TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Án số: 92/2023/DS-PT
Ngày: 17 - 8 - 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 Trung Tín

- 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 Lê Đăng Phương Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 15 và ngày 17 tháng 8 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 72/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2023 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 92/2023/QĐ-PT ngày 12/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 102/2023/QĐ-PT ngày 28/7/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Vũ Đức T, sinh năm 1985; nơi cư trú: Đầu P 3, Văn Đ, quận Kiến A1, thành phố Hải P.

Đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Đức T: Ông Thái Trọng V; nơi cư trú: Số 24, Ngách 16, Ngõ 10 Láng H, phường Thành C1, quận Ba Đ1, Thành phố N (Giấy ủy quyền ngày 12/8/2023 được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thái B, địa chỉ: Số 13 Phan Bội C2, phường Hoàng Văn T4, quận Hồng B1, thành phố Hải P chứng nhận Số công chứng 2595. Quyển số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD). Có mặt tại phiên tòa.

2. Ông Nhữ Đức T1, sinh năm 1975; nơi cư trú: Số 42B, Khu phố 1, phường Tân H1, thành phố Biên H2, tỉnh N1. Có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần C; địa chỉ: Lô TT13, Lô D14d, Lô TT9b, Khu 4, Khu du lịch Bắc Bán đảo Cam R, phường Cam N2, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H2.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hà Thị Phương T2, Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983, bà Trần Thị Thanh T3, sinh năm 1988 và ông Lê Xuân A1, sinh năm 1994 là chuyên viên Pháp chế Công ty Cổ phần C (Giấy ủy quyền ngày 10/4/2022 và ngày 01/12/2022). Bà Liêu Thị Ngọc L và bà Trần Thị Thanh T3 có mặt tại phiên tòa. Ông Lê Xuân A1 vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

1. Ông Vũ Đức T trình bày:

Ngày 11/6/2018, ông Vũ Đức T và Chủ đầu tư Công ty Cổ phần C *(sau đây gọi tắt là Công ty)* có ký kết Thỏa thuận ký quỹ WiA05-17/TTKQ-THE A11062018 và Phụ lục kèm theo.

Ngày 01/4/2019, Ông và Công ty ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số WiA05-17/HĐMB/THE A căn hộ số 17 tầng 5 tòa nhà WiA *(sau đây gọi tắt là Hợp đồng)* với tổng giá bán căn hộ là 1.862.333.760 đồng. Từ đó đến nay, Ông đã thanh toán cho Công ty 1.185.480.195 đồng, tương đương với 70% tiền mua căn hộ. Theo thỏa thuận tại Phụ lục 1 – Phụ đính 5 của Hợp đồng, thời gian Công ty bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 12/2020. Nếu không bàn giao căn hộ đúng thời hạn (sau thời gian dự kiến bàn giao 180 ngày) thì chủ đầu tư có thể phải đền bù hợp đồng, phải trả tiền lãi chậm trả, người mua có thể yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán (Quy định tại mục 8.3.2 Hợp đồng).

Theo quan điểm của Ông, Công ty đã vi phạm Hợp đồng như sau:

(1) Nhận tiền đặt cọc, thu tiền theo Thỏa thuận ký quỹ, Hợp đồng mua bán căn hộ khi chưa được cấp Giấy phép xây dựng Căn hộ thuộc Dự án The A. Ngày 15/11/2019, UBND tỉnh Khánh Hòa mới điều chỉnh và cấp phép xây dựng cho Dự án The A.

(2) Vi phạm thỏa thuận nộp thuế thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất 50 năm.

(3) Có dấu hiệu chưa nộp tiền thuê đất từ năm 2018 đến nay cho toàn bộ Dự án The A.

(4) Có dấu hiệu lừa dối khách hàng trong việc khẳng định đủ điều kiện để bàn giao căn hộ du lịch nghỉ dưỡng. Ở thời điểm hiện nay, các công trình phục vụ cho việc kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng thiết yếu được ghi rõ trong Hợp đồng như: Nhà hàng, bãi biển, Spa, Gym,... chưa hoàn thành, chưa được cấp đăng ký

kinh doanh. Căn hộ khách sạn không đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh và sử dụng với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng. Tòa nhà xây dựng chưa xong.

(5) Vi phạm thỏa thuận bàn giao căn hộ vào tháng 12/2020.

Từ những vi phạm các điều khoản Hợp đồng mua bán của Công ty, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ông yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cam R giải quyết tranh chấp sau:

(1) Buộc Công ty CP C vi phạm thời hạn bàn giao Căn hộ WiA05-17.

(2) Buộc Công ty CP C chấp nhận việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ WiA05-17 của Ông.

(3) Buộc Công ty CP C phải trả lại 1.185.480.195 đồng mà Ông đã nộp cho Công ty để mua Căn hộ WiA05-17 tại The A.

(4) Buộc công ty CP C phải trả cho Ông số tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng: 8% x 1.862.333.760 đồng = 148.986.700 đồng.

(5) Buộc công ty CP C phải trả cho cho ông số tiền lãi theo lãi suất ngân hàng: 1.185.480.195 đồng x 10%/năm x 1,5 năm (thực tế gần 3,5 năm từ ngày ông đống tiền cọc) = 177.822.029 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu Tòa án giải quyết là: 1.185.480.195 đồng + 148.986.700 đồng + 177.822.029 đồng = 1.512.288.924 đồng.

2. Ông Nhữ Đức T1 trình bày:

Ngày 17/3/2018, Ông và Chủ đầu tư Công ty Cổ phần C ký kết Thỏa thuận ký quỹ LiB04-18/TTKQ-THE A17032018 và Phụ lục kèm theo.

