

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

Án số: 51/2023/DS-PT

Ngày: 12 - 5 - 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:

Bà Lê Thị Hiền

Bà Lê Thúy Phượng

- 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:
Ông Bùi Hồng Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 11 và 12 tháng 5 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 96/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam R, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2023/QĐ-PT ngày 29/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Vũ L, sinh năm 1971; địa chỉ: 96A tái định cư, khu phố 10, thị trấn Dương Đ, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên G.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Thái Trọng V, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 24 ngách 16, ngõ 10, phường Thành C1, quận Ba Đ1, Thành phố H (Giấy ủy quyền số 5298 ngày 02/10/2021). Có mặt.

- 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 N, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H1.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Liêu Thị Ngọc L1, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1988, Chuyên viên Pháp chế (Giấy ủy quyền ngày 22/4/2022). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng nguyên đơn Trần Vũ L và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Thái Trọng V trình bày:

Đầu năm 2018, Công ty Cổ phần C (Công ty C) quảng cáo trên phương tiện thông tin đại chúng, thông qua nhân viên bán hàng, qua các đại lý môi giới bất động sản giới thiệu về dự án The A 5 sao tại bãi biển Cam R đã mở bán. Công ty C khẳng định với khách hàng đây là dự án đất thuê 50 năm, đã trả tiền thuê đất một lần. Ông được mời tham quan căn nhà mẫu để chào bán tại Văn phòng đại diện của Công ty tại 360 Kim M, quận Ba Đ1, Thành phố H.

Tin tưởng vào Công ty C, ngày 11/5/2018 Ông ký thỏa thuận ký quỹ với Công ty C để đặt cọc mua căn hộ.

Ngày 02/4/2019, Ông ký Hợp đồng mua bán căn hộ số SaB02-23/HĐMB-THE A (Hợp đồng mua bán căn hộ). Căn hộ số 23 tại tầng 2 tòa nhà SaB thuộc dự án The A; diện tích 34m²; giá bán căn hộ: 1.619.880.802 đồng.

Căn cứ theo Phụ lục 2 Hợp đồng mua bán căn hộ, thanh toán cuối là tháng 12/2020 (25% giá bán căn hộ cộng với thuế GTGT đợt cuối và 100% phí bảo trì). Các bên thanh toán trong vòng 15 ngày sau ngày bàn giao thực tế.

Thời gian hoàn thiện và bàn giao căn hộ dự kiến: 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 căn hộ (Quy định tại mục 8.3.2 Hợp đồng).

Danh mục vật liệu và trang thiết bị căn hộ được ghi rõ trong Phụ lục 1 – Phụ đính 3 quy định chi tiết trang thiết bị.

Danh mục các hạng mục công trình, tiện ích thuộc phần sở hữu chung, phần sử dụng chung và phần sở hữu riêng của bên bán được quy định chi tiết trong Phụ lục 1 – Phụ đính 4. Trong đó có một số hạng mục quan trọng phục vụ cho kinh doanh du lịch của căn hộ cao cấp như: Spa và GYM, khu mua sắm và quảng trường, nhà hàng/quầy Bar.

Mục đích sử dụng: Sử dụng căn hộ du lịch được xây dựng với mục đích chủ yếu là để du lịch nghỉ dưỡng, không hình thành đơn vị ở. Đây là căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp.

Căn hộ: là căn hộ du lịch. Quy định trong mục 1.1.6 và 2.2.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ. Căn hộ được cấp giấy chứng nhận, sổ hồng.

Đặc điểm và thông tin về khu xây dựng tòa nhà, nguồn gốc đất: Đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Quy định tại mục 2.7.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Cảm thấy có dấu hiệu lừa dối người mua căn hộ của Công ty C, Ông đã điều tra, tìm hiểu, xác minh thì nhận thấy Công ty C chưa nộp tiền thuê đất, chưa hoàn thiện việc xây dựng The A, các công trình phục vụ cho việc kinh doanh khách sạn như thỏa thuận ký kết trong Hợp đồng mua bán căn hộ hoàn toàn không

có. Khách sạn A1, A2 tại thời điểm này không thể kinh doanh. Mặc dù đã bàn giao căn hộ nhưng Công ty C đã đề nghị UBND tỉnh Khánh H1 lùi việc đưa The A vào khai thác tới tháng 6/2023. UBND tỉnh Khánh Hòa đã có Tờ trình 5210 gửi Ban Cán sự đảng UBND tỉnh Khánh H1 báo cáo việc này.

Khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty C luôn cam kết với khách hàng mua là thủ tục pháp lý đã đầy đủ. Sau đó, rất nhiều lần Ông yêu cầu cung cấp hồ sơ pháp lý, giấy phép xây dựng, hồ sơ thuê đất... nhưng đều không nhận được.

Tại trang 21, 22 Hợp đồng mua bán căn hộ, Điều 12. Xử lý vi phạm Hợp đồng, mục 12.1.2: *“Nếu bên mua đã thanh toán đầy đủ tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục nghĩa vụ thanh toán trừ trường hợp tại Điều 12.1.2, nhưng quá 90 ngày (chín mươi ngày) mà bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên mua trên thực tế thì bên bán phải thanh toán cho bên mua tiền lãi đối với số tiền mà bên mua đã thanh toán cho bên bán với lãi suất 0,05%/ngày tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán. Tiền này được tính kể từ ngày thứ 91 sau ngày bàn giao dự kiến cho đến ngày bàn giao thực tế và được coi là toàn bộ thiệt hại của bên mua trong thời gian chậm bàn giao”*. Như vậy, nếu tính từ ngày thứ 91, tức là tới hết tháng 3 năm 2021, thì tới thời điểm hiện nay Công ty C đã chậm bàn giao 340 ngày.

Tại trang 22, Hợp đồng mua bán căn hộ, Điều 12. Xử lý vi phạm hợp đồng, mục 12.2.2: *“Nếu quá 180 ngày (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến mà bên bán chưa bàn giao căn hộ trên thực tế cho bên mua thì bên mua có quyền tiếp tục Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời gian bàn giao căn hộ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 13.1.4. Trong trường hợp bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Điều 13.1.4 sẽ được áp dụng”*.

Tại trang 22, Hợp đồng mua bán căn hộ, Điều 13. Chấm dứt Hợp đồng, mục 13.1.4 quy định: *“Bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng do bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2”*.

Tại trang 23, 24 Hợp đồng mua bán căn hộ, Điều 13. Chấm dứt Hợp đồng, mục 13.2.4 quy định: *“Trong trường hợp Hợp đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1.4 ở trên không ảnh hưởng tới các quyền và biện pháp khắc phục khác mà bên mua có thể có theo Hợp đồng này và theo quy định pháp luật,*

a) Bên bán sẽ hoàn trả số tiền mà bên mua đã thanh toán mua căn hộ. Nếu bên bán không hoàn trả đủ số tiền mà bên mua đã thanh toán trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, bên bán sẽ thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán trên khoản chậm thanh toán của bên bán với lãi suất 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán đầy đủ;

b) Bên bán sẽ trả cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương 20% giá bán căn hộ”.

Như vậy, nếu tính ở thời gian bàn giao dự kiến là tháng 12/2020 thì tới thời điểm hiện nay Công ty C đã chậm bàn giao 450 ngày.

Với việc không thể bàn giao căn hộ như cam kết, Công ty C đã viện dẫn một số lý do, Ông có ý kiến như sau:

- *Thứ nhất*, sự kiện UBND tỉnh Khánh Hòa tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính của các dự án (trong đó có dự án The A) để chờ kết luận của Thanh tra Chính phủ đã ảnh hưởng đến việc thi công dự án The A. Công ty C đã nêu Văn bản số 143/UBND-XDNĐ ngày 16/4/2018.

Tháng 4/2018, Thanh tra Chính phủ có văn bản nêu 35 dự án đầu tư ngoài ngân sách có dấu hiệu vi phạm và đề nghị UBND tỉnh Khánh Hòa xem xét, quyết định việc dừng thực hiện hoặc tiếp tục cho thực hiện. UBND tỉnh đã quyết định dừng thực hiện đối với 35 dự án này. Để chấn chỉnh, xử lý và khắc phục việc giao dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh mà không qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, tiếp theo UBND tỉnh Khánh Hòa có Văn bản số 143 ngày 16/4/2018, Văn bản số 4741 ngày 17/5/2018... chỉ đạo các ngành liên quan thực hiện kiểm tra, rà soát các dự án có sử dụng đất, kể cả dự án đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư trước đây, tạm dừng chờ kết luận thanh tra.

