TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAM RANH** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2023/DS-ST
Ngày: 25/8/2023
Về việc: "*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAM RANH - TỈNH KHÁNH HÒA

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Hay

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Tá

2/ Bà Nguyễn Thị Minh

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa*: Bà Trần Hữu Xuân Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa*: Ông Bùi Văn Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 22 đến 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Mai Tiến S, sinh năm: 1979; Nơi cư trú: D B, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Sỹ T, sinh năm: 1979; Địa chỉ liên hệ: 532 đường B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Văn bản uỷ quyền số công chứng 1291, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD ngày 12/7/2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Hà Nam.

Ông T có mặt tại phiên toà. Vắng mặt khi tuyên án, có lý do chính đáng.

* Bị đơn: Công ty cổ phần T2; Địa chỉ trụ sở chính: Lô TT13, Lô D, Lô T thuộc Khu D - Khu D, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1988; Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983; Bà Lê Thị G, sinh năm: 1998 – Phòng pháp chế.

(Văn bản uỷ quyền ngày 28/2/2023)

Bà L và bà G có mặt tại phiên toà. Bà T1 vắng mặt tại phiên toà.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm: 1980; Nơi cư trú: D B, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Sỹ T, sinh năm: 1979; Địa chỉ liên hệ: 532 đường B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Văn bản uỷ quyền số công chứng 1291, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD ngày 12/7/2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Hà Nam.

Ông T có mặt tại phiên toà. Vắng mặt khi tuyên án, có lý do chính đáng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/4/2019, ông Mai Tiến S với Công ty Cổ phần T2 (Công ty) đã ký kết 02 Hợp đồng mua bán (HĐMB) căn hộ số SaA07 - 31/HĐMB/THE ARENA và số SaA07 - 33/HĐMB/THE ARENA để mua bán 02 căn hộ số SaA07 - 31 và SaA07 – 33 thuộc dự án thuộc dự án THE ARENA tại khu D bán đảo C, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa với giá bán căn hộ SaA07 - 31 là 2.257.621.162 đồng và giá bán căn hộ SaA07 – 33 là 2.172.598.086 đồng.

Từ đó đến nay, ông S đã thanh toán cho Công ty số tiền 1.108.653.249 đồng để mua căn hộ SaA07 – 31 và 1.066.900.848 đồng để mua căn hộ SaA07 – 33.

Nguyên đơn cho rằng Công ty có nhiều vi phạm như sau:

- Vi phạm quy định về pháp luật khi chưa đủ các điều kiện để đưa bất động sản vào kinh doanh.

- Chủ đầu tư chưa có thông báo cho cơ quan quản lý cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

- Chậm thực hiện bàn giao căn hộ.

- Bị đơn dựa vào sự thiếu hiểu biết về pháp luật của nguyên đơn đã huy động vốn một cách trái luật, lừa dối khách hàng.

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

1. Tuyên huỷ 02 Hợp đồng mua bán căn hộ SaA07 - 31/HĐMB/THE ARENA và SaA07 - 33/HĐMB/THE ARENA được ký kết vào ngày 01/4/2019 giữa ông Mai Tiến S và Công ty Cổ phần T2.

2. Buộc Công ty Cổ phần T2 hoàn trả như sau:

- Đối với căn hộ SaA07 – 31: Yêu cầu hoàn trả số tiền nguyên đơn đã nộp là 1.108.653.249 đồng và lãi suất 782.374.401 đồng.

- Đối với căn hộ SaA07 – 33: Yêu cầu hoàn trả số tiền nguyên đơn đã nộp là 1.066.900.848 đồng và lãi suất 752.919.898 đồng.

Tổng cộng là 3.710.848.396 đồng.

Đại diện bị đơn trình bày:

Công ty T3 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn vì các lý do sau:

- Hợp đồng mua bán được ký kết giữa các bên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ Luật Dân sự 2015.

- Mục đích 02 bên hướng đến khi ký kết HĐMB là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch đến nay đã đạt được

- 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 Arena.

