TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Án số: 49/2023/DS-PT
Ngày: 11 - 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 Thúy Phượng

Bà Võ Thị Trầm

- 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 10 và 11 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 05/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2023/QĐ-PT ngày 29/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 46/2023/QĐ-PT ngày 19/4/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn Phương T2, xã Vĩnh N, huyện Đông A, Thành phố H. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn T; địa chỉ: 59 đường 17/7, tổ 16, phường Ninh H1, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2 (Giấy ủy quyền ngày 13/7/2021). Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần C; địa chỉ: Lô TT13, Lô D14d, Lô TT9b, Khu 4, Khu du lịch B, phường Cam N1, thành phố C1, tỉnh Khánh H2.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Thanh T1, 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 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Thông qua thông tin chào bán theo Thông báo chính sách bán hàng dự án The A1 số 001/2017/A1-TB-BGĐ ngày 02/11/2017 của Công ty Cổ phần C, Bà đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB07-05/HĐMB/THE A1 ngày 06/3/2020 (Hợp đồng mua bán căn hộ) với Công ty Cổ phần C (Công ty C) thuộc dự án The A1. Số tiền mua căn hộ theo Hợp đồng là 1.261.888.601 đồng, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là tháng 6/2020. Bà đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty C theo nhiều đợt với số tiền là 850.197.445 đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty C có dấu hiệu lừa dối khách hàng, vi phạm pháp luật. Công ty C vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin pháp lý dự án, không cho khách hàng kiểm tra tiến độ thi công và mục đích sử dụng tiền ứng trước; tự ý thay đổi thiết kế nội thất và chất lượng vật tư căn hộ; bàn giao căn hộ không đúng dự kiến, cụ thể như:

- Đối tượng Hợp đồng mua bán căn hộ là các "Căn hộ du lịch" nêu tại Điều 1.1.6 của Hợp đồng trái với quy định của pháp luật, không đáp ứng đủ điều kiện theo tiêu chuẩn quốc gia TCVN 2014, 2020 mà Công ty C đã quảng cáo là căn hộ khách sạn tiêu chuẩn 5 sao; không được cấp giấy phép xây dựng là vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật. Điều này còn chứng minh ngay từ khi soạn thảo Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty C đã đánh tráo khái niệm, định nghĩa "Căn hộ du lịch" nhằm lừa dối Bà, lợi dụng sự thiếu hiểu biết của Bà để đưa ra những thông tin gian dối, không đúng sự thật nhằm làm cho Bà bị nhầm lẫn tưởng mình đã nhận đúng, mua đúng loại hàng với chất lượng ban đầu, xâm phạm đến quyền lợi, ích hợp pháp của Bà. Hơn nữa Hợp đồng mua bán căn hộ là hợp đồng mẫu do Công ty C đưa ra, trong đó có những điều khoản gây bất lợi cho Bà, do đó cần áp dụng Điều 405 Bộ luật Dân sự, Điều 15 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng để giải thích có lợi cho Bà.

- Kéo dài thời gian hoàn thiện dự án, vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ. Theo thỏa thuận của các bên thời gian bàn giao căn hộ là tháng 6/2020, tuy nhiên đến tháng 6/2021, Công ty C mới thông báo bàn giao căn hộ với lý do dịch bệnh Covid – 19 hoàn toàn không có căn cứ.

- Công ty C tự ý thay đổi nội thất và chất lượng vật tư không giống như căn hộ mẫu đã được tham quan.

- Công ty C đã cố ý che dấu thông tin sai phạm làm cho Bà hiểu sai lệch về chủ thể của đối tượng mua bán, hiểu sai về nội dung của giao dịch, đưa ra thông tin gian dối khiến Bà tin tưởng và xác lập giao dịch. Đây là nội dung vô hiệu do gian dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự.

- Bên cạnh đó, dự án không đảm bảo thời gian sử dụng của căn hộ là đủ 50 năm theo Hợp đồng mua bán căn hộ. Căn hộ du lịch là đối tượng của Hợp đồng mua bán căn hộ cũng không đảm bảo đầy đủ về quyền tài sản do không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, từ đó không được phép thực hiện giao dịch này vì "Căn hộ du lịch" không chuyển quyền từ bên bán cho bên mua, lừa dối về

việc căn hộ du lịch được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trong khi khung pháp lý liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn hộ du lịch chưa có quy định, do đó điều kiện mở bán căn hộ là không có căn cứ và không thể thực hiện được.

Vì vậy, Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB07-05/HĐMB-THE A1 ngày 06/3/2020 với Công ty Cổ phần C là vô hiệu; Buộc Công ty Cổ phần C phải trả lại số tiền mà Bà đã thanh toán theo Hợp đồng là 850.197.445 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty C, Bà không đồng ý vì Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Bà với Công ty C vô hiệu do lỗi hoàn toàn của Công ty C, Hợp đồng không phát sinh hiệu lực, nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, nên Bà không có nghĩa vụ phải thanh toán cho Công ty C.

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

Công ty Cổ phần C (Công ty C) không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q (Nguyên đơn). Công ty C khẳng định không có cơ sở để Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu, bởi vì:

- Tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, Nguyên đơn đã tự do tìm hiểu thông tin về dự án, đồng thời Công ty C đã cung cấp thông tin, hồ sơ pháp lý dự án để Nguyên đơn được tiếp cận đầy đủ thông tin về dự án trước khi ký kết hợp đồng. Nội dung này đã được các bên ghi nhận tại Điều 17 Hợp đồng mua bán căn hộ *"17.2.1. Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán.*

17.2.2. Bên Mua đã được bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó".

- Hợp đồng mua bán căn hộ 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. Ngày 06/3/2020, bà Nguyễn Thị Q ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB07-05/HĐMB-THE A1 với Công ty Cổ phần C. Ngày 04/5/2020, Nguyên đơn và Công ty C tiếp tục ký Phụ lục 2A, Nguyên đơn đã được chiết khấu 2% giá bán căn hộ. Đến nay, Nguyên đơn đã thanh toán 70% giá trị căn hộ. Trên cơ sở thanh toán của Nguyên đơn và cam kết tại Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty C đã thực hiện nghĩa vụ xây dựng và hoàn thiện căn hộ, đã mời Nguyên đơn nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021.