Mặc dù The A chưa được cấp phép xây dựng, dự án bị tạm dừng chờ kết luận của Thanh tra Chính phủ do có dấu hiệu sai phạm nhưng Công ty C vẫn tiếp tục huy động tiền trái pháp luật và xây dựng không phép. Điều này được thể hiện bằng việc ngay sau khi nhận được văn bản của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc tạm dừng dự án, thì ngày 21/5/2018 Công ty C tiếp tục quảng bá, lừa dối khách hàng về thủ tục pháp lý đã đầy đủ khi ký thỏa thuận ký quỹ và nhận tiền đặt cọc mua căn hộ và sau đó trong 01 tháng thu thêm 02 đợt với tổng số tiền bằng 25% giá trị mua căn hộ.

Ngày 01/7/2019, Công ty C đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Ông và yêu cầu Ông phải nộp tiền, Ông đã nộp 95% tiền mua căn hộ theo tiến độ. Khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ tại The A, Công ty C luôn cam kết với khách hàng mua là thủ tục pháp lý đã đầy đủ. Sau đó, nhiều lần Ông gọi điện yêu cầu cung cấp hồ sơ pháp lý, giấy phép xây dựng...nhưng đều không nhận được.

Sau khi thấy có dấu hiệu lừa dối của Công ty C, Ông (đại diện người mua căn hộ) đã gửi đơn khiếu nại đến Sở Xây dựng, UBND tỉnh Khánh Hòa và trực tiếp làm việc với Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa và Thanh tra Sở cung cấp một số bằng chứng sau:

- Ngày 27/9/2018, Thanh tra Sở Xây dựng lập Biên bản vi phạm hành chính về trật tự xây dựng số 0028/BB-VPHC đối với Công ty C đã có hành vi vi phạm hành chính: *“Tổ chức thi công xây dựng công trình dự án The A tại khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, phường Cam Ranh, thành phố Cam Ranh không có giấy phép xây dựng”*. Ngày 03/10/2018, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 479/QĐ-XPVPHC đối với Công ty C. Phạt tiền 40.000.000 đồng. Biện pháp khắc phục hậu quả: *“Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính Công ty Cổ phần C phải làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng. Hết thời hạn này, Công ty*

Cổ phần C không xuất trình Giấy phép xây dựng tại Thanh tra Sở Xây dựng sẽ áp dụng biện pháp buộc tháo dỡ công trình vi phạm theo quy định”.

Ở thời điểm bị xử phạt này, Công ty C chỉ được cấp: (1) Giấy phép xây dựng số 20/GPXD ngày 07/02/2013, xây dựng Khách sạn Maia, diện tích 3.030m², 03 tầng, chiều cao 14,6m và Nhà hàng hải sản, diện tích 740m², 01 tầng nổi và 01 tầng hầm, chiều cao 5,6m; (2) Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 22/12/2014, xây dựng 05 căn biệt thự trên nước và 07 căn biệt thự trên đồi. Hoàn toàn không có Khu du lịch nghỉ dưỡng The A Cam R như quảng cáo.

Mặc dù dự án The A đang trong thời gian bị tạm dừng dự án theo chỉ đạo của UBND tỉnh Khánh Hòa và Thanh tra Chính phủ, không có giấy phép xây dựng, bị xử phạt hành chính về hành vi xây dựng không có giấy phép, nhưng tại Công trường The A vẫn tiến hành xây dựng bình thường. Tại trang Web: <http://theA.vn> luôn cập nhật tiến độ dự án công khai, trái ngược hoàn toàn với văn bản ghi ý kiến của Công ty C (lần 1). Ông cung cấp hình ảnh cập nhật tiến độ thi công của chính Công ty C cung cấp: ngày 25/5/2019, ngày 26/6/2019, ngày 24/7/2019, ngày 04/9/2019.

Ngày 15/11/2019, Công ty C được cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD, nội dung: *Hạng mục công trình số 01: Khối khách sạn cao tầng A1. Chiều cao xây dựng: 64,5m. Số tầng: 01 tầng hầm, 18 tầng nổi, tum thang; Hạng mục công trình số 02: Khối khách sạn cao tầng A2. Chiều cao xây dựng: 74m. Số tầng: 20 tầng nổi, tum thang; Hạng mục công trình số 03: Khối khách sạn cao tầng A1. Chiều cao xây dựng: 38m. Số tầng: 01 tầng hầm, 08 tầng nổi, tum thang; Hạng mục công trình số 04: Khối khách sạn cao tầng A4. Chiều cao xây dựng: 41,5m. Số tầng: 08 tầng nổi, tum thang; Hạng mục công trình số 05: Nhà hàng và tiện ích trung tâm; Hạng mục công trình số 06: Khu hội thảo; Hạng mục công trình số 07: Chợ hải sản; Hạng mục công trình số 08: Nhà hát ngoài trời.*

Ngày 04/9/2020, Sở Xây dựng tỉnh Khánh H1 tiếp tục cấp Phụ lục điều chỉnh Giấy phép xây dựng (kèm theo Giấy phép xây dựng số 89/GPXD ngày 15/11/2019 của Sở Xây dựng), thay thế hạng mục công trình số 07 (Khu chợ hải sản) và hạng mục công trình số 08 (Nhà hát ngoài trời) thành hạng mục Khu biệt thự du lịch (126 căn). Việc thay đổi này tiếp tục vi phạm những cam kết của chủ đầu tư khi chào bán căn hộ về các tiện ích phục vụ khách sạn.

Việc cấp giấy phép xây dựng này chỉ hợp pháp hóa việc xây dựng sai phép trước đó của Công ty C. Ông cung cấp hình ảnh về việc cập nhật tiến độ thi công và video thi công 4 khối khách sạn cao tầng và khu biệt thự đã xây dựng trước khi có Giấy phép xây dựng.

Có thể thấy trong Giấy phép xây dựng thể hiện rõ mục đích xây dựng được cấp phép cho Khu du lịch nghỉ dưỡng C là khối khách sạn cao tầng. Các phòng trong khách sạn là phòng khách sạn bình thường, không hề có trong khái niệm Căn hộ du lịch (Codotel) được quy định trong Luật Du lịch, Nghị định số 168/2017/NĐ-CP quy định chi tiết Luật Du lịch và Tiêu chuẩn quốc gia TCVN năm 2014, năm 2020. Trang 9 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7798:2014: “Hạng

tiêu chuẩn cao cấp 3 sao, 4 sao, 5 sao - 1.6. Các loại căn hộ và cơ cấu căn hộ: Căn hộ một buồng ngủ, một phòng vệ sinh, có một không gian riêng trong khu vực tiếp khách, khu chế biến món ăn, bàn ăn và phòng đệm”. Trang 9 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12873:2020: “*Loại phòng/không gian: không gian đệm + không gian sinh hoạt chung + không gian bếp, ăn (không gian kết hợp) có diện tích 13m²*” Công ty C lừa dối khách hàng trong việc bán Căn hộ du lịch khách sạn vì đây không phải loại hình Căn hộ du lịch do không bố trí không gian bếp trong căn hộ ở thời điểm năm 2019. Thực chất nó chỉ là phòng khách sạn như bao khách sạn khác (Ông cung cấp hình ảnh căn hộ và tiêu chuẩn quốc gia về căn hộ)

Việc ký Hợp đồng mua bán căn hộ khi chưa được cấp phép xây dựng và thu tiền bán căn hộ du lịch khách sạn của Công ty C có dấu hiệu vi phạm pháp luật, vì ở thời điểm hiện nay chưa có văn bản pháp luật hướng dẫn việc bán phòng khách sạn theo hình thức Hợp đồng mua bán căn hộ như Hợp đồng đã ký kết. Nếu muốn Công ty C chỉ có thể cho thuê lại phòng khách sạn để người mua có thể nghỉ dưỡng tối đa trong thời hạn mà Công ty C thuê đất của nhà nước.

Mặc dù Dự án The A đang trong thời gian bị tạm dừng dự án theo chỉ đạo của UBND tỉnh Khánh H1 và Thanh tra Chính phủ, nhưng tại Công trường The A vẫn tiến hành xây dựng bình thường. Tại trang Web: <http://theA.vn> luôn cập nhật tiến độ dự án công khai, trái ngược hoàn toàn với những ý kiến của Công ty C đã trình bày. Ông cung cấp chứng cứ là hình ảnh, video cập nhật tiến độ thi công của chính Công ty C cung cấp: ngày 25/5/2019, ngày 26/6/2019, ngày 24/7/2019, ngày 04/9/2019, tháng 11/2019, 11/01/2020, 14/02/2020, 24/3/2020. Các video ngày 06/5/2020, 08/5/2020, 14/5/2020, 15/5/2020, 21/5/2020, 26/5/2020, 05/6/2020, 12/6/2020, 19/6/2020, 26/6/2020, 02/7/2020, 24/7/2020, 12/8/2020, 19/8/2020 (cập nhật tiến độ Tòa A3 và A4), video các ngày 01/9/2020 và 23/10/2020.