Ngày 02/01/2019, Ông và Công ty ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB04-18/HĐMB/THE A căn hộ số 18 tầng 4 tòa nhà LiB, diện tích 32,30m^2 với tổng giá bán căn hộ là 1.306.490.706 đồng. Từ đó đến nay, Ông đã thanh toán cho Công ty số tiền là 864.792.329 đồng, tương đương với 70% tiền mua căn hộ. Theo thỏa thuận tại phụ lục 1 – Phụ đính 5 của Hợp đồng, thời gian Công ty bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 06/2020. Nếu không bàn giao căn hộ đúng thời hạn (sau thời gian dự kiến bàn giao 180 ngày) thì chủ đầu tư có thể phải đền bù hợp đồng, phải trả tiền lãi chậm trả, người mua có thể yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán (Quy định tại mục 8.3.2 Hợp đồng).

Theo quan điểm của Ông, Công ty CP C đã vi phạm Hợp đồng như sau:

(1) Nhận tiền đặt cọc, thu tiền theo Thỏa thuận ký quỹ, Hợp đồng mua bán căn hộ khi chưa được cấp Giấy phép xây dựng Căn hộ LiB04-18 thuộc Dự án The A. Ngày 15/11/2019, UBND tỉnh Khánh Hòa mới điều chỉnh và cấp phép xây dựng cho Dự án The A.

(2) Vi phạm thỏa thuận nộp thuế thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất 50 năm.

(3) Có dấu hiệu chưa nộp tiền thuê đất từ năm 2018 đến nay cho toàn bộ Dự án The A.

(4) Có dấu hiệu lừa dối khách hàng trong việc khẳng định đủ điều kiện để bàn giao căn hộ du lịch nghỉ dưỡng. Ở thời điểm hiện nay, các công trình phục vụ cho việc kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng thiết yếu được ghi rõ trong Hợp đồng như: Nhà hàng, bãi biển, Spa, Gym,... chưa hoàn thành, chưa được cấp đăng ký kinh doanh. Căn hộ khách sạn không đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh và sử dụng với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng. Tòa nhà xây dựng chưa xong.

(5) Vi phạm thỏa thuận bàn giao căn hộ vào tháng 6/2020.

Từ những vi phạm các điều khoản Hợp đồng mua bán của Công ty, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ông yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cam R giải quyết tranh chấp sau:

(1) Buộc Công ty CP C vi phạm thời hạn bàn giao Căn hộ LiB04-18.

(2) Buộc Công ty CP C chấp nhận việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ LiB04-18 của Ông.

(3) Buộc Công ty CP C phải trả lại 864.792.329 đồng mà Ông đã nộp cho Công ty để mua Căn hộ WiA05-17 tại The A.

(4) Buộc công ty CP C phải trả cho Ông số tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng: 8% x 1.306.490.706 đồng = 104.519.256 đồng.

(5) Buộc công ty CP C phải trả cho Ông số tiền lãi theo lãi suất ngân hàng: 1.306.490.706 đồng x 10%/năm x 03 năm = 391.947.211 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu Tòa án giải quyết là: 864.792.329 đồng + 104.519.256 đồng + 391.947.211 đồng = 1.361.258.796 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Đối với nguyên đơn Vũ Đức T:

1. Buộc Công ty Cổ phần C vi phạm các điều cấm của luật ở thời điểm nhận tiền đặt cọc và thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán.

2. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số WiA05-17/HĐMB/THE A ngày 01/4/2019 là vô hiệu.

- Đối với nguyên đơn Nhữ Đức T1:

1. Buộc Công ty Cổ phần C vi phạm các điều cấm của luật ở thời điểm nhận tiền đặt cọc và thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán.

2. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số LiB04-18/HĐMB/THE A ngày 02/01/2019 là vô hiệu.

3. Buộc công ty CP C phải trả cho ông số tiền lãi theo lãi suất ngân hàng: 864.792.329 đồng x 10%/năm x 1,5 năm = 129.718.849 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông Nhữ Đức T1 đã thay đổi và yêu cầu Tòa án giải quyết là: 864.792.329 đồng + 104.519.256 đồng + 129.718.849 đồng = 1.099.030.434 đồng.

Với những lý do cụ thể như sau:

- Công ty C đã vi phạm điều cấm của luật khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ, cụ thể:

Vi phạm Luật đầu tư: Theo thông báo kết luận số 1919 của Thanh tra Chính phủ và Văn bản trả lời của UBND tỉnh Khánh H2;

Vi phạm Điều 189 Luật Đất đai 2013 về điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được nhà nước cho thuê, thu tiền thuê đất hàng năm, công trình chưa hoàn thành việc xây dựng đã ký kết hợp đồng mua bán với khách hàng.

Vi phạm Luật Xây dựng, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP: Xây dựng công trình The A không có giấy phép xây dựng.

Vi phạm Luật Kinh doanh bất động sản: Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về điều kiện mở bán bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh thì ở thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ Công ty Trần Thái chưa được cấp giấy phép xây dựng cho căn hộ du lịch. Có dấu hiệu "bán chui" căn hộ.

- Vi phạm Luật Thuế: Bị xử phạt vi phạm hành chính về việc xuất hóa đơn. Ở thời điểm nhận tiền đặt cọc, nhận tiền khi ký hợp đồng mua bán công ty Trần Thái chưa đủ điều kiện bán và xuất hóa đơn GTGT cho người mua theo quy định pháp luật.

