

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

Số: 54/2023/DS-PT

Ngày: 24/5/2023

Vv: “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ*”

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Thanh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hiền

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Lê Đăng Phương Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

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

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2023/QĐXX-DSPT ngày 20 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2023/QĐPT- DSPT ngày 08/5/2023, giữa:

* Nguyên đơn: Bà Đinh Thị S, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số 612 chung cư 141, phường 12, quận Tân B, TP. Hồ Chí M.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thúy Q, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 6/26 Cát B1, quận Hải A1, thành phố Hải P (giấy ủy quyền số công chứng 002777, quyền số 04/2022TP/CC-SCC-HĐGD ngày 25/4/2022 tại Văn phòng công chứng Lê Hùng A2, Thành phố Hồ Chí M). (Vắng mặt)

* Bị đơn: Công ty cổ phần A;

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 H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Liêu Thị Ngọc L và bà Trần Thị Thanh T (Giấy ủy quyền ngày 01/4/2022). Bà L (Có mặt), bà T (Vắng mặt).

* Người kháng cáo: Bà Đinh Thị S (nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Ngày 22/3/2018, bà Đinh Thị S và chủ đầu tư - Công ty Cổ phần A (sau đây gọi tắt là Công ty) có ký kết Thỏa thuận ký quỹ LiA05-33/TTKQ-THE ARENA22032018.

Ngày 09/01/2019, bà S và Công ty đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-33/HĐMB/THE ARENA (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) để mua căn hộ số LiA05-33 tại tầng 5 Tòa Li thuộc dự án The Arena, diện tích sử dụng: 32.3m tại 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 H; mục đích sử dụng: Sử dụng làm căn hộ du lịch không hình thành đơn vị ở; nguồn gốc đất: Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; tổng giá trị căn hộ là: 1.308.587.692 đồng.

Tổng số tiền bà S thanh toán cho bị đơn là 408.933.655 đồng tương đương với 30% giá trị căn hộ theo quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng. Theo thỏa thuận và nội dung của phụ lục đính 01 của Hợp đồng, thời gian Công ty bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 06/2020.

Nguyên đơn cho rằng từ tháng 8/2020 đã phát hiện Công ty có nhiều sai phạm làm ảnh hưởng tới các chủ sở hữu mua căn hộ nên đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị thanh lý hợp đồng hoàn trả lại tiền nhưng bị đơn từ chối không chấp nhận.

Các sai phạm cụ thể như:

- Mở bán khi chưa có giấy phép xây dựng, chào bán dự án khi không được cơ quan chức năng phê duyệt, vi phạm khoản 1 Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản. Bán căn hộ du lịch nhưng trong nội dung giấy phép xây dựng 89 chỉ được cấp phép xây dựng “khối khách sạn” cao tầng.

- Quảng cáo chào bán dự án sai sự thật: Các căn hộ chào bán không có trong quy hoạch được duyệt, quảng cáo có ngân hàng bảo lãnh cho dự án nhưng thực tế không có ngân hàng nào bảo lãnh cho tiến độ dự án.

- Tự ý thay đổi thời gian bàn giao, chậm thời gian bàn giao 8 tháng, không cung cấp tiến độ xây dựng như cam kết.

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

- Căn hộ không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu như thỏa thuận trong hợp đồng.

Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện, nguyên đơn được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu bị đơn hoàn trả toàn bộ số tiền đã nộp, lãi phát sinh và tiền phạt hợp đồng 20% căn cứ theo Điều 12.2.2, Điều 13.2.4 của Hợp đồng cụ thể như sau:

1. Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-33/HĐMB-THE ARENA ngày 09/01/2019.

2. Yêu cầu Công ty cổ phần A hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 627.631.373 đồng, gồm: tiền thanh toán mua căn hộ 408.933.655 đồng; tiền lãi 114.092.489 đồng và tiền phạt 104.605.228 (tương đương 20% giá trị vi phạm).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý vì cho rằng bị đơn có nhiều sai phạm khi giao kết hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã chậm bàn giao căn hộ nên không có cơ sở cho việc chấm dứt hợp đồng và phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại như bị đơn yêu cầu.