Ngày 04/11/2020, Thanh tra Chính phủ có Thông báo kết luận thanh tra số 1919/TB-TTCTP về việc chuyển đổi nhà đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác, có nội dung: “*Khu du lịch nghỉ dưỡng C tại phường Cam N, thành phố Cam R. Chủ đầu tư: Công ty CP C. Giấy CNĐT lần đầu số 371210001 cấp ngày 09/12/2009. Diện tích thuê đất đất qua nhiều lần điều chỉnh. Dự án đang thực hiện chưa hoàn thành. Một số vi phạm, kiến nghị:*

- UBND tỉnh Khánh Hòa lựa chọn chủ đầu tư không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là vi phạm Điều 54 Luật Đầu tư năm 2005;

- Dự án được cấp Giấy CNĐT từ năm 2009, đến nay sau gần 10 năm nhưng tiến độ rất chậm, cụ thể:

+ Chậm trễ, kéo dài về thủ tục đầu tư: Cấp Giấy CNĐT lần đầu tháng 09/2009 với thời hạn hoàn thành là tháng 12/2014; sau 03 năm điều chỉnh lần thứ nhất ngày 13/6/2012 với thời hạn hoàn thành là tháng 9/2016; sau gần 05 năm đã điều chỉnh lần thứ 2 ngày 15/5/2014. Sau gần 05 năm kể từ lúc được cấp Giấy CNĐT lần đầu (tháng 12/2009), đến tháng 9/2012 dự án mới được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt QHCT 1/500; sau đó khoảng thời gian 2013 -2017 (04

năm) dự án đã 05 lần được UBND tỉnh Khánh Hòa điều chỉnh quy hoạch 1/500; trong đó đáng chú ý ở lần điều chỉnh thứ 5 diện tích thực hiện dự án là 29,29 ha (trước khi điều chỉnh là 27,24 ha) tăng 2,05ha. Việc nhiều lần điều chỉnh Giấy CNĐT, QHCT 1/500 thể hiện sự yếu kém trong công tác chuẩn bị đầu tư, cấp Giấy CNĐT; lập, thẩm định và phê duyệt QHCT 1/500; sự tùy tiện, thiếu kiên quyết trong quản lý điều hành của các cơ quan quản lý nhà nước của tỉnh Khánh Hòa trong công tác quản lý đầu tư và quản lý đất đai đối với dự án.

+ Sau gần 09 năm, kể từ ngày được cấp Giấy CNĐT lần đầu (tháng 12/2009) đến thời điểm thanh tra dự án vẫn chưa có báo cáo đánh giá tác động môi trường và phê duyệt về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

+ Chậm trễ, kéo dài về thủ tục đất đai: Sau hơn 03 năm, kể từ ngày được cấp Giấy CNĐT lần đầu (tháng 12/2009) UBND tỉnh Khánh Hòa mới có quyết định cho thuê đất, giao đất; mặc dù thời gian chậm trễ, kéo dài như vậy nhưng quyết định giao đất đã phải điều chỉnh 02 lần (lần 1 vào tháng 7/2013, lần 2 vào tháng 12/2014) về diện tích, hình thức trả tiền thuê đất, xử lý diện tích đất chồng lấn với dự án khác;

+ Chậm tiến độ kéo dài nhiều năm: sau 10 năm kể từ ngày được cấp Giấy CNĐT lần đầu đến thời điểm thanh tra dự án chưa hoàn thành, khối lượng thi công nhỏ...

+ Rà soát, làm rõ nguyên nhân và trách nhiệm để xảy ra tình trạng chậm tiến độ kéo dài nêu trên để xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư và các quy định của pháp luật có liên quan. Chấn chỉnh tình trạng điều chỉnh, gia hạn nhiều lần.

+ Rà soát, xác định lại tiền sử dụng đất, chống thất thu ngân sách nhà nước”.

Qua kết luận Thanh tra Chính phủ và căn cứ nêu trên, Công ty C đã cố lừa dối khách hàng mua căn hộ khách sạn về pháp lý của dự án để nhận hàng nghìn tỷ đồng tiền huy động vốn trái pháp luật. Một công trình khách sạn với hơn 3.000 phòng, mới được cấp phép xây dựng tháng 11/2019 thì không thể bàn giao theo thỏa thuận đã ký kết là tháng 6/2020. Trong kết luận Thanh tra Chính phủ cũng đã nêu được thực trạng của dự án là chậm tiến độ nhiều năm. Và phải chấn chỉnh tình trạng điều chỉnh, gia hạn nhiều lần.

Mặc dù khẳng định với người mua căn hộ khách sạn đã đủ điều kiện bàn giao căn hộ, với mục đích để tiếp tục thu hết tiền bán căn hộ, nhưng Công ty C lại gửi Hồ sơ điều chỉnh dự án The A tới các cơ quan quản lý nhà nước và UBND tỉnh Khánh Hòa để nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án. Trên cơ sở Hồ sơ xin điều chỉnh tiến độ dự án đã đăng ký, UBND tỉnh Khánh Hòa đã gửi Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021, trong đó có nội dung: “Tiến độ thực hiện dự án điều chỉnh:...2. Hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng dự án trước ngày 30/12/2012. 3. Hoàn thành xây dựng và đưa dự án vào khai thác trước ngày 30/6/2023”. Như vậy, Công ty C xin hoàn thành xây dựng và đưa vào khai thác

muộn gần 03 năm so với cam kết. Trì hoãn việc kinh doanh cho thuê căn hộ nghỉ dưỡng tới năm 2023 vì không đủ điều kiện pháp lý.

Như vậy, có thể khẳng định, sự kiện UBND tỉnh Khánh H1 tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính của các dự án (trong đó có dự án The A), để chờ kết luận của Thanh tra Chính phủ không phải là nguyên nhân ảnh hưởng trực tiếp tới việc thi công xây dựng dự án. Trong kết luận Thanh tra Chính phủ cũng chỉ rõ những sai phạm của Công ty C và những tồn tại như chậm tiến độ kéo dài nhiều năm.

- *Thứ hai*, Công ty C viện dẫn việc Sự kiện bất khả kháng: Dịch bệnh viêm đường hô hấp do chủng mới của Vi rút Corona (Covid 19) cho việc bàn giao căn hộ.

Sau khi thấy dấu hiệu lừa dối khách hàng của Công ty C, Ông đã lập vi bằng, cho quay phim, chụp hình công trường The A ghi nhận lại việc Công ty C vẫn tổ chức thi công xây dựng bình thường. Khách hàng mua căn hộ vẫn phải đóng tiền, vay ngân hàng để trả cho Công ty C theo tiến độ.

Công tác phòng chống dịch của tỉnh Khánh H1 trong năm 2020 được triển khai rất tốt, tạo điều kiện cho doanh nghiệp sản xuất và xây dựng. Đặc biệt tại thành phố Cam R, nơi ít bị ảnh hưởng của dịch bệnh. Khách du lịch quốc tế vẫn hoạt động bình thường trong kỳ nghỉ lễ 40/4 và 1/5. Các cơ sở sản xuất kinh doanh, các công trình xây dựng vẫn được thi công.