- Chậm bàn giao căn hộ như cam kết.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì các Ông không đồng ý vì cho rằng hợp đồng vô hiệu do bị đơn vi phạm điều cấm của luật và quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã chậm bàn giao căn hộ nên không có cơ sở cho việc chấm dứt hợp đồng và phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại như bị đơn yêu cầu.

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

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, vì không có cơ sở để tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu bởi các lý do sau:

Thứ nhất, Hợp đồng mua bán (viết tắt là HĐMB) 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 vì:

- Thời điểm ký kết các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch trên tinh thần tự nguyện, đã tìm hiểu kỹ thông tin Dự án và đã được ghi nhận tại Điều 17.2.1 và Điều 17.2.2 của Hợp đồng mua bán.

- Nội dung và mục đích của các bên là mua bán căn hộ du lịch, phù hợp với tính chất của Dự án và quy định pháp luật, không vi phạm điều cấm của Luật.

- Về điều kiện giấy phép xây dựng: vì lý do khách quan, UBND tỉnh Khánh H2 tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các Dự án, trong đó có Dự án The A do sự kiện Thanh Tra Chính Phủ nên đến ngày 15/11/2019, Sở xây dựng tỉnh Khánh H2 mới cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD cho Dự án The A và hiện tại, Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây

dựng đã có Thông báo 102/QĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công tác xây dựng tại Tòa A1 (Light), A2 (Sea); Thông báo số 14/GĐ-GĐ3/HT ngày 26/01/2022 Thông báo chấp thuận nghiệm thu hoàn thành công trình tại Tòa A3 (Wind), A4 (Sand). Như vậy, điều kiện về giấy phép xây dựng đã được khắc phục và các tòa nhà có căn hộ đã được phép đưa vào sử dụng, đủ điều kiện bàn giao căn hộ cho các Nguyên đơn. Do đó, mục đích và nội dung của Hợp đồng mà các bên hướng tới đã đạt được, không thay đổi về bản chất.

Thứ hai, về tiến độ bàn giao: Theo thỏa thuận trong HĐMB thì thời gian bàn giao căn hộ thuộc Tòa A1, A2 là tháng 6/2020; căn hộ thuộc Tòa A3, A4 là tháng 12/2020. Tuy nhiên quá trình thi công, Dự án bị ảnh hưởng của các sự kiện UBND tỉnh Khánh Hòa 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 và dịch bệnh Covid-19, phù hợp với Điều 14.1.2, 14.1.3, Điều 14.3 Hợp đồng và Khoản 01 Điều 156 Bộ luật Dân sự. Quá trình thực hiện Hợp đồng, Bị đơn cũng đã thông báo đầy đủ, rõ ràng cho Nguyên đơn về lý do gia hạn thời gian bàn giao và thực tế đã thông báo bàn giao các căn hộ thuộc Tòa A1, A2 vào tháng 6/2021; các căn hộ thuộc Tòa A3, A4 vào tháng 02/2022, là phù hợp với HĐMB.

Thứ ba, về hình thức thuê đất: Dự án The A được Nhà nước cho thuê đất thương mại dịch vụ, hình thức thuê đất là đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo các quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh Khánh H2: Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 30/01/2018; Quyết định 517/QĐ-UBND ngày 12/2/2018; Quyết định 2327/QĐ-UBND ngày 3/9/2020. Tại công văn 4943/STNMT-TTr ngày 23/11/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa trả lời ông Thái Trọng V (đại diện ủy quyền của một số khách hàng) cũng nêu rõ Dự án The A được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Do đó, việc Bị đơn xây dựng và bán căn hộ du lịch là phù hợp với quy định pháp luật về đất đai.

Thứ tư, về tiền thuê đất: Đây là nghĩa vụ hành chính mà Chủ Đầu Tư phải thực hiện với Nhà nước sau khi cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng hay điều kiện bàn giao căn hộ. Theo hướng dẫn của cơ quan thuế, đến nay Công ty đã nộp được 45.358.021.051 VNĐ tiền thuê đất, số tiền còn lại UBND tỉnh vẫn chưa xác định giá đất nên Công ty chưa có cơ sở đóng tiền thuê đất (văn bản 2926/CTKHH-KK ngày 09/6/2021 của Cục Thuế Khánh H2).

Thứ năm, Dự án The A không thuộc trường hợp phải có văn bản chấp thuận đủ điều kiện được bán căn hộ du lịch của Sở Xây dựng Khánh H2: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản thì trước khi bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai, Chủ Đầu Tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê. Quy định này không áp dụng đối với trường hợp bán, cho thuê nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở. The A là Dự án đầu tư xây dựng căn hộ du

lịch nên không thuộc đối tượng điều chỉnh của Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản.

Thứ sáu, Dự án The A không thuộc trường hợp phải mở bảo lãnh theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản: Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản quy định "*Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng*". Quy định này chỉ áp dụng với Dự án nhà ở hình thành trong tương lai, không áp dụng với dự án The A do The A là dự án đầu tư, xây dựng căn hộ du lịch, biệt thự du lịch. Nội dung này đã được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam khẳng định tại Thông báo 326/TB-NHNN ngày 25/10/2021 v/v không thụ lý giải quyết tố cáo "*đối với các dự án bất động sản khác, Luật Kinh doanh bất động sản không quy định chủ đầu tư dự án bất động sản bắt buộc phải có bảo lãnh ngân hàng trước khi bán, cho thuê mua*".

