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép*".

Đối chiếu với quy định pháp luật thì dịch bệnh Covid-9 được xác định là sự kiện bất khả kháng, bởi lẽ: Đây là sự kiện xảy ra một cách khách quan, vượt ra khỏi sự kiểm soát của các bên khi thực hiện hợp đồng; Đây là sự kiện mà cả hai bên đều không thể lường trước được khi ký kết hợp đồng; Khi dịch bệnh xảy ra, dù phía Công ty đã áp dụng mọi biện pháp để khắc phục nhưng không thể khắc phục được.

Dịch bệnh Covid-19 kéo dài đã gây tác động đến hoạt động hoàn thiện xây dựng và thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến của Công ty. Do đó, ngày 17/02/2020

Công ty ra Thông báo số 05/2020/ARENA-TB-BGĐ về ảnh hưởng của dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona tới hoạt động tại Dự án T; ngày 06/7/2020 Công ty ra Thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGĐ về gia hạn bàn giao căn hộ do ảnh hưởng của dịch bệnh; ngày 30/12/2020 Công ty ra Thông báo số 106/2020/ARENA-TB-BGĐ về thời gian bàn giao Căn hộ (ngày bàn giao dự kiến tới tháng 6/2021) theo đúng quy định tại các Điều 8.3.1, 14.1, 14.1.2, 14.3, 14.4 của Hợp đồng.

Mặc khác, trước và trong quá trình thực hiện Hợp đồng, từ tháng 4/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh K có các văn bản gồm: Văn bản số 4741/UBND-XDNĐ ngày 17/5/2018; văn bản số 143/UBND-XDNĐ ngày 16/4/2018; văn bản số 144/UBND-XDND ngày 09/5/2018 và văn bản số 223/UBND ngày 27/6/2019 tạm dừng các dự án để chờ kết luận thanh tra một số dự án ở tỉnh Khánh Hòa. Đến ngày 05/4/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh K mới có công văn số 2619/UBND-XDNĐ 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. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh K 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 là trở ngại khách quan.

Như vậy, mặc dù các bên thỏa thuận trong Hợp đồng về thời hạn bàn giao dự kiến là tháng 12/2020 nhưng việc chậm bàn giao căn hộ *(nghĩa vụ hợp đồng không thực hiện được)* là do sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan được phân tích ở trên, nên Công ty không phải chịu trách nhiệm dân sự, không phải bồi thường thiệt hại. Việc chậm bàn giao căn hộ do sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan không phải là căn cứ để chấm dứt hoặc hủy Hợp đồng.

[2.3] Về ý kiến bà T cho rằng bị lừa dối qua quảng cáo của Công ty cổ phần T4 không đúng thực tế, không có Ngân hàng bảo lãnh:

Dự án The Arena là dự án đầu tư, xây dựng căn hộ du lịch, biệt thự du lịch không phải là nhà ở hay nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở nên việc quy định Ngân hàng thương mại có đủ năng lực bảo lãnh không phải là điều kiện bắt buộc có hiệu lực của hợp đồng.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB17- 04/HĐMB-THE ARENA, ký ngày 25/01/2019 giữa bà Trần Thị Thu T và Công ty cổ phần T4 cũng như yêu cầu Công ty cổ phần T4 bồi thường số tiền 715.661.899đ cho bà Trần Thị Thu T.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại theo hợp đồng. Tổng cộng số tiền bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán là 188.507.246đ.

[3.1] Ngày 15/6/2021, Công ty cổ phần T4 ra Thông báo số 51/2021/TB-TTCR thông báo cho bà Trần Thị Thu T biết căn hộ đã được thi công hoàn thiện, đảm bảo các điều kiện theo qui định của HĐMB để tiến hành bàn giao và thời gian nhận bàn giao căn hộ tại địa chỉ Dự án và yêu cầu bà Trần Thị Thu T thanh toán số tiền còn lại trước ngày 24/6/2021 để nhận bàn giao nhưng bà Trần Thị Thu T không thực hiện nghĩa vụ của mình theo HĐMB là thanh toán tiền và nhận bàn giao căn hộ.

Theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng: *"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 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"*.

Vì vậy, căn cứ thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng, căn cứ quy định tại các Điều 418, 419, khoản 1, 5 Điều 428, khoản 3 Điều 440, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 301, 302, 303 Luật thương mại 2005 Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; Chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn, buộc bà Trần Thị Thu T phải trả số tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 06/9/2022: 81.388.801đ, quà tặng du lịch Thái Lan 31.400.000đ, tiền hoa hồng đã chi cho đại lý 75.718.463đ là có căn cứ. Do đó, nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn 188.507.264đ.

[3.2] Bù trừ nghĩa vụ của các bên và thời hạn thanh toán:

[3.2.1] Nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền phản tố được chấp nhận là 188.507.264đ. Nguyên đơn đã thanh toán mua căn hộ là 466.290.005đ. Như vậy, Công ty cổ phần T4 còn phải trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị Thu T số tiền là 277.782.741đ.

[3.2.2] Thời hạn thanh toán: Theo quy định tại Điều 13.2.3 của Hợp đồng thì bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn sau khi bán thành công căn hộ cho khách hàng mới. Đây là sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nhưng không có thời gian cụ thể nên cần được giải thích theo hướng đảm bảo quyền lợi của các bên. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị theo thời hạn không quá 02 (hai) năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị; Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4]. *Về án phí*: Bà Trần Thị Thu T phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)*, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0000307 ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Bà Trần Thị Thu T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 308, Điều 299, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm; Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 117, Điều 118, khoản 1 Điều 156, Điều 418, Điều 419, khoản 1, 5 Điều 428, khoản 3 Điều 440, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 16, Điều 17, Điều 18 và Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

Căn cứ vào 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;

Căn cứ vào Điều 48, Điều 49 Luật Du lịch 2017;

Căn cứ vào Điều 301, 302, 303 Luật thương mại 2005;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu buộc nguyên đơn bà Trần Thị Thu T phải thanh toán số tiền *(tiền thưởng nóng nhân viên sale 50.000.000đ, phạt vi phạm hợp đồng 310.860.003đ và một phần tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 06/9/2022 là 253.103.747đ)* là 613.963.750đ cho Công ty cổ phần T4.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thu T.

Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thu T đối với bị đơn Công ty Cổ phần T4 về việc tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB17- 04/HĐMB-THE ARENA, ký ngày 25 tháng 01 năm 2019 giữa bà Trần Thị Thu T và Công ty cổ phần T4 và yêu cầu Công ty cổ phần T4 phải trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền 715.661.899đ (*Bảy trăm mười lăm triệu sáu trăm sáu mươi mốt ngàn tám trăm chín mươi chín đồng*).

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T4 đối với nguyên đơn bà Trần Thị Thu T về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB17- 04/HĐMB-THE ARENA, ký ngày 25 tháng 01 năm 2019 giữa bà Trần Thị Thu T và Công ty cổ phần T4. Buộc bà Trần Thị Thu T phải bồi thường cho Công ty Cổ phần T4 số tiền 188.507.264đ *(Một trăm tám mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy ngàn hai trăm sáu mươi bốn đồng)*.

2.3. Bù trừ nghĩa vụ và thời hạn thanh toán: Bà Trần Thị Thu T phải trả lại cho bị đơn Công ty cổ phần T4 số tiền phản tố được chấp nhận là 188.507.264đ. Bà Trần Thị Thu T đã thanh toán tiền mua căn hộ là 466.290.005đ. Như vậy Công ty cổ phần T4 còn phải trả lại cho bà Trần Thị Thu T số tiền là 277.782.741đ *(Hai trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi hai ngàn bảy trăm bốn mươi mốt đồng)*. Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 (hai) năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Quy định: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp quyết định 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 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.

2.4. Về án phí:

2.4.1. Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Các đương sự phải thực hiện theo Mục 4/ phần Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

2.4.2. Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu T phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)*, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0000307 ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Bà Trần Thị Thu T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Vụ GĐKT I TANDTC
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP Cam Ranh;
- VKSND TP Cam Ranh;
- Chi cục THADS TP Cam Ranh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Đình Thanh