Thủ tướng Chính phủ và UBND tỉnh Khánh H1 có nhiều văn bản trong việc phòng chống dịch như sau:

Công điện số 01/CT-UBND ngày 27/01/2020, nội dung: *các sở, ban, ngành, thành phố Nha Trang, huyện Cam Lâm, thị xã Ninh Hòa, công ty lữ hành, du khách du lịch lưu ý tuân thủ*"; Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020; Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020. Công điện số 04/CTUBND triển khai Chỉ thị số 16 ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ, nội dung: *"1. Thực hiện cách ly toàn xã hội trong vòng 15 ngày kể từ 0 giờ ngày 01/4/2020 trên phạm vi toàn quốc...phân xưởng, nhà máy sản xuất phải bảo đảm khoảng cách an toàn, đeo khẩu trang, thực hiện khử trùng, diệt khuẩn theo quy định; Người đứng đầu doanh nghiệp, cơ sở sản xuất, cơ sở kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu trách nhiệm áp dụng các biện pháp phòng, chống dịch tại cơ sở mình, đảm bảo sức khỏe cho người lao động"*. Ngay trong 15 ngày cách ly toàn xã hội, cơ quan nhà nước của tỉnh Khánh H1 vẫn cử người làm việc. Công văn số 3616/UBND-KGV về tiếp tục triển khai Chỉ thị 16/CT-TTg, nội dung: *"tiếp tục triển khai nghiêm túc thực hiện cách ly... trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ít nhất đến ngày 22/4/2020. Người đứng đầu doanh nghiệp, cơ sở sản xuất, cơ sở kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu trách nhiệm áp dụng các biện pháp phòng, chống dịch tại cơ sở mình, đảm bảo sức khỏe cho người lao động"*. Công điện số 05/CTUBND ngày 24/4/2020, nội dung: *"...đặc biệt, kể từ ngày 26/02/2020 đến nay, tỉnh Khánh H1 chưa ghi nhận thêm ca mắc thứ hai trên địa bàn toàn tỉnh...Các dịch vụ không thiết yếu được phép mở cửa hoạt động trở lại... Chủ doanh nghiệp, chủ cơ sở kinh doanh phải thực hiện và chịu trách nhiệm về các biện pháp phòng chống dịch bệnh ở cơ sở do mình*

quản lý để đảm bảo an toàn sức khỏe cho người lao động, khách hàng và cộng đồng. Các doanh nghiệp, nhà máy, cơ sở sản xuất kinh doanh xem xét từng bước triển khai từng bước trở lại sản xuất kinh doanh...Các cơ quan, đơn vị trở lại đi làm bình thường...”. Công điện số 06/CTUBND ngày 09/8/2020, nội dung: “Ngày 09/8/2020, Khánh h1 ghi nhận 01 trường hợp dương tính với vi rút SAR-CoV-2 trong cộng đồng...Các cơ sở kinh doanh khác vẫn tiếp tục hoạt động nhưng phải thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn, phòng chống dịch bệnh...”.

Công ty C luôn cho rằng việc bàn giao căn hộ không đúng thời gian cam kết là do dịch bệnh tác động đến việc thi công dự án The A. Nhưng thực tế, tại thành phố Cam R và tỉnh Khánh H1 năm 2020 quản lý dịch bệnh rất tốt. Thực tế chỉ giãn cách xã hội có 24 ngày theo Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ. Các nhà thầu xây dựng của Công ty C vẫn thi công bình thường. Hình ảnh, video do chính cán bộ, công nhân của cả nhà thầu xây dựng và Công ty C tự quay thể hiện rất chi tiết tại công trường xây dựng The A từ ngày 06/5/2019 đến tháng 7/2021. Đặc biệt video ngày 01/9/2020, ông Phạm Tuấn Anh, quản lý xây dựng của Tòa A2 khẳng định: “Tổng số công nhân hiện có trên công trường khoảng hơn 600 người”. Hình ảnh thi công tại công trường The A ngày 26/10/2021, Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại Nha Trang lập về hiện trạng thi công trên công trường tháng 11/2021, hình ảnh A ngày 11/02/2022. Như vậy, ở thời điểm dịch Covid-19, Công ty C triển khai hoạt động xây dựng The A bình thường cả trong những ngày giãn cách xã hội.

- Thứ ba, thực hiện quyền chủ đầu tư bàn giao căn hộ muộn hơn 180 ngày.

Công ty C viện dẫn Điều 8.3.2 của Hợp đồng mua bán: “Bên bán có quyền quyết định bàn giao căn hộ sớm hơn hoặc muộn hơn với ngày bàn giao dự kiến sẽ không quá 180 ngày (trừ khi được cho phép bởi Hợp đồng này hoặc bên mua có văn bản chấp thuận)”.

Theo Hợp đồng mua bán căn hộ, Ông nhất trí với việc bên bán có quyền quyết định bàn giao căn hộ muộn hơn 180 ngày, nhưng không nhất trí nên không có văn bản chấp thuận bàn giao căn hộ muộn hơn 180 ngày.

Nếu tính từ ngày 01/01/2021 là ngày bàn giao dự kiến, cộng thêm 180 ngày bàn giao muộn theo Hợp đồng mua bán căn hộ thì ngày bàn giao sẽ là ngày 01/7/2021. Tính cộng thêm 24 ngày giãn cách xã hội theo Công điện và Công văn của UBND tỉnh Khánh Hòa về phòng chống dịch Covid thì ngày bàn giao căn hộ du lịch sẽ phải muộn nhất là ngày 25/7/2021.

Ngày 26/01/2022, Công ty C có gửi thông báo bàn giao căn hộ và thông báo yêu cầu nộp tiền cho một số người mua căn hộ. Ông đã cử đại diện tới công trường The A vào ngày 11/02/2022 thì thấy vẫn ngổn ngang trên công trường xây dựng với máy móc công trình và công nhân đang thi công. Qua thông báo này một lần nữa khẳng định, Công ty C đã thừa nhận không thể bàn giao căn hộ như thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ.

Bằng những chứng cứ Ông đã cung cấp cho Tòa án về Công trường xây dựng The A từ tháng 01/2020 tới ngày 11/02/2022, Công ty C đã vi phạm thỏa

thuận bàn giao căn hộ không phải do nguyên nhân không thi công xây dựng được trong dịch bệnh.

- *Thứ tư, về điều kiện bàn giao căn hộ*

Nhận thấy có dấu hiệu lừa dối người mua căn hộ của Công ty C, Ông đã điều tra tìm hiểu, gửi đơn khiếu nại tới các cơ quan quản lý nhà nước của tỉnh Khánh H1 như: UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh Khánh H1; Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế khiếu nại về hệ thống xử lý nước thải và việc trả tiền thuê đất của dự án The A.

Ngày 26 và 27/10/2021, Ông vừa gửi thư, vừa đồng thời tới trụ sở chính của Công ty C tại dự án The A để đặt lịch làm việc và bàn giao căn hộ. Nhưng Ông không được vào dự án và không nhận được phản hồi của Công ty C. Do vậy, Ông đã trực tiếp ghi lại hình ảnh Tòa nhà A3 và A4 đang xây dựng ngổn ngang giàn giáo và thiết bị xây dựng (đã cung cấp cho Tòa án).

Ngày 01/11/2021, Ông trực tiếp làm việc với Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H1 về việc nộp tiền thuê đất một lần của Công ty C cho dự án The A. Cả hai cơ quan này đều không cung cấp được bằng chứng Công ty C nộp tiền thuê đất một lần. Việc không nộp tiền thuê đất một lần là vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người mua căn hộ.

Ngày 01/11/2021, làm việc với Sở Xây dựng Khánh H1, Ông được cung cấp biên bản xử phạt vi phạm hành chính Công ty C về việc xây dựng không phép và tới ngày 15/11/2019 dự án The A mới được cấp phép xây dựng.

Ngày 06/11/2021, Văn phòng Thừa phát lại Nha T1 lập Vi bằng ghi lại hiện trạng của Tòa A1, A2, A3, A4 với bãi biển dơ bẩn, các hạng mục chưa hoàn thiện, công trường đang thi công, chứng minh việc không thể bàn giao cho người mua căn hộ. Tất cả các công trình tiện ích để phục vụ cho một khách sạn du lịch đều không có (đã cung cấp cho Tòa án).

- *Về hệ thống xử lý nước thải*

Ông đã gửi đơn khiếu nại, Sở Tài nguyên và môi trường đã có Công văn số 4943/STNMT-TTr ngày 23/11/2021, trong đó khẳng định: “ngày 15/9/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Công văn số 3784/STNMT-TTr về việc Thông báo kết quả kiểm tra hạng mục công trình xử lý nước thải với công suất thiết kế 1.100m³/ngày đêm đã hoàn thiện để vận hành thử nghiệm”. Như vậy, tới thời điểm 14/9/2021, căn hộ du lịch của Ông chưa thể hoạt động kinh doanh như Thông báo thu tiền và bàn giao căn hộ của Công ty C gửi khách hàng mua căn hộ vào tháng 5 và tháng 6 năm 2021.

“Trạm xử lý nước thải số 2 có công suất thiết kế 1.100m³/ngày đêm dự kiến hoạt động vào tháng 2/2022 (cho khối A3, A4, khu biệt thự du lịch B2, B4, khu dịch vụ bãi biển.....đến nay vẫn chưa xây dựng”. Nếu chưa xây dựng hệ thống xả thải cho “khu dịch vụ bãi biển”, đó chính là các tiện ích phục vụ cho khách

thuê căn hộ như: nhà hàng, spa, bể bơi...thì căn hộ khách sạn du lịch của Ông chưa thể đi vào hoạt động kinh doanh.