Thứ bảy, về ý kiến của Nguyên đơn cho rằng căn hộ chỉ là phòng khách sạn, chứ không phải là căn hộ du lịch do không có bếp trong căn hộ: Hồ sơ pháp lý Dự án từ Chủ trương đầu tư, quy hoạch, thiết kế được phê duyệt và Hợp đồng mua bán đều thể hiện căn hộ là căn hộ du lịch. Xuyên suốt hồ sơ pháp lý dự án đều ghi nhận Dự án The A đầu tư, xây dựng căn hộ du lịch, biệt thự du lịch. Quy hoạch 1/500 (Quyết định 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017) nêu rõ đất để xây dựng "*khách sạn – khu nghỉ dưỡng (căn hộ du lịch)*"; Thiết kế cơ sở (Thông báo 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018), được Bộ Xây dựng thẩm định đều nêu rõ "*tổng số căn hộ du lịch (condotel) – 3.533 căn; Tháp A-1: 1.174 căn; Tháp A-2: 1.182 căn; Tháp A-3: 601 căn; Tháp A-4:576 căn*"; thiết kế kỹ thuật của BXD (TB 296/HĐXD-QLKT ngày 23/5/2019) dùng thuật ngữ "*Khách sạn A1 nhưng gồm 1.174 căn condotel; Khách sạn A2 gồm 1.182 căn condotel,…*".

Về bếp: theo thỏa thuận tại HĐMB, thông tin thiết kế căn hộ không bố trí bếp trong căn hộ mà thiết kế mỗi tòa đều có bố trí "Sảnh bếp chung (Kitchen Lounge) thuộc Phần sở hữu và sử dụng chung của các Chủ sở hữu và Chủ Đầu tư" quy định tại Phụ đính 4, Phụ lục 1 HĐMB. Phần chú thích điều 5.1 TCVN2020 quy định: "*Chú thích: Tuỳ theo yêu cầu cụ thể, bên trong căn hộ lưu trú có thể thiết kế bếp hoặc không thiết kế bếp*". Việc bố trí bếp ngoài căn hộ tại Dự án The A nhằm đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy và tiêu chuẩn khu nghỉ dưỡng khi đi vào vận hành. Mặt khác, Điều 21 NĐ 168/2017/NĐ-CP quy định: a*) Khách sạn nghỉ dưỡng: Cơ sở lưu trú du lịch được xây dựng thành khối hoặc thành quần thể các biệt thự, nhà thấp tầng, căn hộ, ở khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp;*

Như vậy theo quy định pháp luật, Khối tòa nhà bao gồm tập hợp các căn hộ du lịch tại khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp cũng được gọi là Khách sạn nghỉ dưỡng. Do đó, một số văn bản pháp lý của Dự án các cơ quan có thẩm quyền vẫn dùng 02 thuật ngữ căn hộ du lịch, khách sạn song song hoặc thay thế cho nhau.

Thứ tám, về thiết kế, trang thiết bị nội thất trong căn hộ: Các Nguyên đơn cho rằng Bị đơn thay đổi thiết kế, trang thiết bị nội thất trong căn hộ khác với nhà mẫu. Mô tả căn hộ, đặc điểm căn hộ và các vật liệu bên trong căn hộ được các bên thỏa thuận xác định tại Phụ lục 1 HĐMB và các bên cũng không có thỏa thuận về việc căn hộ thực tế được đối chiếu với căn hộ mẫu tại thời điểm ký kết HĐMB. Thực tế Bị đơn đã xây dựng, trang bị nội thất trong căn hộ đúng với quy định của HĐMB. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án thực hiện cũng đã ghi nhận đặc điểm căn hộ và vật liệu bên trong căn hộ phù hợp với miêu tả tại Phụ đính 3, Phụ lục 1 HĐMB.

Thứ chín, về kết quả các bản án đã xét xử: Dự án The A 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 Nga – Ukraine nên thị trường du lịch bị đóng băng tất yếu thì trường bất động sản nghỉ dưỡng cũng ảm đảm. Do đó, việc Khách hàng tiếp tục đầu tư tài chính vào The A 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 TTCR cũng gặp rất nhiều khó khăn nên không thể đáp ứng nguyện vọng hoàn tiền ngay cho Khách hàng, dù vậy, Chúng tôi 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 R trong thời gian qua thể hiện qua các bản án đã chứng minh yêu cầu khởi kiện của các 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 R, 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.

Thứ mười, về tình hình hiện nay của Dự án The A: Đến nay, nỗ lực tối đa của Công ty TTCR đã được ghi nhận, phần lớn Khách hàng đã hoàn tất công tác nhận bàn giao căn hộ, đưa Dự án bước sang giai đoạn vận hành khai thác. Đồng thời, sau khi Công ty TTCR hoàn thiện các thủ tục pháp lý vận hành, Dự án cũng đã chuyển mình thành Tổ hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí The A, đã đón khách du lịch

đến lưu trú, góp phần phát triển du lịch tại Khu vực Bãi D, Cam R. Trong tình hình đó, nhiều Nguyên đơn đã lựa chọn rút đơn khởi kiện, tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán, thanh toán nhận bàn giao căn hộ; một số Nguyên đơn đã thỏa thuận hòa giải với Bị đơn, chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của các bên, từ đó đã ổn định được tình hình của Dự án, góp phần ổn định kinh tế - xã hội.

Bị đơn yêu cầu phản tố đối với các nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- *Đối với nguyên đơn Nhữ Đức T1:*

1. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ có ký hiệu LiB04-18 giữa Công ty Cổ phần C và ông Nhữ Đức T1 bị chấm dứt do ông Nhữ Đức T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

2. Yêu cầu ông Nhữ Đức T1 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần C các khoản bao gồm:

- Tiền lãi chậm thanh toán (tạm tính đến ngày 26/4/2022): 25.157.595 đồng.

- Tiền thưởng nóng nhân viên sale: 88.000.000 đồng.

