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: 55/2023/DS-ST
Ngày: 31/8/2023
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 Đặng Ngọc Hương

2/ Bà Nguyễn Thị Minh

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Hồng - 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 29 đến 31 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 84/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm: 1965; Nơi cư trú: 47 L, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Hữu Đ, sinh năm: 1994; Bà Trần Thị S, sinh năm: 1994; Địa chỉ liên hệ: Tầng D, A P, phường V, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản uỷ quyền số công chứng 1426, quyển số 08/2023 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 02/8/2023 tại Văn phòng C2, tỉnh Nam Định.

Bà S có mặt tại phiên toà. Ông Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà S vắng mặt khi tuyên án, có lý do chính đáng.

* *Bị đơn:* Công ty cổ phần T1; 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 T, 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 22/5/2023)

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

Bà L và bà G vắng mặt khi tuyên án, có lý do chính đáng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/01/2019, bà Trần Thị H và Công ty Cổ phần T1 đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA 02 - 26/HĐMB/THE ARENA để mua bán căn hộ số SeA 02 – 26 thuộc dự án thuộc dự án THE ARENA tại khu D bán đảo C, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa với tổng giá bán căn hộ là 1.759.665.340 đồng.

Từ đó đến nay, bà H đã thanh toán cho Công ty số tiền là 791.849.403 đồng.

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

Thứ nhất, Công ty T1 đã không tuân thủ đầy đủ các điều kiện quy định của pháp luật để triển khai, hoàn thiện Dự án và thực hiện các hành vi bị cấm theo Luật kinh doanh bất động sản

- Vào thời điểm các bên ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, dự án T chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, vi phạm điều cấm của Luật kinh doanh bất động sản.

- Công ty T1 bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về các nội dung liên quan đến dự án.

- Công ty T1 gửi thông báo bàn giao căn hộ cho bà H mặc dù chưa đáp ứng đủ điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp đồng.

Thứ hai, Công ty T1 đã cố tình không cung cấp hồ sơ cho bà H, đồng thời đưa ra những thông tin không rõ ràng về Dự án và quyền sở hữu căn hộ.

- Mặc dù pháp luật chưa cho phép, Công ty vẫn tạo niềm tin cho bà H về việc được sở hữu căn hộ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất cho các căn hộ thuộc Dự án T.

- Công ty không cung cấp hồ sơ, tài liệu cho bà H như cam kết trong hợp đồng.

Thứ ba, Công ty T1 chậm bàn giao căn hộ so với thoả thuận trong hợp đồng mà không có lý do chính đáng.

- Công ty bàn giao căn hộ chậm hơn 12 tháng so với thời gian bàn giao dự kiến là tháng 06/2020.

- Công ty T1 lấy lý do chậm trễ bàn giao căn hộ do sự kiện bất khả kháng là hoàn toàn không hợp lý.

- Bà Trần Thị H có quyền chấm dứt Hợp đồng do hành vi chậm bàn giao căn hộ của bị đơn.

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

1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The Arena số SeA 02 - 26/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa bà Trần Thị H và Công ty Cổ phần T1.

2. Buộc Công ty Cổ phần T1 hoàn trả và thanh toán một lần cho bà Trần Thị H tổng số tiền tạm tính là 1.353.490.588 đồng ngay khi Bản án, Quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật. Trong đó bao gồm tiền đã thanh toán để mua căn hộ

là 791.849.403 đồng; tiền lãi chậm trả tạm tính đến ngày 29/8/2023 là 420.867.958 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 140.773.227 đồng.

Đại diện bị đơn trình bày:

Công ty T2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau:

- Hợp đồng mua bán 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; 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 K tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các Dự án, trong đó có Dự án The Arena do sự kiện Thanh Tra Chính Phủ nên đến ngày 15/11/2019, Sở xây dựng tỉnh K mới cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD cho Dự án The Arena và hiện tại, Cục G1 về chất lượng công trình xây dựng - Bộ X 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 (L2), A2 (S1). 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 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.