- Về kết quả các bản án đã xét xử: Dự án The Arena là Dự án bất động sản nghỉ dưỡng được bàn giao, vận hành trong bối cảnh kinh tế gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và chiến sự N – Ukraine nên thị trường du lịch bị đóng băng tất yếu thì trường bất động sản nghỉ dưỡng cũng ảm đạm. Do đó, việc khách hàng tiếp tục đầu tư tài chính vào The Arena để nhận căn hộ không thể nhận lại lợi nhuận ngay, nhất là các khách hàng chỉ đầu tư mang tính lướt sóng sẽ càng gặp nhiều khó khăn. Không chỉ khách hàng mà vai trò là Chủ Đầu Tư, Công ty T3 cũng gặp rất nhiều khó khăn nên không thể đáp ứng nguyện vọng hoàn tiền ngay cho khách hàng, dù vậy, bị đơn vẫn quyết tâm giữ gìn và phát triển thành quả của Dự án cho đến nay. Do đó, nhiều khách hàng mong muốn nhận lại tiền nên chọn phương án kiện tụng Công ty TTCR ra Tòa án. Kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân TP Cam Ranh trong thời gian qua thể hiện qua các bản án đã chứng minh yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là không có căn cứ. Nhiều bản án như Bản án số 39/2022/DS-ST ngày 05/9/2022; Bản án số 44/2022/DS-ST ngày 06/9/2022; Bản án số 11/2022/DS-ST ngày 02/6/2022; Bản án số 53/2022/DS-ST ngày 20/9/2022; …trong đó có Bản án số 11/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đã có hiệu lực pháp luật.

Theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 92 Bộ luật Tố Tụng Dân sự năm 2015 quy định: *"b) Những tình tiết, sự kiện đã được xác định trong bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh".*

Bản án là kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án căn cứ trên tình tiết khách quan thể hiện trong hồ sơ vụ án mà các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được. Hiện nội dung các Bản án đều chứng minh các lập luận, ý kiến của bị đơn đã nêu trên đều có căn cứ thực tiễn và pháp lý nên kết quả giải quyết sơ thẩm yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Về yêu cầu phản tố: Bị đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

** Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H là ông Hoàng Sỹ T trình bày:* Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và trình bày của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn.

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh kết luận:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về án phí và chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán căn hộ và hoàn trả số tiền mua căn hộ và lãi suất. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "*Tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, đại diện bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Xét thấy việc bị đơn rút yêu cầu phản tố là tự nguyện, vì vậy HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố mà bị đơn đã rút.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu tuyên huỷ 02 Hợp đồng mua bán căn hộ số SaA07 – 31/HĐMB – THE ARENA và SaA07 – 33/HĐMB – THE ARENA ngày 01/4/2019:

[2.1.1] Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng:

Ngày 01/4/2019, giữa Công ty T2 và ông Mai Tiến S có ký kết hợp đồng số SaA07 – 31/HĐMB – THE ARENA và SaA07 – 33/HĐMB – THE ARENA ngày 01/4/2019 để mua bán căn hộ số SaA07 – 31 và SaA07 – 33, Tầng G, T (Tòa A4) tại lô TT13, Lô D14d, lô TT19b thuộc Khu D - Khu D, phường C, Tp ., tỉnh Khánh Hòa trong dự án The Arena do Công ty Cổ phần T2 làm chủ đầu tư. Giá trị mua bán:

- Căn hộ SaA07 – 31: Tổng giá bán căn hộ trên diện tích dự kiến là 2.257.621.162 đồng; trong đó: giá bán căn hộ là 2.217.306.498 đồng và kinh phí bảo trì là 40.314.664 đồng.

- Căn hộ SaA07 – 33: Tổng giá bán căn hộ trên diện tích dự kiến là 2.172.598.086 đồng; trong đó: giá bán căn hộ là 2.133.801.692 đồng và kinh phí bảo trì là 38.796.394 đồng.

[2.1.2] Ngày 27/01/2022, bị đơn gửi thông báo số 10/2022/TB – TTCR cho nguyên đơn để thông báo bàn giao thông tin căn hộ đã hoàn thành và đề nghị nguyên đơn thực hiện thanh toán tiền mua bán căn hộ trước ngày 25/02/2022.

[2.2] *Về tính pháp lý của dự án*: 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 T2 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. Mặt khác tại Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh K cũng đã đồng ý phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch tỷ 1/500 (điều chỉnh lần thứ 5) Dự án The Arena.

Dự án có thiết kế được Bộ Xây dựng 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 T4; 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 T. Ngày 01/6/2021, Cục G1 về chất lượng công trình xây dựng-Bộ X có Công văn số 102/QĐ-GĐ3/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.

[2.3] Hợp đồng được ký kết giữa các bên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, bởi lẽ:

[2.3.1] Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch tự nguyện đúng quy định. Bên mua đã tìm hiểu và xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán theo quy định tại Điều 17.2.1 và 17.2.2 của Hợp đồng. Các bên tham gia Hợp đồng đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình, được tiếp cận thông tin và xác định rõ mục đích, đối tượng mua bán. Không có chứng cứ nào chứng minh một trong các bên có hành vi lừa dối, cưỡng ép đối với bên kia khi thực hiện việc ký kết Hợp đồng.