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

Bà Đinh Thị S đã mua căn hộ LiA05-33 thuộc Tòa Li (ký hiệu A1) theo Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-33/HĐMB/THE ARENA ký ngày 09/01/2019. Thông tin cụ thể về hợp đồng: Tổng giá bán căn hộ: 1.332.380.196 đồng; Giá bán căn hộ: 1.308.587.692 đồng; Kinh phí bảo trì: 23.792.504 đồng; Diện tích dự kiến theo hợp đồng: 32.3m; Đơn giá: 41.250.161 đồng/m; Đã thanh toán: 458.006.655 đồng, tương đương khoảng 35% Giá trị Hợp đồng chứ không phải 408.933.655 đồng tương đương với 30% giá trị căn hộ như nguyên đơn trình bày.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, bị đơn khẳng định không có cơ sở để nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán căn hộ bởi:

- Hợp đồng được các bên giao kết trên tinh thần tự do, tự nguyện và bình đẳng theo các nguyên tắc cơ bản của Bộ luật Dân sự hiện hành. Suốt quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn không lừa dối nguyên đơn mà thường xuyên thông tin công khai liên quan đến Dự án.

- Mục đích của hợp đồng đã đạt được, bị đơn đã hoàn thành việc xây dựng căn hộ. Việc nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng là không phù hợp, không có cơ sở và gây ảnh hưởng đến tính ổn định của giao dịch đã ký kết như sau:

- + Mục đích hai bên hướng đến khi ký kết hợp đồng là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch LiA05-33 đến nay đã đạt được. Do đó không thể cho rằng hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được. Đến nay, bị đơn đã xây dựng, hoàn thiện căn hộ và đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng nghiệm thu hoàn thành công trình, đưa vào sử dụng (Thông báo số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 của Bộ Xây dựng). Bị đơn cũng đã gửi Thông báo đến Nguyên đơn về việc Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao và bắt đầu bàn giao căn hộ cho Khách hàng từ ngày 18/06/2021; đồng thời đề nghị Nguyên đơn tiếp tục thanh toán để đủ điều kiện nhận bàn giao căn nhưng đến nay Nguyên đơn chưa thanh toán để nhận bàn giao. Theo đó, bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ của mình theo HĐMB căn hộ đã ký kết.

- + Sự kiện Ủy ban nhân dân tỉnh tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các Dự án Bất động sản do sự kiện Thanh tra Chính phủ ảnh hưởng đến quá trình xin cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD của Dự án The Arena. Và việc bị đơn 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. Đồng thời, đặc điểm, thiết kế căn hộ LiA05-33 theo hợp đồng 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 hợp đồng vẫn không thay đổi và hợp pháp, phù hợp quy định pháp luật và đã hiện hữu trên thực tế.

+ Sau khi được cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD, Công ty TTCR cũng đã thông báo cho Khách hàng biết bằng văn bản và có chính sách tri ân đến Khách hàng vì đã đồng hành cùng Dự án vượt qua giai đoạn khó khăn về pháp lý, cụ thể: Thông báo số 39/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 28/3/2020 về Chương trình tri ân dành cho Chủ sở hữu đã thanh toán đủ từ 30% giá trị căn hộ; Thông báo số 003/2020/ARENA/TB-BGĐ ngày 08/01/2020 về Thông tin liên quan Dự án The Arena, bị đơn cũng cập nhật toàn diện đầy đủ về hồ sơ pháp lý, thông tin về tình trạng thi công của Dự án cho khách hàng, trong đó có nguyên đơn.

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 Tài nguyên và Môi trường đã ban hành văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ hướng dẫn Sở Tài nguyên và Môi trường 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, Tổng Cục Quản lý Đất đai - Bộ Tài Nguyên và Môi trường có văn bản số 1990/TCQLĐĐ-CDKĐĐ hướng dẫn Sở Tài nguyên và Môi trường Khánh H 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 Khánh H đã cấp Giấy chứng nhận Căn hộ du lịch cho một số dự án trên địa bàn tỉnh Khánh H. 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.