Việc chưa xây dựng hệ thống xử lý nước thải thì không Cục Giám định nhà nước về công trình xây dựng không thể nghiệm thu Khách sạn A3, A4 The A.

- Về việc trả tiền thuê đất

Ông đã gửi rất nhiều đơn khiếu nại tới các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và thuế và làm việc trực tiếp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa. Qua các buổi làm việc, Cục Thuế và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa không thể trả lời được câu hỏi về việc Công ty C chưa đóng tiền thuê đất, cũng như lý do chưa đóng tiền thuê đất một lần cho Ông vì lý do bảo mật thông tin cho Công ty C. Khi biết Ông đã khởi kiện, Tòa án đã thụ lý vụ án, đại diện các cơ quan cam kết sẽ cung cấp thông tin cho Tòa theo quy định của pháp luật. Ông cũng gửi đơn yêu cầu Tòa án xác minh chứng cứ này.

Ngày 30/12/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa có Công văn số 5664/STNMT-CCQLĐĐ khẳng định: *“Hiện nay Tài nguyên và Môi trường đang thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất của Dự án do vậy Công ty Cổ phần C chưa đóng tiền sử dụng đất”*.

Ngày 18/01/2022, Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa có Công văn số 221/CT-TTKT4, ghi rõ: *“Đến nay, dự án vẫn chưa được phê duyệt giá đất nên Cục thuế chưa có cơ sở để tính và thông báo nộp tiền thuê đất và thông cáo nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với Công ty Cổ phần C theo quy định”*.

Ngày 16/3/2022, Tổng cục Thuế đã ban hành văn bản số 752/TCT-TTKT về việc giải quyết đơn tố cáo đối với Công ty C, nội dung ghi rõ: *“Về tiền thuê đất của dự án, Cục thuế đã có Công văn số 2694/CT-QLHCNTK, Công văn số 4041/CT-QLHCNTK ngày 18/9/2020, Công văn số 3636/CT-QLHCNTK ngày 16/7/2020 gửi cơ quan liên quan, Tổng cục Thuế đề nghị Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa tiếp tục nắm tình hình và nội dung báo cáo UBND tỉnh Khánh Hòa để UBND tỉnh chỉ đạo cáo đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ tham mưu giúp việc UBND tỉnh xác định đơn giá thu, thẩm định giá đất để có căn cứ xác định đơn giá thuê đất, tính, quản lý thu tiền thuê đất đối với Công ty CP C và xử lý dứt điểm vụ việc khiếu nại, tố cáo. Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa biết và triển khai thực hiện báo cáo kết quả về Tổng cục Thuế”*.

Như vậy, có thể khẳng định đến thời điểm ngày 16/3/2022, Công ty C chưa đóng tiền thuê đất, vì vậy không thể đưa căn hộ du lịch khách sạn và dự án The A vào kinh doanh. Do vậy, không đủ điều kiện bàn giao căn hộ.

- Về việc nghiệm thu: Tòa Khách sạn A1 và A2 chưa được Cục Giám định nhà nước nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

Với việc Công ty C chưa đóng tiền thuê đất, hệ thống nước thải chưa được xây dựng, công trình chưa được nghiệm thu theo đúng quy định của pháp luật thì không đủ điều kiện bàn giao căn hộ.

- *Thứ năm*, về xuất hóa đơn GTGT

Công ty C nhận của Ông 70% tiền bán căn hộ nhưng không xuất hóa đơn GTGT đúng thời điểm nhận tiền theo quy định pháp luật. Việc chậm xuất hóa đơn cho người mua căn hộ của Công ty C đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi vi phạm pháp luật về thuế.

Công ty C với số vốn điều lệ chỉ là 670 tỷ đồng nhưng đã huy động số tiền hơn 3.000 tỷ đồng là tiền bán căn hộ khi chưa được cấp phép. Để huy động được số tiền này, Công ty C đã dùng nhiều thủ đoạn, lừa dối khách hàng, quảng cáo sai sự thật về pháp lý dự án (nếu công bố chưa có giấy phép xây dựng và dự án đang bị tạm dừng để thanh tra thì sẽ không có khách hàng mua căn hộ) để nhận tiền bán căn hộ khi thủ tục pháp lý chưa hoàn thiện. Đây chính là nguyên nhân mặc dù thu tiền, nhưng Công ty C chậm trả người mua căn hộ hóa đơn giá trị gia tăng. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến việc không thể bàn giao căn hộ theo cam kết.

- *Thứ sáu*, về việc cấp giấy chứng nhận căn hộ, sổ hồng

Tại trang 13, Điều 6.1.3 ghi rõ: “*Yêu cầu bên bán nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của căn hộ theo quy định của pháp luật và của Hợp đồng này, trừ trường hợp bên mua tự thực hiện thủ tục này*”. Tại trang 2, Phụ lục 2: “*Ngày bàn giao sổ hồng*”. Đây cũng là sự lừa dối khách hàng của Công ty C. Ở thời điểm ký Thỏa thuận ký quỹ tháng 5/2018, ký Hợp đồng mua bán căn hộ năm 2019 và kể cả cho đến hiện nay, trong các văn bản pháp luật như: Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai chưa có quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho phòng khách sạn, hay căn hộ du lịch của Khách sạn The A. Do vậy, mặc dù Ông đã đóng 70% tiền mua căn hộ, nhưng vẫn không thể làm thủ tục nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận căn hộ.

- *Thứ bảy*, về việc thế chấp dự án cho Ngân hàng X

Ngày 29/9/2020, Công ty C thế chấp dự án The A tại Ngân hàng TMCP X, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí M theo Hợp đồng tín dụng ký kết giữa hai bên.

Tài sản thế chấp là toàn bộ lợi ích bao gồm: các khoản phải thu, quyền thu hưởng bảo hiểm, toàn bộ chi phí mà chủ đầu tư thu được trong quá trình đầu tư dự án The A, bao gồm nhưng không giới hạn: các quyền xây dựng, quyền khai thác, quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê mượn, quyền quản lý, quyền sử dụng, quyền hưởng lợi, quyền đòi nợ (các khoản phải thu) hiện tại và trong tương lai phát sinh từ dự án The A tại thửa đất Khu A và Khu B (trong đó có căn hộ Ông đang mua).

Việc Công ty C vừa bán căn hộ cho Ông vừa thế chấp toàn bộ dự án cho Ngân hàng X toàn bộ lợi ích phát sinh của dự án The A sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông khi phát sinh tranh chấp. Đề nghị Tòa án xác minh quan hệ thế chấp, cho vay này.

Ông đã đóng tiền mua căn hộ được hơn 4 năm, số tiền lên tới 95% nhưng gần như mọi cam kết trong Thỏa thuận ký quỹ, Hợp đồng mua bán căn hộ đều không được Công ty C thực hiện, đó là: bàn giao căn hộ du lịch khách sạn để nghỉ

duỡng và kinh doanh, đóng tiền thuê đất, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, nhận hóa đơn GTGT để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Công ty C thể hiện là một doanh nghiệp không trung thực, có dấu hiệu lừa dối khách hàng, vi phạm pháp luật về xây dựng về thuế. Công ty C có dấu hiệu coi thường cả chỉ đạo của Thanh tra Chính phủ cũng như UBND tỉnh Khánh Hòa và các sở, ban, ngành. Việc không đóng tiền thuê đất, chậm triển khai dự án cũng gây thất thoát cho ngân sách nhà nước.

Công ty C đã vi phạm Hợp đồng mua bán căn hộ như sau: (1). Đã nhận tiền 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 mới có giấy phép xây dựng); (2). Có dấu hiệu 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 tháng 01/2022, hệ thống xử lý nước thải chưa được xây dựng và Sở Tài nguyên và Môi trường nghiệm thu. Các công trình phục vụ cho việc kinh doanh nghỉ dưỡng thiết yếu như: nhà hàng, spa, Gym... chưa hoàn thành. Căn hộ khách sạn không đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh và sử dụng với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng; (5). Đã vi phạm thỏa thuận bàn giao căn hộ vào tháng 12/2020.

Do đó, Ông yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc Công ty C: (1) Vi phạm thời gian bàn giao căn hộ SaB02-23; (2) Chấp nhận việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ; (3) Trả lại số tiền 1.408.291.262 đồng mà Ông đã nộp cho Công ty C để mua căn hộ SaB02-23; (4) Trả đủ 12 tháng tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ; (5) Trả tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ theo hợp đồng: 809.000 đồng/ngày x 200 ngày = 161.800.000 đồng; (6) Tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% giá bán căn hộ: 20% x 1.619.880.802 đồng = 329.976.160 đồng.