[2.3.2] Theo Quyết định 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh K và Giấy chứng nhận đầu tư thì Dự án là "*Dự án đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch*", không phải là nhà ở. Tại Điều 1.1.6 của Hợp đồng các bên cũng đã thống nhất: "*Căn hộ không phải là nhà ở hay nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở*". Như vậy, Hợp đồng mua bán giữa các bên có mục đích là nhằm mua bán "*căn hộ du lịch*" thuộc Dự án, phục vụ mục đích du lịch, nghỉ dưỡng dài hạn hoặc ngắn hạn. Qua xem xét Hợp đồng, đối chiếu với các văn bản luật điều chỉnh có liên quan trong đó có Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Hội đồng xét xử nhận thấy, không có quy định của luật nào cấm việc bán "căn hộ du lịch" hình thành trong tương lai.

[2.3.3] Về điều kiện giao kết hợp đồng liên quan đến Giấy phép xây dựng được quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Hội đồng xét xử xét thấy thiết kế cơ sở dự án T đã được Cục Q, Bộ X thẩm định và phê duyệt theo Thông báo số 755/HĐX – QLDA ngày 23/11/2018. Công ty T2 đã hoàn thành thủ tục đề nghị cấp GPXD đối với dự án được điều chỉnh lại quy hoạch từ tháng 4/2018. Tuy nhiên do Ủy ban nhân dân tỉnh K tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính đối với dự án bất động sản, trong đó có dự án T để phục vụ công tác thanh kiểm tra của Thanh tra Chính phủ là trở ngại khách quan, nên khi ký hợp đồng mua bán căn hộ, hai bên đã thỏa thuận thống nhất ký kết hợp đồng mua bán trên 02 Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 04/02/2013 và số 20/SXD - KTQH ngày 07/02/2013 do Sở Xây dựng tỉnh K cấp và các văn bản cấp Giấy phép xây dựng được sửa đổi, bổ sung điều chỉnh vào từng thời điểm. Việc được cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD – SXD ngày 15/11/2019 là một văn bản bổ sung như đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ.

Sau khi được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD – SXD ngày 15/11/2019, công ty T2 đã thông báo cho ông Mai Tiến S biết, đồng thời thông báo việc ký kết phụ lục sửa đổi hợp đồng để điều chỉnh, bổ sung nhiều nội dung của hợp đồng mua bán, trong đó có bổ sung Giấy phép xây dựng số 89/GPXD – SXD. Bên cạnh đó, 02 căn hộ SaA07 – 31 và SaA07 – 33 đã hoàn thành theo hợp đồng ký kết, thiết kế căn hộ phù hợp với thiết kế kỹ thuật đã được Bộ X phê duyệt theo thông báo số 755/ HĐXD – QLDA ngày 23/11/2018. Như vậy đối tượng của hợp đồng không thay đổi, mục đích của hợp đồng đã được thực hiện đầy đủ.

Như vậy, tuy khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ SaA07 – 31 và SaA07 – 33 khi chưa đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản tuy nhiên trong hợp đồng mua bán các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng về việc bổ sung, điều chỉnh giấy phép xây dựng vào từng thời điểm. Ngày 15/11/2019, Sở xây dựng tỉnh K đã cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD cho Dự án và hiện tại, Bộ X đã có Thông báo 14/QĐ-GDD3/HT ngày 26/01/2022 thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Điều kiện về giấy phép xây dựng đã được khắc phục và tòa nhà có căn hộ đã được phép đưa vào sử dụng. Do đó, mục đích và nội dung của 02 Hợp đồng mua bán căn hộ số SaA07 – 31/HĐMB – THE ARENA và SaA07 – 33/HĐMB – THE ARENA mà các bên hướng tới đã đạt được, không thay đổi về bản chất.

[2.2.4] Về xem xét ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm chậm thực hiện bàn giao căn hộ và dựa vào sự thiếu hiểu biết về pháp luật của nguyên đơn đã huy động vốn một cách trái luật, lừa dối khách hàng.