Về việc thực hiện bảo lãnh ngân hàng: Luật Kinh doanh bất động sản quy định chủ đầu tư dự án bất động sản bắt buộc phải có bảo lãnh của ngân hàng trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, đối với các dự án bất động sản khác, Luật Kinh doanh bất động sản không quy định chủ đầu tư dự án bất động sản bắt buộc phải có bảo lãnh của ngân hàng trước khi bán, cho thuê mua. Dự án The Arena là Dự án được UBND tỉnh Khánh H chấp thuận chủ trương xây dựng Căn hộ du lịch và Biệt thự du lịch, không phải là dự án nhà ở. Vì vậy, việc mở bán các Căn hộ du lịch tại Dự án The Arena không chịu sự điều chỉnh của các quy định của pháp luật về nhà ở (không yêu cầu bảo lãnh ngân hàng)

Như vậy, bị đơn cho rằng nội dung hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật, được các bên ký kết trên cơ sở tự do, tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật dân sự, không có cơ sở để nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy

Đến nay Công ty TTCT đã hoàn thành nghĩa vụ của Bên Bán, đã xây dựng hoàn thiện căn hộ LiA05-33, mục đích Hợp đồng đã đạt được, còn phía Nguyên đơn vẫn đang vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán. Ngày 15/06/2021 Công ty TTCT gửi tới Nguyên đơn thông báo 51/2021/TB-TTCT Thư ngỏ về thông tin dự án đã hoàn thành và sẵn sàng cho việc bàn giao căn hộ, đồng thời thông báo thời gian thanh toán để đủ 70% là trước ngày 24/06/2021, tuy nhiên, Nguyên đơn không thực hiện việc thanh toán như thông báo trên. Đến ngày 28/04/2022, Công ty TTCT gửi thông báo số 36/2022/TB-TTCT về việc chấm dứt hợp đồng mua bán do Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, thấu hiểu khó khăn của khách hàng trong tình hình dịch bệnh nên Công ty TTCT vẫn tạo điều kiện để khách hàng tiếp tục hợp đồng mua bán khi thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ, thời hạn thanh toán không quá ngày 15/05/2022. Thể hiện thiện chí tích cực của CĐT trong việc hợp tác giữa các bên mặc dù Nguyên đơn đang chậm thanh toán nghiêm trọng. Dù vậy, phía Nguyên đơn vẫn không có động thái thanh toán tiếp theo.

Căn cứ theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng thì: *“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”*.

Tính từ tháng 6/2021 đến nay, tổng thời gian quá hạn thanh toán đối với đợt thanh toán của bà S đối với căn hộ đã bị kéo dài quá 45 ngày. Căn cứ Hợp đồng, Công ty hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với nguyên đơn. Căn cứ theo quy định tại Điều 13.2.2 Hợp đồng thì Công ty có toàn quyền:

“a) Bên bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của bên mua;

b) Sau khi bên bán thành công căn hộ cho khách hàng mới khác, điểm 13.2.2 (a) (điều này bao gồm cả việc bàn giao căn hộ và thu tiền đầy đủ v khách hàng mới khác), bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà bên mua đã thanh toán theo hợp đồng (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản sau:

(i) Tiền lãi do chậm thanh toán trên khoản chậm thanh toán của bên mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công căn hộ cho khách hàng khác;

(ii) Một khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% giá bán căn hộ;

(iii) Các thiệt hại khác mà bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của bên mua (bao gồm cả chi phí bán hàng phát sinh từ việc phải bán căn hộ)”. Từ lý do trên, bị đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ LiA05-33 giữa Công ty Cổ phần A và nguyên đơn bị chấm dứt do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

2. Yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho Công ty tổng cộng số tiền của căn hộ LiA05-33 là: 660.230.400 đồng, các khoản bao gồm:

- Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của Bên Mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn Hộ cho khách hàng khác (tính từ ngày 10/12/2019 đến ngày 15/8/2022): 244.043.243 đồng;

- Một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 20% Giá Bán Căn Hộ: 261.717.538 đồng (20% X 1.308.587.692 đồng);

- Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Mua (tạm tính đến ngày 15/8/2022): 154.469.919 đồng, gồm:

- + Thưởng cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng

- + Phí hoa hồng: 66.469.619 đồng

Tại phiên tòa, bị đơn trình bày: Tuy nhiên, thực tế đến nay, Nguyên đơn đã thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bị đơn là 458.006.655 đồng.