- Tiền phí hoa hồng đại lí: 67.835.882 đồng.

Tổng số tiền ông Nhữ Đức T1 phải thanh toán theo yêu cầu phản tố (tạm tính đến ngày 26/4/2022) là: 180.993.477 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với ông Nhữ Đức T1 như sau:

- Tiền lãi chậm thanh toán (tạm tính đến ngày 28/12/2022 – ngày xét xử vụ án) là: 22.321.076 đồng.

- Tiền thưởng nóng nhân viên sale: 88.000.000 đồng.

- Tiền phí hoa hồng cho đại lý là: 63.708.578 đồng.

Tổng cộng số tiền ông Nhữ Đức T1 phải thanh toán theo yêu cầu phản tố (tính đến ngày 28/12/2022 - ngày xét xử vụ án) là: 174.029.654 đồng.

Thực hiện bù trừ khoản đã thanh toán của ông Thắng cho Công ty là 864.792.329 đồng, Công ty sẽ hoàn trả cho ông Thắng số tiền còn lại là 690.762.675 đồng trong hạn 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực.

- *Đối với nguyên đơn Vũ Đức T:*

1. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ có ký hiệu WiA05-17 giữa Công ty Cổ phần C và ông Vũ Đức T bị chấm dứt do ông Vũ Đức T vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

2. Yêu cầu ông Vũ Đức T phải thanh toán cho Công ty Cổ phần C các khoản bao gồm:

- Tiền lãi chậm thanh toán (tạm tính đến ngày 28/12/2022) là: 34.486.697 đồng.

- Tiền thưởng nóng nhân viên sale: 88.000.000 đồng.

- Tiền phí hoa hồng đại lí: 102.648.260 đồng.

- Quà tặng (chuyến du lịch, iphone, …): 25.384.477 đồng.

Tổng cộng số tiền ông Vũ Đức T phải thanh toán theo yêu cầu phản tố (tính đến ngày 28/12/2022 – ngày xét xử vụ án) là: 250.519.434 đồng.

Thực hiện bù trừ khoản đã thanh toán của ông Tuấn cho Công ty là 1.185.480.195 đồng, Công ty sẽ hoàn trả cho ông Tuấn số tiền còn lại là 934.960.761 đồng trong hạn 03 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cam R, quyết định:

Áp dụng Điều 117, Điều 118, khoản 1 Điều 156, Điều 404, Điều 405, Điều 418, khoản 5 Điều 428 và Điều 430 Bộ luật Dân sự; Điều 16, Điều 17, Điều 18 và Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; 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; Điều 48, Điều 49 Luật Du lịch; 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 ông Nhữ Đức T1 về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB04-18/HĐMB/THE A ký ngày 02/01/2019 vô hiệu và yêu cầu hoàn trả số tiền 1.099.030.434 đồng *(Một tỷ không trăm chín mươi chín triệu không trăm ba mươi nghìn bốn trăm ba mươi bốn đồng)*.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đức T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số WiA05-17/HĐMB/THE A ký ngày 01/4/2019 vô hiệu và yêu cầu hoàn trả số tiền 1.512.288.924 đồng *(Một tỷ năm trăm mười hai triệu hai trăm tám mươi tám nghìn chín trăm hai mươi bốn đồng)*.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần C đối với nguyên đơn Nhữ Đức T1 về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng.

3.1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB04-18/HĐMB/THE A ký ngày 02/01/2019 cùng các phụ lục đính kèm và Phụ lục sửa đổi hợp đồng mua bán kèm theo.

3.2. Buộc nguyên đơn ông Nhữ Đức T1 phải bồi thường thiệt hại số tiền 174.029.654 đồng *(Một trăm bảy mươi bốn triệu không trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm năm mươi bố đồng)*, số tiền này được khấu trừ vào số tiền mà Nguyên đơn đã nộp cho Bị đơn để thanh toán tiền mua căn hộ số LiB04-18 là 864.792.329 đồng *(Tám trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn ba trăm hai mươi chín đồng)*.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần C đối với nguyên đơn Vũ Đức T về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng.

4.1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số WiA05-17/HĐMB/THE A ký ngày 01/4/2019 cùng các phụ lục đính kèm và Phụ lục sửa đổi hợp đồng mua bán kèm theo.

4.2. Buộc nguyên đơn ông Vũ Đức T phải bồi thường thiệt hại số tiền 250.519.434 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu năm trăm mười chín nghìn bốn trăm ba mươi bốn đồng)*, số tiền này được khấu trừ vào số tiền mà nguyên đơn đã nộp cho bị đơn để thanh toán tiền mua căn hộ số WiA05-17 là 1.185.480.195 đồng *(Một tỷ một trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi nghìn một trăm chín mươi lăm đồng)*.

5. Số tiền nguyên đơn Nhữ Đức T1 đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần C là 864.792.329 đồng *(Tám trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn ba trăm hai mươi chín đồng)*, số tiền nguyên đơn Nhữ Đức T1 phải bồi thường cho Công ty Cổ phần C là 174.029.654 đồng *(Một trăm bảy mươi bốn triệu không trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm năm mươi bốn đồng)*. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, bị đơn Công ty Cổ phần C phải hoàn trả cho nguyên đơn Nhữ Đức T1 số tiền là 690.762.675 đồng *(Sáu trăm chín mươi triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi lăm đồng)*. Thời hạn hoàn trả: Kể từ ngày bị đơn bán thành công căn hộ cho khách hàng mới nhưng không quá 02 năm kể từ ngày bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