- Thứ nhất, về ý kiến cho rằng Công ty T2 vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết: Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ các bên thỏa thuận vào tháng 12/2020. Tuy nhiên, trong quá trình thi công, Hội đồng xét xử xét thấy không tính thời gian do bị ảnh hưởng của "bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona" (sau đây gọi là Covid-19) (từ tháng 02/2020) là *sự kiện bất khả kháng* và thời gian bị ảnh hưởng của *trở ngại khách quan* từ việc Ủy ban nhân dân tỉnh 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 vào thời hạn thực hiện các hợp đồng (đến ngày 05/4/2021) là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên tại Điều 14.1.2, Điều 14.1.3, Điều 14.3 của các hợp đồng và quy định tại khoản 1 Điều 156 của Bộ luật dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn cũng đã có thông báo đầy đủ, rõ ràng cho nguyên đơn về lý do tạm hoãn thời hạn giao căn hộ. Tuy nhiên, tại phiên tòa các bên cũng xác định, ngoài thời gian chậm bàn giao do ảnh hưởng của dịch C - 19 và việc 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 thì phía bị đơn cũng đã thực hiện quyền bàn giao chậm 180 ngày theo thỏa thuận trong các hợp đồng mua bán căn hộ. Như vậy, việc bị đơn chậm bàn giao căn hộ vẫn nằm trong thời hạn hợp lệ theo thỏa thuận của các hợp đồng. Sau khi hoàn thành việc xây dựng căn hộ, bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ tài chính 25/02/2022 để làm thủ tục bàn giao căn hộ nhưng nguyên đơn không thực hiện. Như vậy, việc Công ty H2 và bàn giao theo thông báo là đúng thời hạn theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng và quy định pháp luật.

- Thứ hai, ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn dựa vào sự thiếu hiểu biết về pháp luật của nguyên đơn đã huy động vốn một cách trái luật, lừa dối khách hàng: Như đã phân tích, nguyên đơn có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, ký kết hợp đồng tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Nguyên đơn cũng không đưa ra bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh nguyên đơn lừa dối, ép buộc mình để huy động vốn, lừa dối khách hàng.

[2.3] Từ những nhận định trên có thể kết luận Hợp đồng mua bán căn hộ số SaA07 – 31/HĐMB – THE ARENA và SaA07 – 33/HĐMB – THE ARENA ngày 01/4/2019 có hiệu lực theo Điều 117 của Bộ luật dân sự và việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố huỷ 02 Hợp đồng mua bán căn hộ số SaA07 – 31/HĐMB – THE ARENA và SaA07 – 33/HĐMB – THE ARENA không có cơ sở chấp nhận. Do đó, cũng không chấp nhận yêu cầu hoàn trả số tiền mà nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã thanh toán tiền lãi phát sinh đối với căn hộ SaA07 – 31 là 1.108.653.249 đồng và lãi suất 782.374.401 đồng và căn hộ SaA07 – 33 là 1.066.900.848 đồng và lãi suất 752.919.898 đồng. Tổng cộng là 3.710.848.396 đồng.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu các án phí dân sự sơ thẩm như sau:

- Án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên huỷ 02 Hợp đồng mua bán căn hộ không được Tòa án chấp nhận.

- Án phí 106.216.968 đồng với phần yêu cầu khởi kiện hoàn trả số tiền 3.710.848.396 đồng không được chấp nhận.

Tổng cộng ông S phải chịu 106.516.968 đồng.

- H1 lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn do rút yêu cầu phản tố.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

** Căn cứ:*

- Các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, 118, khoản 1 Điều 156, Điều 404, Điều 405, Điều 418, Khoản 5 Điều 428, Điều 430 và 466 Bộ luật dân sự 2015;

- Điểm c khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai 2013

- Các Điều 16, 17, 18, 55 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014;

- Các Điều 48, 49 Luật du lịch năm 2017;

- Khoản 1 Điều 12, 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. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Tiến S về yêu cầu huỷ 02 (hai) Hợp đồng mua bán căn hộ số SaA07 – 31/HĐMB – THE ARENA và SaA07 – 33/HĐMB – THE ARENA ký ngày 01/4/2019 giữa ông với Công ty Cổ phần T2 và yêu cầu hoàn trả tổng số tiền 3.710.848.396 đồng (Ba tỷ bảy trăm mười triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm chín mươi sáu đồng).

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1. Về án phí:

- Nguyên đơn ông Mai Tiến S phải chịu 106.516.968 đồng (Một trăm lẻ sáu triệu năm trăm mười sáu nghìn chín trăm sáu mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 53.408.000 đồng (Năm mươi ba triệu bốn trăm lẻ tám nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000416 ngày 17 tháng 2 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Nguyên đơn còn phải nộp số tiền án phí là 53.108.968 đồng (Năm mươi ba triệu một trăm lẻ tám nghìn chín trăm sáu mươi tám đồng).

- Hoàn trả lại cho bị đơn Công ty T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.575.000 đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000595 ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh

3.2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.500.000 đồng (Chín triệu năm trăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quán có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yêt bản án theo quy định của pháp luật.

Quy định:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP. Cam Ranh;
- Chi cục THADS TP. Cam Ranh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Quốc Hay