Do đó, nhằm hỗ trợ Nguyên đơn, Bị đơn thay đổi số tiền phản tố và chỉ yêu cầu Nguyên đơn thanh toán bằng với số tiền Nguyên đơn đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Bị đơn, cụ thể:

- + Thưởng cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng

- + Phí hoa hồng: 66.469.619 đồng

- + Tiền phạt vi phạm HĐMB: 261.717.538 đồng, tuy nhiên chúng tôi chỉ yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền phạt vi phạm HĐMB là 63.208.674 đồng

- + Tiền lãi chậm thanh toán: 244.043.243 đồng, tuy nhiên, chúng tôi chỉ yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền lãi chậm thanh toán là 240.328.362 đồng (chi tiết Bảng lãi đính kèm).

Như vậy, Nguyên đơn phải thanh toán số tiền 458.006.655 đồng.

Trong trường hợp, yêu cầu phản tố này được Hội đồng xét xử chấp nhận thì Nguyên đơn không phải thanh toán thêm cho Bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam R, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

* Căn cứ:

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

Các Điều 117, 118, khoản 1 Điều 156, Điều 418, Khoản 5 Điều 428, Điều 430 Bộ luật dân sự 2015;

Điểm c khoản 1 Điều 175, điểm đ khoản 2 Điều 179, điểm b khoản 2 Điều 183 và khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai 2013

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

Các Điều 48, 49 Luật du lịch năm 2017.

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị S về yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-33/HĐMB/THE ARENA ký ngày 09/01/2019 và yêu cầu hoàn trả số tiền 627.631.373đ (*Sáu trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi mốt nghìn ba trăm bảy mươi ba đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần A đối với nguyên đơn về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-33/HĐMB/THE ARENA ký ngày 09/01/2019 và các phụ lục đính kèm. Buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 458.006.655đ (*Bốn trăm năm mươi tám triệu, không trăm lẻ sáu nghìn, sau trăm năm mươi lăm đồng*), số tiền này được khấu trừ vào số tiền mà nguyên đơn đã nộp cho bị đơn để thanh toán tiền mua căn hộ số LiA05-33 là 458.006.655đ (*Bốn trăm năm mươi tám triệu, không trăm lẻ sáu nghìn, sau trăm năm mươi lăm đồng*). Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, bị đơn Công ty Cổ phần A không phải hoàn trả lại số tiền đã nộp thanh toán cho nguyên đơn.

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

Ngày 12/12/2022, nguyên đơn bà Đinh Thị S có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Bởi các lý do sau: Công ty CP A chào bán căn hộ du lịch không được cơ quan Nhà nước cấp phép, vi phạm thời gian bàn giao căn hộ, lừa dối quảng cáo sai sự thật về dự án và hủy hợp đồng, bồi thường mọi thiệt hại cho bà Đinh Thị S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn xin rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện phản tố gồm: tiền thưởng nóng nhân viên sale 88.000.000đ, phạt vi phạm hợp đồng 63.208.674đ và một phần tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 06 tháng 9 năm 2022 là 177.040.379đ. Tổng cộng: 328.249.053đ

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh H tham gia phiên tòa phát biểu: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận việc rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn về (*tiền thưởng nóng nhân viên sale 88.000.000đ, phạt vi phạm hợp đồng 63.208.674đ và một phần tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 06 tháng 9 năm 2022 là 177.040.379đ*). Tổng cộng: 328.249.053đ, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị S và giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Đinh Thị S (*người kháng cáo*), đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thúy Q có đơn trình bày ý kiến và xin xét xử vắng

mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà Lê Thúy Q là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên Tòa phúc thẩm bị đơn rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện phản tố về số tiền (*tiền thưởng nóng nhân viên sale 88.000.000đ, phạt vi phạm hợp đồng 63.208.674đ và một phần tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 06 tháng 9 năm 2022 là 177.040.379đ*), Tổng cộng: 328.249.053đ. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, đây là sự tự nguyện của bị đơn, phù hợp với pháp luật và có lợi cho nguyên đơn (*người kháng cáo có bản trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt*) nên có cơ sở để chấp nhận.