- 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. Tuy nhiên quá trình thi công, Dự án bị ảnh hưởng của các sự kiện UBND 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 và dịch bệnh C, phù hợp với Điều 14.1.2, 14.1.3, Điều 14.3 Hợp đồng và Khoản 01 Điều 156 Bộ luật Dân sự. Qúa 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 là phù hợp với HĐMB.

- Dự án The Arena không thuộc trường hợp phải có văn bản chấp thuận đủ điều kiện được bán căn hộ du lịch của Sở X: 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 Arena 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.

- 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 T3).

- Về Giấy chứng nhận Căn hộ: Căn hộ du lịch là sản phẩm bất động sản mới trên thị trường và có căn cứ pháp lý để Cơ quan Nhà nước xem xét việc cấp Giấy Chứng Nhận của căn hộ du lịch nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các Chủ Sở hữu. Ngày 14/02/2020, Bộ T4 đã ban hành văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ hướng dẫn Sở T các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc cấp Giấy Chứng Nhận của căn Hộ du lịch. Theo đó, Văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ Hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở nêu rõ, "*trường hợp dự án có công trình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch có đủ điều kiện được 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 15/05/2014 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 06/01/2017 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai*". Ngày 8/9/2021, T5 –Bộ T4 có văn bản số 1990/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ hướng dẫn Sở T v/v ghi Giấy chứng nhận đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở đối với loại hình căn hộ du lịch. Thực tế, UBND tỉnh K đã cấp Giấy chứng nhận Căn hộ du lịch cho một số dự án trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Do đó, HĐMB có quy định trách nhiệm của Chủ Đầu Tư về việc làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận căn hộ cho Khách hàng mua căn hộ du lịch là phù hợp quy định pháp luật và bảo vệ tốt quyền lợi của người mua căn hộ du lịch.

Ngày 03/04/2023, Chính phủ đã ban hành Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, trong đó có quy định cụ thể về việc cấp Giấy Chứng nhận Quyền Sở hữu đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ. Như vậy, Nghị định 10/2023/NĐ-CP đã góp phần tạo cơ sở pháp lý vững chắc để các cơ quan ban, ngành mạnh dạn đẩy nhanh tiến độ cấp GCN cho các chủ sở hữu Căn hộ Du lịch, trong đó có các CSH của Dự án The Arena.

- Nguyên đơn đã và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo HĐMB: Mặc dù Công ty T2 đã thực hiện và hoàn thành nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận tại HĐMB nhưng Bị đơn đến nay vẫn đang vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao căn hộ. Ngày 02/6/2021, Bị đơn đã gửi thông báo số 39/TB-TTCR đề nghị nguyên đơn thanh toán tiền mua căn hộ với thời hạn thanh toán trước ngày 17/6/2021, nhưng nguyên đơn không thực hiện việc thanh toán như thông báo trên. Đến ngày 29/04/2022, Bị đơn tiếp tục gửi thông báo số 38/2022/TB-TTCR nhắc nguyên đơn thực hiện việc thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng mua bán, thời hạn thanh toán trước ngày 15/05/2022. Tuy nhiên đến nay, nguyên đơn vẫn chưa thanh toán.

Do đó, nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 HĐMB "*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 (bốn mươi lăm) 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". Căn cứ HĐMB, Công ty T2 hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt HĐMB với nguyên đơn. Tuy vậy, với tinh thần thiện chí, trân trọng nỗ lực hai bên đã đồng hành cùng nhau vượt qua nhiều khó khăn trong suốt quá trình triển khai Dự án đến nay, Công ty T2 vẫn chưa thực hiện quyền đơn phương chấm dứt HĐMB của mình.

Với các lý do đã trình bày như trên, Bị đơn khẳng định Công ty T2 không vi phạm các thỏa thuận theo HĐMB, không vi phạm thời hạn bàn giao quy định tại HĐMB nên Công ty T2 không có nghĩa vụ phải hoàn trả bất kỳ số tiền nào cho nguyên đơn và Bị đơn bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- 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 đảm. 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 T2 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; Bản án số 33/2023/DS-PT ngày 31/03/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; Bản án số 29/2023/DS-PT ngày 23/03/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa…trong đó có rất nhiều bản án 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: Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

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 tuyên bố chấm dứt hợp đồng và hoàn trả số tiền mua căn hộ, phạt vi phạm. 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 bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA02-26/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 (sau đây gọi là Hợp đồng):