6. Số tiền nguyên đơn Vũ Đức T đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần C là 1.185.480.195 đồng *(Một tỷ một trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi nghìn một trăm chín lăm đồng)*, số tiền nguyên đơn Vũ Đức T phải bồi thường cho Công ty Cổ phần C là 250.519.434 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu năm trăm mười chín nghìn bốn trăm ba mươi bốn đồng)*. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, bị đơn Công ty Cổ phần C phải hoàn trả cho nguyên đơn Vũ Đức T số tiền là 934.960.761 đồng *(Chín trăm ba mươi bốn triệu chín trăm sáu mươi nghìn bảy trăm sáu mươi mốt đồng)*. Thời hạn hoàn trả: Kể từ ngày bị đơn bán thành công căn hộ cho khách hàng mới nhưng không quá 03 năm kể từ ngày bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 19 tháng 01 năm 2023, ông Vũ Đức T và ông Nhữ Đức T1 có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các Ông và không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nhữ Đức T1 và ông Thái Trọng V là người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Đức T giữ nguyên nội dung kháng cáo và cho rằng: Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu; Công ty Cổ phần C đã vi phạm Luật Đầu tư khi lập Dự án The A; bán căn hộ khi chưa có giấy phép xây dựng vi phạm Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; vi phạm thời gian bàn giao căn hộ; không xuất hóa đơn GTGT, bị xử phạt vi phạm hành chính; xây dựng không có giấy phép xây dựng, bị xử phạt vi phạm hành chính; chưa nộp tiền thuê đất. Đề nghị Hội đồng xét xử

sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức T và ông Nhữ Đức T1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần C.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Thị Thanh Tâm rút một phần yêu cầu phản tố về yêu cầu ông Vũ Đức T và ông Nhữ Đức T1 mỗi người phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần C đối với khoản tiền thưởng cho nhân viên sale là 88.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Đức T và ông Nhữ Đức T1.

- 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 ông Vũ Đức T và ông Nhữ Đức T1, đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần C về yêu cầu ông Vũ Đức T và ông Nhữ Đức T1 mỗi người phải 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

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần C rút một phần yêu cầu phản tố về yêu cầu ông Vũ Đức T và ông Nhữ Đức T1 mỗi người phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần C 88.000.000 đồng tiền thưởng cho nhân viên sale. Việc rút một phần yêu cầu phản tố nêu trên 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 Công ty Cổ phần C.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức T và ông Như Đức T1

[2.1.1] Công ty Cổ phần C (Công ty X) được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh H2 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 H2 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 A, cho phép Công ty Cổ phần C (Công ty X) 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 N2, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H2.

[2.1.2] Ngày 02/01/2019, ông Nhữ Đức T1 và Công ty X ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB04-18/HĐMB-THE A và các phụ lục kèm theo (Hợp đồng mua bán căn hộ), với nội dung: Ông Nhữ Đức T1 mua Căn hộ số LiB04-18 tại tầng 4 Tòa tháp Li thuộc Dự án The A. diện tích sử dụng căn hộ là 32,30m^2; mục

đích sử dụng làm căn hộ du lịch và không hình thành đơn vị ở. Tổng giá bán căn hộ là 1.330.245.082 đồng. Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ tháng 6/2020.

Ngày 01/4/2019, ông Vũ Đức T và Công ty X ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số WiA05-17/HĐMB-THE A và các phụ lục kèm theo (Hợp đồng mua bán căn hộ), với nội dung: Ông Vũ Đức T mua Căn hộ số WiA05-17 tại tầng 5 Tòa tháp Wi thuộc Dự án The A. diện tích sử dụng căn hộ là 33,96m^2; mục đích sử dụng làm căn hộ du lịch và không hình thành đơn vị ở. Tổng giá bán căn hộ là 1.862.333.760 đồng. Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ tháng 12/2020.

Ngoài ra, các Hợp đồng nêu trên 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 du lịch, nghỉ dưỡng dài hạn hoặc ngắn hạn. 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 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] Các 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 A 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 A) 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 H2 cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019, Công ty X đã có Thông báo số 277/2019/A-TB-BGĐ ngày 30/12/2019 về việc ký kết Phụ lục Hợp đồng mua bán căn hộ. Thông báo số 003/2020/ A-TB-BGĐ ngày 08/01/2020 thông tin liên quan Dự án The A (Về pháp lý dự án, có cập nhật Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD và về tiến độ xây dựng công trình) đến Khách hàng (trong đó có ông Vũ Đức T và ông Nhữ Đức T1).

Ngày 07/01/2020, ông Vũ Đức T và Công ty X ký kết Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ số WiA05-17/PLSĐHĐMB-THE A và ngày 03/02/2020, ông Nhữ Đức T1 và Công ty X ký kết Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB04-18/PLSĐHĐMB-THE A (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. Sau đó, ông Vũ Đức T và ông Nhữ Đức T1 vẫn tiếp tục thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ đã thỏa thuận (tính đến ngày 15/4/2020, ông Nhữ Đức T1 đã thanh toán 864.792.329 đồng tiền mua căn hộ; tính đến ngày 29/4/2020, ông Vũ Đức T

đã thanh toán 1.185.480.195 đồng tiền mua căn hộ). Như vậy, tại thời điểm ký kết Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ và ông Vũ Đức T và ông Nhữ Đức T1 tiếp tục thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ đã thỏa thuận đã phát sinh điều kiện có hiệu lực đầy đủ của Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB04-18/HĐMB-THE A ngày 02/01/2019 và Hợp đồng mua bán căn hộ số WiA05-17/HĐMB-THE A ngày 01/4/2019.