[2]. Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bà Đinh Thị S đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam R, tỉnh Khánh Hòa. Bởi các lý do sau: Công ty CP A chào bán căn hộ du lịch không được cơ quan Nhà nước cấp phép, vi phạm thời gian bàn giao căn hộ, lừa dối quảng cáo sai sự thật về dự án và hủy hợp đồng, bồi thường mọi thiệt hại cho bà Đinh Thị S. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Đối với nội dung yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-33/HĐMB-THE ARENA, ký ngày 09/01/2019 giữa bà Đinh Thị S và Công ty cổ phần A do Công ty Cổ phần A chưa có Giấy phép xây dựng:

Căn hộ các bên thực hiện việc mua bán thuộc Dự án là công trình xây dựng có đầy đủ hồ sơ được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh H 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 A thuê đất, giao đất tại các lô D14d, TT9b, TT13, thuộc khu 4-Khu du lịch Bắc bán đảo Cam R để sử dụng vào mục đích xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng A và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Dự án The Arena tiền thân là Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng TTCR đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư năm 2009 do Công ty TTCR làm chủ đầu tư và đã được cấp giấy phép xây dựng lần đầu số 17/GPXD ngày 04/02/2013, giấy phép xây dựng số 20/SXD-KTQH ngày 07/02/2013. Vì vậy, tại thời điểm ký kết HĐMB, Công ty TTCR và bà Đinh Thị S đã thỏa thuận thống nhất ký kết HĐMB căn cứ trên giấy phép xây dựng số 20/SXD-KTQH ngày 07/02/2013 và các giấy phép xây dựng được Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh vào từng thời điểm.

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

dựng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ là không có sơ sở; Nội dung kháng cáo này của bà Đinh Thị S không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Về điều kiện bàn giao căn hộ và việc chậm bàn giao căn hộ: Dự án The Arena có thiết kế được Bộ xây dựng thẩm định theo Công văn số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình The Arena; Công văn số 296/HĐXD-QLKT ngày 23/5/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình The Arena; được cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019. Ngày 01/6/2021, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng-Bộ Xây dựng có Công văn số 102/QĐ-GDD3/HT thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Tại Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh Khánh H đã thể hiện: Dự án đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về thủ tục đầu tư, phù hợp quy hoạch, mục đích sử dụng đất, đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng.

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

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

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

Dịch bệnh Covid-19 kéo dài đã gây tác động đến hoạt động hoàn thiện xây dựng và thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến của Công ty. Do đó, ngày 17/02/2020 Công ty ra Thông báo số 05/2020/ARENA-TB-BGĐ về ảnh hưởng của dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona tới hoạt động tại Dự án The Arena; ngày 06/7/2020 Công ty ra Thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGĐ về gia hạn bàn giao căn hộ do ảnh hưởng của dịch bệnh; ngày 30/12/2020 Công ty ra Thông báo số 106/2020/ARENA-TB-BGĐ về thời gian bàn giao Căn hộ (ngày bàn giao dự kiến tới tháng 6/2021) theo đúng quy định tại các Điều 8.3.1, 14.1, 14.1.2, 14.3, 14.4 của Hợp đồng.

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

ngày 05/4/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa mới có công văn số 2619/UBND-XDND về việc bãi bỏ các văn bản yêu cầu tạm dừng thực hiện thủ tục của các dự án chờ kết luận thanh tra, kiểm tra. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án bất động sản để phục vụ công tác thanh kiểm tra của Thanh tra Chính phủ là trở ngại khách quan.