Tổng cộng, Công ty C phải trả cho Ông 1.900.067.422 đồng (1.408.291.262 đồng + 161.800.000 đồng + 329.976.160 đồng).

- *Quá trình tranh tụng, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần C trình bày:*

Công ty Cổ phần C (Công ty C) không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của khởi kiện của ông Trần Vũ L (Nguyên đơn).

- *Thứ nhất*, Dự án The A không bị dừng toàn bộ hoạt động của dự án để chờ kết luận Thanh tra Chính phủ:

Công ty C chưa bao giờ nhận được văn bản tạm dừng toàn bộ hoạt động của dự án The A. Quá trình thực hiện thủ tục hành chính, Công ty mới được biết The A có trong danh sách các dự án bị tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính (đây là văn bản mật, không được công bố tại thời điểm trước đây, nên không có sơ sở công bố đến khách hàng), không phải dừng toàn bộ hoạt động của dự án. Sau khi The A được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89 ngày 15/11/2019

thì công trường được tiếp tục tổ chức thi công. Việc Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh cho dự án đồng nghĩa với việc cơ quan nhà nước cho phép The A triển khai thi công, qua đó đã chứng minh dự án không bị tạm dừng toàn bộ hoạt động như quy kết của Nguyên đơn.

- *Thứ hai*, sự kiện UBND tỉnh tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án bất động sản do sự kiện Thanh tra Chính phủ ảnh hưởng đến quá trình xin cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD của dự án The A:

Dự án The A tên gọi cũ là Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng C đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư và được cấp Giấy phép xây dựng lần đầu số 17/GPXD ngày 04/02/2013; Giấy phép xây dựng số 20/GPXD-KTQH ngày 07/02/2013. Khi nhóm cổ đông mới tiếp quản lại Dự án vào đầu năm 2016, nhận thấy phương án đầu tư của các nhà đầu tư cũ không hiệu quả, Công ty C đã tiến hành điều chỉnh lại quy hoạch, chủ trương đầu tư và đổi tên dự án thành The A. Từ tháng 4/2018, dự án gặp nhiều khó khăn khách quan từ chính sách tạm ngừng thực hiện các thủ tục pháp lý đối với 35 dự án kinh doanh bất động sản (trong đó có dự án The A) để phục vụ cho sự kiện Thanh tra Chính phủ của UBND tỉnh Khánh Hòa. Đây là sự kiện khách quan bất ngờ, Công ty không thể biết khi nào mới kết thúc và tiếp tục chờ đợi hướng dẫn của UBND tỉnh. Do hoàn cảnh khách quan nên tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty với Nguyên đơn đã thỏa thuận thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ căn cứ trên “*Giấy phép xây dựng số 17/GPXD, Giấy phép xây dựng số 20/GPXD-KTQH ngày 07/02/2013 do Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp và các văn bản cấp phép xây dựng được Sở Xây dựng tỉnh Khánh H1 sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh vào từng thời điểm*”.

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

Qua một thời gian dài, Công ty liên tục khiếu nại, cầu cứu tới các cơ quan ở Trung ương và địa phương, ngày 15/11/2019, dự án The A mới được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD (tức là 20 tháng kể từ tháng 4/2018). Đồng thời, đến ngày 05/4/2021, UBND tỉnh Khánh H1 mới ban hành Văn bản số 2619/UBND-XDND về việc bãi bỏ các văn bản tạm dừng thực hiện thủ tục của các dự án chờ kết luận thanh tra, kiểm tra. Nếu Công ty C không nỗ lực thì dự án The A có thể đến tháng 4/2021 mới được giải quyết thủ tục cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh, sẽ dẫn đến việc chậm tiến độ dự án, làm phát sinh hàng loạt tranh chấp với khách hàng, gây cản trở cho trật tự kinh tế – xã hội ở địa phương. Tại Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh Khánh H1 trình Ban Cán sự đảng UBND tỉnh về việc điều chỉnh tiến độ dự án The A, UBND tỉnh cũng ghi nhận khó khăn khách quan mà Công ty C gặp phải xuất phát từ sự kiện Thanh tra Chính phủ.

Việc Công ty C được cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019 được hiểu là một văn bản bổ sung như đã thỏa thuận với Nguyên đơn tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ. Đồng thời, đặc điểm, thiết kế căn hộ SaB02-23 theo Hợp đồng mua bán căn hộ hoàn toàn phù hợp với thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật đã được Bộ Xây dựng phê duyệt và Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD do Sở Xây dựng cấp, qua đó cho thấy đối tượng của Hợp đồng mua bán vẫn không thay đổi và hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật và đã hiện hữu trên thực tế.

Sau khi được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD, Công ty C cũng đã thông báo công khai cho khách hàng biết. Để cảm ơn khách hàng đã đồng hành cùng Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn, Công ty đã ban hành chính sách tri ân theo Thông báo số 006/2020/A-TB-BGD ngày 24/02/2020. Bên cạnh đó, tại Thông báo số 006/2020/A-TB-BGD ngày 08/01/2020, Công ty cũng cập nhật toàn diện đầy đủ hồ sơ pháp lý, thông tin về tình trạng thi công của dự án cho khách hàng, trong đó có Nguyên đơn.

Như vậy, suốt quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty không che giấu hay lừa dối Nguyên đơn mà thường xuyên công khai thông tin liên quan đến dự án, điều kiện về giấy phép xây dựng điều chỉnh đã được khắc phục, các bên có sự chia sẻ trong hoàn cảnh dự án gặp khó khăn do khách quan nên các bên vẫn thiện chí thực hiện nghĩa vụ của mỗi bên, Nguyên đơn đã thanh toán 95% giá trị Hợp đồng mua bán căn hộ để nhận bàn giao căn hộ. Công ty C đã hoàn thành xây dựng căn hộ, mục đích Hợp đồng mua bán căn hộ đã đạt được.

- *Thứ ba*, về Kết luận của Thanh tra Chính phủ:

Năm 2018, Thanh tra Chính phủ thanh tra các dự án tại tỉnh Khánh H1, trong đó có dự án The A giai đoạn từ 01/01/2010 đến 31/6/2017 và đến ngày 04/11/2020 ban hành Kết luận thanh tra số 1919/TB-TTCTP. Quá trình điều chỉnh quy hoạch nhiều lần, tiến độ chậm trễ được Kết luận thanh tra đề cập là thời kỳ đầu của dự án, trước khi nhóm cổ đông hiện tại đầu tư vào dự án và quan trọng thời điểm đó chưa bán hàng nên những tồn tại đó không liên quan và không ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng. Từ khi tiếp quản, nhóm cổ đông mới đã hoàn thiện pháp lý dự án, tổ chức bán hàng căn cứ trên Quy hoạch 1/500 lần thứ 5 (Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh Khánh H1). Quy hoạch lần thứ 5 không bị điều chỉnh từ năm 2017 đến nay. Do đó, Nguyên đơn trích dẫn Kết luận của Thanh tra Chính phủ để quy kết Công ty C chậm tiến độ với khách hàng là không phù hợp. Đó là vấn đề lịch sử của dự án từ 31/6/2017 trở về trước, từ năm 2019, khách hàng mới ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty C.

- *Thứ tư*, đối tượng của hợp đồng mua bán là căn hộ du lịch phù hợp với hồ sơ pháp lý dự án, không phải khách sạn như ý kiến của Nguyên đơn:

Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD được Sở Xây dựng cấp trên cơ sở hồ sơ pháp lý của dự án: Chủ trương đầu tư, quy hoạch 1/500 và các văn bản thẩm định thiết kế của Bộ Xây dựng. Theo đó, xuyên suốt hồ sơ pháp lý nêu rõ 04 khối

Tòa A1, A2, A3, A4 được xây dựng các căn hộ du lịch. Quy hoạch 1/500 5 (Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017) nêu rõ 25.920m² đất để xây dựng “khách sạn – khu nghỉ dưỡng (căn hộ du lịch)”; Thiết kế cơ sở (TB số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018); Thiết kế kỹ thuật (TB số 296/HĐXD-QLKT ngày 23/5/2019) 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*”. Căn cứ thiết kế được thẩm định, phê duyệt, Công ty C đã xây dựng và bán đúng đúng thông tin sản phẩm là căn hộ du lịch cho khách hàng. Diện tích các căn hộ du lịch giao động từ 35,21m² – 72,34m²...lớn hơn rất nhiều tiêu chuẩn diện tích của khách sạn. Về bếp, theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ, thông tin thiết kế căn hộ không bố trí bếp trong căn hộ mà thiết kế mỗi tòa đều 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 Hợp đồng mua bán căn hộ. Theo tư vấn của đơn vị thiết kế, việc bố trí bếp trong căn hộ du lịch sẽ không đảm bảo về an toàn phòng cháy, chữa cháy; không phù hợp với mục tiêu xây dựng và phát triển khu dịch vụ du lịch, giải trí hiện đại. Do đó, ngay từ thời điểm bán hàng, quảng cáo về sản phẩm, thiết kế căn hộ đã thể hiện không bố trí bếp trong căn hộ mà bố trí tại sảnh bếp chung của mỗi tầng cho du khách có nhu cầu tự nấu nướng.