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

Ngày 02/01/2019, giữa Công ty T1 và bà Trần Thị H có ký kết hợp đồng số SeA02-26/HĐMB/THE ARENA để mua bán căn hộ số SeA02-26 Tầng B, T (Tòa A2) Tại Lô TT13, Lô D14d, Lô T thuộc Khu D - Khu D, phường C, Tp ., tỉnh Khánh Hòa trong dự án The Arena do Công ty Cổ phần T1 làm chủ đầu tư. Giá trị mua bán: Tổng giá bán căn hộ trên diện tích sử dụng dự kiến là 1.791.659.255 đồng. Trong đó bao gồm giá bán căn hộ là 1.759.655.340 đồng và kinh phí bảo trì là 31.993.915 đồng. Bà H đã thanh toán cho Công ty số tiền là 791.849.403 đồng.

[2.1.2] Ngày 02/6/2021, Công ty T1 đã gửi Thông báo số 39/2021/TB – TTCR để mời nguyên đơn đến thanh toán tiền mua căn hộ SeA02-26 trước ngày 17/6/2021. Đến ngày 29/04/2022, Công ty T1 gửi thông báo số 38/2022/TB-TTCR nhắc nguyên đơn thực hiện việc thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng mua bán, thời hạn thanh toán trước ngày 15/05/2022

[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 T1 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 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 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.

[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 T1 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 T1 đã thông báo cho bà Trần Thị H 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, căn hộ S2 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 SeA02-26 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 102/QĐ-GDD3/HT ngày 01/6/2021 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 Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA02-26/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 về việc bị đơn vi phạm như sau:

- *Thứ nhất,* Công ty T1 bị xử phạt vi phạm hành chính khi không có Giấy phép xây dựng: Như đã phân tích trên, trong quá trình thực hiện dự án, Công ty T1 đã nộp phạt khi bị xử phạt vi phạm hành chính, sau khi bị xử phạt Công ty đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được cấp Giấy phép xây dựng. Công ty T1 và dự án có các căn hộ du lịch cho đến nay vẫn không bị tạm ngừng, chấm dứt và thực tế đã đi vào hoạt động. Do đó, việc Công ty T1 bị xử phạt vi phạm hành chính không phải lỗi để làm căn cứ chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng vì mục đích các bên hướng đến không thay đổi.

- Thứ hai, Công ty T1 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 6/2020 (đối với các căn hộ thuộc Tòa S, L). 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 C1 - 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. Thời gian bàn giao với các căn hộ thuộc Tòa Sea, L1 được ấn định từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021. 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.

[2.3] Từ những nhận định trên có thể kết luận Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA02 - 26/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 có hiệu lực theo Điều 117 của Bộ luật dân sự. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA 02 - 26/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 phạt vi phạt hợp đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 29/8/2023 là 1.353.490.588 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 chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ không được Tòa án chấp nhận.

- Án phí 52.604.718 đồng với phần yêu cầu khởi kiện hoàn trả số tiền 1.353.490.588 đồng không được chấp nhận.

Tổng cộng bà H phải chịu 52.904.718 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 5.500.000 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 T1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H về yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA02 - 26/HĐMB/THE ARENA ký ngày 02/01/2019 giữa bà với Công ty Cổ phần T1 và yêu cầu hoàn trả số tiền 1.353.490.588 đồng (bằng chữ: Một tỷ ba trăm năm mươi ba triệu bốn trăm chín mươi nghìn năm trăm tám mươi tám đồng).

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1. Về án phí:

- Nguyên đơn bà Trần Thị H phải chịu 52.904.718 đồng (Năm mươi hai triệu chín trăm lẻ bốn nghìn bảy trăm mười tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.870.000 đồng (Hai mươi bốn triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000534 ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Nguyên đơn còn phải nộp số tiền án phí là 28.034.718 (Hai mươi tám triệu không trăm ba mươi bốn nghìn bảy trăm mười tám đồng).

- Hoàn trả lại cho bị đơn Công ty T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.221000 đồng (Mười bốn triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000644 ngày 29 tháng 6 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 5.500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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