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

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

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

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05- 33/HĐMB-THE ARENA, ký ngày 09/01/2019 giữa bà Đinh Thị S và Công ty cổ phần A cũng như yêu cầu Công ty cổ phần A bồi thường số tiền 627.631.373đ cho bà Đinh Thị S.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại theo hợp đồng. Tổng cộng số tiền bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán là 129.757.602đ.

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

Theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng: *“Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian quá hạn thanh toán của Bên Mua đối với tất cả các đợt phải thanh toán quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 vượt quá 45 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 13 và có các quyền khác theo quy định của pháp luật”*.

Vì vậy, căn cứ thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng, căn cứ quy định tại các Điều 418, 419, khoản 1, 5 Điều 428, khoản 3 Điều 440, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 301, 302, 303 Luật thương mại 2005 Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; Chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn, buộc bà Đinh Thị S phải trả số tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 06/9/2022: 63.287.983đ, tiền hoa hồng đã chi cho đại lý 66.469.619đ là có căn cứ. Do đó, nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn 129.757.602đ.

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

[3.2.1] Nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền phản tố được chấp nhận là 129.757.602đ. Nguyên đơn đã thanh toán mua căn hộ là 458.006.655đ. Như vậy, Công ty cổ phần A còn phải trả lại cho nguyên đơn bà Đinh Thị S số tiền là 328.249.053đ.

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

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

[4]. Về án phí: Bà Đinh Thị S phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0000353 ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cam R, tỉnh Khánh H. Bà Đinh Thị S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

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

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

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 175, điểm đ khoản 2 Điều 179, điểm b khoản 2 Điều 183 và khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai 2013;

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

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

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

1. Hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu buộc nguyên đơn bà Đinh Thị S phải thanh toán số tiền (*tiền thưởng nóng nhân viên sale 88.000.000đ, phạt vi phạm hợp đồng 63.208.674đ và một phần tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 06/9/2022 là 177,040,379đ*) là 328.249.053đ cho Công ty cổ phần A.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị S.

Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị S đối với bị đơn Công ty Cổ phần A về việc tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số

LiA05- 33/HĐMB-THE ARENA, ký ngày 09 tháng 01 năm 2019 giữa bà Đinh Thị S và Công ty cổ phần A và yêu cầu Công ty cổ phần A phải trả cho bà Đinh Thị S số tiền 627.631.373đ (*Sáu trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi một ngàn ba trăm bảy mươi ba đồng*).

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần A đối với nguyên đơn bà Đinh Thị S về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05- 33/HĐMB-THE ARENA, ký ngày 09 tháng 01 năm 2019 giữa bà Đinh Thị S và Công ty cổ phần A. Buộc bà Đinh Thị S phải bồi thường cho Công ty Cổ phần A số tiền 129.757.602đ (*Một trăm hai mươi chín triệu bảy trăm năm mươi bảy ngàn sáu trăm linh hai đồng*).

2.3. Bù trừ nghĩa vụ và thời hạn thanh toán: Bà Đinh Thị S phải trả lại cho bị đơn Công ty cổ phần A số tiền phản tố được chấp nhận là 129.757.602đ. Bà Đinh Thị S đã thanh toán tiền mua căn hộ là 458.006.655đ. Như vậy Công ty cổ phần A còn phải trả lại cho bà Đinh Thị S số tiền là 328.249.053đ (*Ba trăm hai mươi tám triệu hai trăm bốn mươi chín ngàn không trăm năm ba đồng*). Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 (hai) năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

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

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

2.4. Về án phí:

2.4.1. Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Các đương sự phải thực hiện theo Mục 3/ phần Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam R, tỉnh Khánh H.

2.4.2. Án phí phúc thẩm: Bà Đinh Thị S phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0000353 ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cam R, tỉnh Khánh H. Bà Đinh Thị S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ GDKT I TANDTC
- VKSND tỉnh Khánh H;
- TAND TP Cam R;
- VKSND TP Cam R;
- Chi cục THADS TP Cam R;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Đình Thanh