[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 N2, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H2 mà Công ty Cổ phần C thực hiện dự án The A 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 C 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, điểm 5.2.9 khoản 5.2 Điều 5; điểm 6.1.3 khoản 6.1, điểm 6.2.12 khoản 6.2 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 của ông Nhữ Đức T1 là vào tháng 6/2020, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ của ông Vũ Đức T 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 H2 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, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh H2 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 X. Công ty X đã có nhiều thông báo gửi khách hàng thông báo về ảnh hưởng của dịch bệnh Covid đến hoạt động của Dự án The A và thời gian bàn giao căn hộ (Thông báo số 005/2020/A-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 A; Thông báo số 57/2020/A-TB-BGĐ ngày 06/7/2020 *về gia hạn bàn giao căn hộ do ảnh hưởng của dịch bệnh - ngày bàn giao dự kiến căn hộ gia hạn tới tháng 12/2020* và Thông báo số 106/2020/A-TB-BGĐ ngày 30/12/2020, *về thời gian bàn giao Căn hộ - thời gian bàn giao từ tháng 3/2021 tháng 6/2021- Đối với ông Nhữ Đức T1;* Thông báo số 59/2021/A-TB-BGĐ ngày 30/6/2021, *về gia hạn bàn giao Căn hộ – thời gian bàn giao dự kiến gia hạn đến tháng 12/2021* và Thông báo số 124/2021/A-TB-BGĐ ngày 22/12/2021, *về gia hạn bàn giao Căn hộ – thời gian bàn giao dự kiến gia hạn đến tháng 4/2022 – Đối với ông Vũ Đức T*). Công ty X đã gửi cho ông Nhữ Đức T1 Thông báo số 29/2021/A-TB-BGĐ ngày 22/5/2021, về thời gian bàn giao căn hộ số LiB04-18. Thời gian bàn giao từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021 và cho ông Vũ Văn Tuấn Thông báo số 008/2022/A-TB-BGĐ ngày 26/01/2022, về thời gian bàn giao căn hộ số WiA05-17. Thời gian bàn giao từ ngày 25/02/2022 đến ngày 15/3/2022

Như vậy, Công ty X hoàn thành căn hộ và thông báo bàn giao căn hộ số LiB04-18 cho ông Nhữ Đức T1 từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021; thông báo bàn giao căn hộ số WiA05-17 cho ông Vũ Đức T từ ngày 25/02/2022 đến ngày 15/3/2022 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 mua bán căn hộ.

Việc Công ty X 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 X 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 Hợp đồng hoặc hủy Hợp đồng.

[2.1.7] Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB04-18/HĐMB-THE A ngày 02/01/2019, các Phụ lục kèm theo và Phụ lục sửa đổi Hợp đồng ngày 03/02/2020 được ký kết giữa ông Nhữ Đức T1 với Công ty X; Hợp đồng mua bán căn hộ số WiA05-17/HĐMB-THE A ngày 01/4/2019, các Phụ lục kèm theo và Phụ lục sửa đổi Hợp đồng ngày 07/01/2020 được ký kết giữa ông Vũ Đức T với Công ty X 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 ông Nhữ Đức T1 và ông Vũ Đức T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu và yêu cầu Công ty Cổ phần C hoàn trả số tiền đã thanh toán mua căn hộ và phạt vi phạm hợp đồng do chậm bàn giao căn hộ, trả tiền lãi trên số tiền đã thanh toán mua căn hộ là có căn cứ, nên không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nhữ Đức T1 và ông Vũ Đức T.

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

[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 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 của Cục Giám định nhà nước

về chất lượng công trình xây dựng Bộ Xây dựng). Công ty X đã gửi Thông báo lần 3 số 80/2021/TB-A ngày 25/8/2021 cho ông Nhữ Đức T1 về thanh toán tiền nhận bàn giao căn hộ số LiB04-18 và gửi cho ông Vũ Đức T Thông báo số 009/2022/TB-TTCR ngày 26/01/2022 về thanh toán tiền đợt nhận bàn giao căn hộ số WiA05-17, nhưng ông Nhữ Đức T1 và ông Vũ Đức T không thực hiện việc thanh toán theo thông báo. Việc ông Nhữ Đức T1 và ông Vũ Đức T 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 X có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu ông Nhữ Đức T1 và ông Vũ Đức T phải bồi thường thiệt hại.

[2.2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Công ty X rút một phần yêu cầu phản tố về yêu cầu ông Nhữ Đức T1 và ông Vũ Đức T mỗi người phải bồi thường thiệt hại đối với số tiền thưởng cho nhân viên sale là 88.000.000 đồng. Yêu cầu Tòa án: (1) Buộc ông Nhữ Đức T1 phải bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, gồm: Tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán là 22.321.076 đồng (8% x 279.013.542 đồng); tiền phí hoa hồng cho đại lý là 63.708.578 đồng. Tổng cộng là 86.029.654 đồng. (2) Buộc ông Vũ Đức T phải bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, gồm: Tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán là 34.486.697 đồng (8% x 437.919.231 đồng); tiền phí hoa hồng cho đại lý là 102.648.260 đồng; quà tặng (chuyến du lịch, Iphone…) là 25.384.477 đồng. Tổng cộng là 162.519.434 đồng. Số tiền bồi thường được bù trừ vào số tiền ông Nhữ Đức T1 và ông Vũ Đức T đã thanh toán theo Hợp đồng, số tiền còn lại Công ty X sẽ hoàn trả cho ông Nhữ Đức T1 và ông Vũ Đức T. Thời hạn hoàn trả tiền cho ông Nhữ Đức T1 không quá 02 năm và thời hạn hoàn trả tiền cho ông Vũ Đức T không quá 03 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu của Công ty X 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 X.