- Thứ năm, về điều kiện bàn giao căn hộ:

Khoản 3 Điều 23 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng quy định: “*Điều kiện để đưa công trình, hạng mục công trình vào khai thác sử dụng: Công trình, hạng mục công trình được nghiệm thu theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này;*

Đối với các công trình quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định này, phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định này kiểm tra công tác nghiệm thu và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu quy định tại điểm a khoản này của chủ đầu tư”.

Công trình xây dựng căn hộ du lịch thuộc dự án The A là công trình xây dựng cấp I nên Bộ Xây dựng sẽ kiểm tra công tác nghiệm thu và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu đưa công trình vào khai thác, sử dụng (Khoản 2 Điều 24 Nghị định 06/2021/NĐ-CP). Căn hộ của Nguyên đơn mua thuộc Tòa A4, đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng Bộ Xây dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng (Thông báo số 14/GĐ-GĐ3/HT ngày 26/01/2022). Căn cứ quy định pháp luật và Hợp đồng mua bán căn hộ, căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao. Do đó, ngày 26/01/2022, Công ty C đã gửi Thông báo số 008/2022/TB-TTCR mời ông L đến nhận bàn giao từ ngày 25/02/2022.

- Thứ sáu, về hệ thống nước thải:

Công ty C đã được UBND tỉnh Khánh H1 cấp Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 02/QĐ-UBND ngày 04/01/2021. Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 thì chủ đầu tư có trách nhiệm tự nghiệm thu công

trình này và gửi hồ sơ xin phép vận hành thử nghiệm đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa để là thủ tục. Trạm xử lý nước thải số 02 phục vụ cho khối Tòa A3, A4 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa xác nhận đủ điều kiện để vận hành thử nghiệm từ ngày 18/01/2022 trước khi Công ty C mời khách hàng nhận bàn giao căn hộ thuộc Tòa A3, A4 (Công văn số 234/STNMT-CCBVMT ngày 18/01/2022). Như vậy, Công ty C đã và đang thực hiện đúng các quy định và quy trình của pháp luật về bảo vệ môi trường. Hạng mục hệ thống xử lý nước thải được thực hiện theo pháp luật về môi trường, không phải là điều kiện nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng hay điều kiện bàn giao căn hộ.

- *Thứ bảy, về tiền thuê đất:*

Tiền thuê đất là nghĩa vụ tài 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 bàn giao hay điều kiện đủ để được đưa dự án vào vận hành, khai thác. Theo hướng dẫn của cơ quan nhà nước, đến nay Công ty C đã nộp được 45.358.021.051 đồng tiền thuê đất (trong đó nộp ứng trước tiền thuê đất là 35.300.000.000 đồng theo Giấy xác nhận 2279/STC-NS và nộp thêm 10.058.021.051 đồng theo thông báo của cơ quan thuế). Số tiền còn lại, từ năm 2018 đến nay, Công ty đã liên tục có nhiều văn bản kiến nghị tỉnh sớm hoàn thành việc xác định giá đất để doanh nghiệp có căn cứ đóng tiền nhưng đến nay tỉnh vẫn chưa hoàn thành việc này nên Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa chưa thông báo nộp tiền thuê đất đối với Công ty C. Tại Văn bản số 2926/CTKH-KK ngày 09/6/2021 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa nêu rõ “toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án tại các Quyết định nêu trên, Công ty phải nộp tiền thuê đất theo quy định. Tuy nhiên, đến nay UBND tỉnh chưa có Quyết định phê duyệt giá đất nên Cục Thuế chưa có cơ sở để thông báo tiền thuê đất. Cục Thuế sẽ thông báo tiền thuê đất để Công ty nộp vào NSNN ngay khi có quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh Khánh Hòa”.

- *Thứ tám, về thế chấp tài sản:*

Trong bối cảnh khó khăn do Covid-19, khách hàng đóng tiền không đúng tiến độ, Công ty C hợp tác với Ngân hàng MSB để cấp tín dụng cho Công ty nhằm đẩy mạnh thi công, sớm hoàn thành dự án. Công ty đã thế chấp tài sản là bất động sản và quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty, không thế chấp tài sản đã bán cho khách hàng. Đây là biện pháp huy động vốn bình thường và hợp pháp của doanh nghiệp, không ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng. Trước khi thực hiện tài trợ vốn cho Công ty C thì phía Ngân hàng đã thẩm định về mặt pháp lý cũng như năng lực của chủ đầu tư. Các bên có thể dễ dàng tra cứu và xác thực thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm tại trang Web của Cục Đăng ký Quốc gia giao dịch bảo đảm – Bộ Tư pháp theo địa chỉ: http://dktructuyen.moj.gov.vn/dtn_str/search/public/.

- *Thứ chín, về xuất hóa đơn giá trị gia tăng:*

Công ty C đã xuất hóa đơn đầy đủ và thực hiện nghĩa vụ kê khai nộp thuế theo quy định. Đồng thời, Công ty đã ban hành 03 văn bản giải thích về vấn đề này và mời khách hàng đến nhận hóa đơn nếu khách hàng không yêu cầu Công ty

giữ hộ (Thông báo 25/2021/TB-TTCT ngày 12/5/2021; số 0312/2021/TB-TTCT ngày 03/12/2021 và số 114/2021/TB-TTCT ngày 07/12/2021). Riêng đối với trường hợp của ông L, Công ty đã xuất hóa đơn đầy đủ và mời ông L nhận hóa đơn nhưng đến nay ông L vẫn chưa nhận. Việc xuất hóa đơn được Công ty thực hiện đầy đủ và không phải là căn cứ để Nguyên đơn đề nghị chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ.

- Thứ mười, về giấy chứng nhận căn hộ:

Căn hộ du lịch là sản phẩm bất động sản mới trên thị trường và có căn cứ để pháp lý để cơ quan nhà nước xem xét việc cấp Giấy chứng nhận của căn hộ du lịch nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các chủ sở hữu. Theo quy định tại khoản 3 Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; điểm g khoản 1 Điều 99 và khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai năm 2013; điểm c khoản 1 Điều 32 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2015; khoản 22 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017, thì chủ sở hữu công trình xây dựng trong dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án nhà ở, trong đó có căn hộ du lịch, biệt thự du lịch có quyền yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản trên đất có thời hạn.

Trên cơ sở nghiên cứu quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 22 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; khoản 8 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BINMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hợp đồng đã quy định Bên bán có trách nhiệm thay mặt Bên mua nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận của căn hộ cho Bên mua, trừ trường hợp Bên mua có văn bản tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận của căn hộ. Như vậy, có thể thấy, ngay từ khi bắt đầu triển khai dự án The A, chủ đầu tư đã nghiên cứu, áp dụng quy định của pháp luật để quy định trách nhiệm của Bên bán về việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận căn hộ nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Bên mua.

Ngày 14/02/2020, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ, về việc hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở, nêu rõ: “*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*”. Do vậy, với vai trò là Chủ đầu tư, sau khi bàn giao căn hộ cho khách hàng, Công ty C sẽ tiếp tục căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ, quy định pháp luật, thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để bảo vệ tối đa quyền lợi của khách hàng liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận của căn hộ.

Như vậy, Công ty C không vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ như các thỏa thuận khác theo quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ nên Công ty C bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, đồng thời khẳng định không có nghĩa vụ phải hoàn trả bất kỳ số tiền nào cho Nguyên đơn theo yêu cầu khởi kiện.

Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam R, quyết định:

Áp dụng Điều 3, Điều 117, Điều 118, Điều 398, Điều 428 và Điều 430 Bộ luật Dân sự; Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 55 và Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 26, Điều 27 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 Trần Vũ L về yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SaB02-23/HĐMB-THE A ngày 02/4/2019 và yêu cầu buộc Công ty Cổ phần C phải trả số tiền 1.900.067.422 đồng (*Một tỷ chín trăm triệu không trăm sáu mươi bảy ngàn bốn trăm hai mươi hai đồng*) (trong đó, tiền đã nộp mua căn hộ là 1.408.291.262 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng với 20% giá bán căn hộ là 329.976.160 đồng; tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ là 161.800.000 đồng).

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

Ngày 27 tháng 7 năm 2022, ông Trần Vũ L có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Thái Trọng V giữ nguyên nội dung kháng cáo, rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng từ 20% giá bán căn hộ (329.976.160 đồng) xuống 8% giá bán căn hộ (129.590.464 đồng) là 200.385.696 đồng và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Vũ L.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh Tâm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Vũ L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- 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 Trần Vũ L, đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Vũ L về khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng từ 20% giá bán căn hộ (329.976.160 đồng) xuống 8% giá bán căn hộ (129.590.464 đồng) là 200.385.696 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 nguyên đơn ông Thái Trọng V rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng từ 20% giá bán căn hộ (329.976.160 đồng) xuống 8% giá bán căn hộ (129.590.464 đồng) là 200.385.696 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên là tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn ông Trần Vũ L.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Công ty Cổ phần C được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh H1 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 H1 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 C) 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 N, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H1.

[2.2] Ngày 02/4/2019, ông Trần Vũ L và Công ty C ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB02-23/HĐMB-THE A và các phụ lục kèm theo (Hợp đồng mua bán căn hộ), với nội dung: Ông Trần Vũ L mua Căn hộ số SaB02-23 tại tầng 2 Tòa Sa thuộc Dự án The A, diện tích sử dụng căn hộ là 34,00m²; Mục đích sử dụng: Sử dụng làm căn hộ du lịch và không hình thành đơn vị ở; đơn giá căn hộ: 48.5099.802 đồng/m². Tổng giá bán căn hộ 1.619.880.900 đồng. Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ dự kiến tháng 12/2020. Ngoài ra, Hợp đồng 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.

[2.3] 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.

[2.4] Sau khi được Sở Xây dựng tỉnh Khánh H1 cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019. Ngày 26/12/2019, ông Trần Vũ L và Công ty C tiếp tục ký kết Phụ lục 2A sửa đổi Phụ lục 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ. Công ty C đã có Thông báo số 277/2019/A-TB-BGĐ ngày 30/12/2019 đến Khách

hàng về việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ; Thông báo số 003/A/TB-BGD ngày 08/01/2020 thông tin liên quan đến dự án, trong có cập nhật Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019. Ngày 20/11/2020, ông Trần Vũ L tiếp tục thanh toán số tiền 707.874.121 đồng và 214.242.452 đồng chuyển tiền từ SAA09-27 và SAA09-25 sang SAB02-23 (Phiếu xác nhận chuyển khoản số BC20.TL-003 và số BC20.TL-004). Như vậy, thiếu sót về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh nêu tại mục [2.3] đã được khắc phục.

Chủ thể ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, 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 mua bán “Căn hộ du lịch” hình thành trong tương lai nên Hợp đồng mua bán căn hộ số SaB02-23/HĐMB-THE A ngày 02/4/2019 có đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[2.5] Các lô D14d, TT9b và TT13 - Khu 4 thuộc Khu du lịch Bắc Bán đảo Cam R, phường Cam N, thành phố Cam R, tỉnh Khánh Hòa 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 H1). 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, khoản 5.2.9 khoản 5.2 Điều 5; điểm 6.1.3 khoản 6.1, khoản 6.2.12 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.

[2.6] Theo thỏa thuận trong Hợp đồng, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ 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 H1 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 mới có văn bản bãi bỏ các văn bản yêu cầu tạm dừng thực hiện thủ tục hành chính các dự

án bất động sản (Công văn số 2619/UBND-XDND). 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 C. Công ty C đã có nhiều thông báo gửi khách hàng (trong đó có ông Trần Vũ L) 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 57/2021/A-TB-BGĐ ngày 06/7/2020, về việc gia hạn bàn giao căn hộ do ảnh hưởng của dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona. Ngày bàn giao dự kiến căn hộ gia hạn tới tháng 6/2021; Thông báo số 96/2021/A-TB-BGĐ ngày 22/9/2021, về việc cập nhật ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 đến việc hoàn thiện Tòa A3, A4; Thông báo số 59/2021/A-TB-BGĐ ngày 30/6/2021, về thời gian bàn giao căn hộ. Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ đến tháng 12/2021 và Thông báo số 124/2021/A-TB-BGĐ ngày 22/12/2021, về gia hạn bàn giao căn hộ do sự kiện bất khả kháng Covid-19. Ngày bàn giao dự kiến căn hộ gia hạn đến tháng 04/2022).

Sau khi có Thông báo số 14/GĐ-GĐ3/HT ngày 26/01/2022 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng Bộ Xây dựng về chấp nhận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình A3, A4 để đưa vào sử dụng. Ngày 26/01/2022, Công ty C đã gửi cho ông Trần Vũ L Thông báo số 008/2022/TB-TTCR về thời gian bàn giao căn hộ số SaB02-23, từ ngày 25/02/2022 đến ngày 15/3/2022. Công ty C hoàn thành căn hộ và thông báo bàn giao căn hộ cho ông Trần Vũ L 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.

Việc Công ty C 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 C 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 mua bán căn hộ.

[2.7] Ngoài ra, ông Trần Vũ L cho rằng quá trình thực hiện Hợp đồng và triển khai Dự án Công ty C đã có vi phạm, như: Chậm trễ kéo dài thủ tục đầu tư, thủ tục đất đai, báo cáo đánh giá tác động môi trường, chậm tiến độ... theo Thông báo kết luận thanh tra số 1919/TB-TTCTP ngày 04/11/2020 của Thanh tra Chính phủ (giai đoạn thanh tra từ 01/01/2010 đến 31/6/2017); không bố trí bếp trong căn hộ, trang thiết bị nội thất trong căn hộ khác với nhà mẫu; không xuất hóa đơn GTGT; chưa nộp tiền thuê đất; chưa có hệ thống nước thải. Các lý do của ông Trần Vũ L nêu trên không phải là điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ, điều kiện nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng hay điều kiện bàn giao căn hộ và cũng không phải là thỏa thuận của các bên về đơn phương chấm dứt hợp đồng.

[2.8] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Vũ L là có căn cứ, nên không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Trần Vũ L.

[2.9] Án phí: Ông Trần Vũ L phải nộp án phí phúc thẩm dân sự theo quy định.

[2.10] Giữ nguyên quyết định về chi phí tố tụng của bản án sơ thẩm.

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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Vũ L về yêu cầu Công ty Cổ phần C phải bồi thường khoản phạt vi phạm hợp đồng từ 20% giá bán căn hộ (329.976.160 đồng) xuống 8% giá bán căn hộ (129.590.464 đồng) là 200.385.696 đồng.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Vũ L

3. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

Áp dụng Điều 3, Điều 117, Điều 118, Điều 398, Điều 428 và Điều 430 Bộ luật Dân sự; Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 55 và Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 26, Điều 27 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 Trần Vũ L về: (1) Yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SaB02-23/HĐMB-THE A ngày 02/4/2019 giữa ông Trần Vũ L và Công ty Cổ phần C; (2) Yêu cầu Công ty Cổ phần C phải trả các khoản tiền: Tiền đã nộp mua căn hộ là 1.408.291.262 đồng; tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ là 161.800.000 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng với 8% giá bán căn hộ là 129.590.464 đồng. Tổng cộng là 1.699.681.726 đồng (*Một tỷ sáu trăm chín mươi chín triệu sáu trăm tám mươi một ngàn bảy trăm hai mươi sáu đồng*).

3.2. Về án phí

3.2.1. Án phí sơ thẩm:

- Ông Trần Vũ L phải nộp 62.990.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 34.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006617 ngày 29/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam R, tỉnh Khánh H1. Ông Trần Vũ L còn phải nộp 28.490.000 đồng (*Hai mươi tám triệu bốn trăm chín mươi ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2.2. Án phí phúc thẩm

Ông Trần Vũ L 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 theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000234 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam R, tỉnh Khánh H1. Ông Trần Vũ L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Giữ nguyên quyết định về chi phí tố tụng của bản án sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. Cam R;
- VKSND TP. Cam R;
- Chi cục THADS TP. Cam R;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Trần Hữu Viên