[2.3] Về án phí

[2.3.1] Án phí sơ thẩm

- Ông Nhữ Đức T1 phải nộp án phí sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận là 300.000 đồng; án phí sơ thẩm trên số tiền yêu cầu hoàn trả (1.099.030.434 đồng) không được chấp nhận là 47.970.913 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 (86.029.654 đồng) được chấp nhận là 4.301.482 đồng. Tổng cộng là 52.870.395 đồng (lấy tròn 52.870.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Vũ Đức T phải nộp án phí sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận là 300.000 đồng; án phí sơ thẩm trên số tiền yêu cầu hoàn trả (1.512.288.924 đồng) không được chấp nhận là 57.368.667 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 (162.519.434 đồng) được chấp nhận là 8.125.971

đồng. Tổng cộng là 66.094.638 đồng (lấy tròn 66.125.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần C không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại tiền tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp theo phiếu thu.

[2.3.2] Án phí dân sự phúc thẩm

Ông Nhữ Đức T1 và ông Vũ Đức T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[2.4] Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án.

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 C về: (1) Yêu cầu ông Nhữ Đức T1 phải bồi thường khoản tiền thưởng nhân viên Sale là 88.000.000 đồng; (2) Yêu cầu ông Vũ Đức T phải bồi thường khoản tiền thưởng nhân viên Sale là 88.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nhữ Đức T1 và ông Vũ Đức T.

3. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

Áp dụng Điều 117, Điều 118, khoản 1 Điều 156, Điều 404, Điều 405, Điều 418, khoản 5 Điều 428 và Điều 430 Bộ luật Dân sự; Điều 16, Điều 17, Điều 18 và Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; 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; Điều 48, Điều 49 Luật Du lịch; 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 ông Nhữ Đức T1 về: (i) Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB04-18/HĐMB-THE A ngày 02/01/2019 là vô hiệu; (ii) Yêu cầu Công ty Cổ phần C bồi thường số tiền 1.099.030.434 đồng *(Một tỷ không trăm chín mươi chín triệu không trăm ba mươi ngàn bốn trăm ba mươi bốn đồng)*.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đức T về: (i) Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số WiA05-17/HĐMB/THE A ngày 01/4/2019 vô hiệu; (ii) Yêu cầu Công ty Cổ phần C hoàn trả số tiền 1.512.288.924 đồng *(Một tỷ năm trăm mười hai triệu hai trăm tám mươi tám nghìn chín trăm hai mươi bốn đồng)*.

3.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần C

3.3.1. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB04-18/HĐMB/THE A ngày 02/01/2019 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi Hợp đồng giữa Công ty Cổ phần C và ông Nhữ Đức T1.

Buộc nguyên đơn ông Nhữ Đức T1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần C 86.029.654 đồng *(Tám mươi sáu triệu không trăm hai chín nghìn sáu trăm năm mươi bốn đồng)*.

Số tiền ông Nhữ Đức T1 đã thanh toán theo Hợp đồng cho Công ty Cổ phần C là 864.792.329 đồng. Số tiền ông Nhữ Đức T1 phải bồi thường cho Công ty Cổ phần C là 86.029.654 đồng. Sau khi bù trừ nghĩa vụ, Công ty Cổ phần C phải hoàn trả cho ông Nhữ Đức T1 778.762.675 đồng (Lấy tròn 778.762.600 đồng) *(Bảy trăm bảy mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn sáu trăm đồng)*. Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 *(Hai)* năm kể từ ngày 17/8/2023.

3.3.2. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số WiA05-17/HĐMB/THE A ngày 01/4/2019 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi Hợp đồng giữa Công ty Cổ phần C và ông Vũ Đức T.

Buộc nguyên đơn ông Vũ Đức T phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần C 162.519.434 đồng (Lấy tròn 162.519.400 đồng) *(Một trăm sáu mươi hai triệu năm trăm mười chín nghìn bốn trăm đồng)*.

Số tiền ông Vũ Đức T đã thanh toán theo Hợp đồng cho Công ty Cổ phần C là 1.185.480.195 đồng. Số tiền ông Vũ Đức T phải bồi thường cho Công ty Cổ phần C là 162.519.434 đồng. Sau khi bù trừ nghĩa vụ, Công ty Cổ phần C phải hoàn trả cho ông Vũ Đức T 1.022.960.761 đồng (Lấy tròn 1.022.960.700 đồng) *(Một tỷ không trăm hai mươi hai triệu chín trăm sáu mươi ngàn bảy trăm đồng)*. Thời hạn hoàn trả: Không quá 03 *(Ba)* năm kể từ ngày 17/8/2023.

4. Về án phí.

4.1. Án phí sơ thẩm:

4.1.1. Ông Nhữ Đức T1 phải nộp 52.870.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 26.420.000 theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006856 ngày 05/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam R. Ông Nhữ Đức T1 còn phải nộp 26.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.1.2. Ông Vũ Đức T phải nộp 66.125.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 26.685.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006857 ngày 05/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam R. Ông Vũ Đức T còn phải nộp 39.440.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.1.3 Trả lại cho Công ty Cổ phần C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.263.000 đồng và 4.525.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007099 ngày 30/5/2022 và số AA/2021/0007106 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam R.

4.2. Án phí phúc thẩm

Ông Nhữ Đức T1 và ông Vũ Đức T mỗi người 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 mà ông Nhữ Đức T1 và ông Vũ Đức T đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000560 ngày 05/5/2023 và số AA/2022/0000562 ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam R, tỉnh Khánh Hòa. Ông Nhữ Đức T1 và ông Vũ Đức T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án.

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