- Mục đích hai bên hướng đến khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch SeB07-05 đến nay đã đạt được. Do đó, không thể cho rằng Hợp đồng mua bán căn hộ có đối tượng không thể thực hiện được.

Mặc dù quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ gặp nhiều khó khăn khách quan (sự kiện Thanh tra Chính phủ, dịch bệnh Covid-19) nhưng Công ty C vẫn nỗ lực tập trung nguồn lực để xây dựng căn hộ SeB07-05 để bàn giao cho Nguyên đơn theo cam kết tại Hợp đồng mua bán căn hộ. Đến nay, Công ty C đã xây dựng, hoàn thiện căn hộ SeB07-05 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 106/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021). Ngày 22/5/2021, bất chấp ảnh hưởng nghiêm trọng của đại dịch Covid-19 đến tiến độ thực hiện dự án, bằng tất cả nỗ lực của mình Công ty C đã hoàn thiện dự án và gửi Thông báo bàn giao căn hộ số 29/2021/TB-TTCR để mời Nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ SeB07-05 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021 đến 24/6/2021, nhưng đến nay Nguyên đơn chưa nhận bàn giao. Theo đó, Công ty C đã hoàn thành nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết với Nguyên đơn.

- Về công khai thiết kế mặt bằng và chất lượng nội thất căn hộ: Căn cứ quy định của Hợp đồng mua bán căn hộ, với mục tiêu đầu tư khối căn hộ du lịch hiệu quả và phù hợp tiêu chuẩn của đơn vị quản lý vận hành, mang lại lợi nhuận cho khách hàng, Công ty C đã làm việc với các đơn vị thiết kế mặt bằng căn hộ dự án The A1. Ngày 18/5/2020, Công ty C đã chính thức được chứng nhận đạt tiêu chuẩn kỹ thuật, cấu trúc, bố trí mặt bằng và sắp xếp nội thất căn hộ theo tiêu chuẩn và ngày 26/5/2020, Công ty C đã có thông báo thông tin cụ thể về thiết kế mặt bằng căn hộ cho khách hàng biết. Công ty C đã lựa chọn các nhà cung cấp nội thất có thương hiệu, có chất lượng phù hợp với tiêu chuẩn được liệt kê tại Phụ lục 1, Phụ đính 3 kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ. Quá trình làm việc với nhà cung cấp, Công ty C còn phối hợp với các đơn vị, cơ quan chức năng uy tín trực tiếp tham gia quá trình thí nghiệm để kiểm tra chất lượng sản phẩm nhằm kiểm định chất lượng trước khi lựa chọn, hợp tác và đưa vào sử dụng cho dự án The A1 và kịp thời thông tin đến toàn bộ khách hàng. Theo Điều 5.1.6 của Hợp đồng mua bán căn hộ ghi nhận quyền của bên bán như sau: *"Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa nhà có giá trị chất lượng tương đương theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan hoặc theo thông lệ thị trường"*, do đó theo Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty C có quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng căn hộ đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng đã cam kết. Đồng thời, tại Điều 5.2.1 của Hợp đồng mua bán căn hộ quy định *"Bên mua đồng ý rằng, để phù hợp với mục tiêu sử dụng và tính năng thẩm mỹ của căn hộ, bên bán có quyền chủ động thay đổi vị trí các hạn mục nội thất trong bản vẽ thiết kế mặt bằng với điều kiện không thay đổi về diện tích căn hộ và danh mục trang thiết bị gắn liền với căn hộ"*, qua đó hiểu rằng bên mua đã chấp thuận về việc bên bán có quyền trong việc thay đổi trang thiết bị nội thất bên trong căn hộ. Do đó, Nguyên đơn cho rằng Công ty C tự ý thay đổi là không đúng.

- Công ty C luôn cập nhật đầy đủ, công khai các thông tin về tiến độ thi công của dự án The A1, hồ sơ pháp lý dự án, đồng thời thường xuyên tổ chức cho khách hàng tham quan dự án: Luôn cập nhật công khai tiến độ dự án đến khách hàng tuy từng thời điểm bằng nhiều hình thức khác nhau như trên cổng thông tin truyền thông chính thức của chủ đầu tư như Website, facebook, cập nhật video

trên youtube, qua thư điện tử cho khách hàng và qua các máy ghi hình tại công trình dự án kết nối phát trực tiếp tới 03 văn phòng của Công ty C tại Thành phố H, Thành phố H3 và thành phố N3 để khách hàng nhìn rõ tiến độ dự án. Không những công khai hồ sơ pháp lý tại thời điểm mở bán, Công ty C thực hiện công khai hồ sơ còn có nhiều thông báo thông tin về dự án đến khách hàng như: Thông báo số 003/2020 ngày 08/01/2020, Thông báo số 006/2020 ngày 24/02/2020, Thư ngỏ số 43/TN-A1 về việc chủ đầu tư có đủ chứng từ pháp lý bàn giao căn hộ, Thông báo số 68/2020 ngày 04/8/2020 và Thông báo số 71/2021 ngày 20/7/2021 phúc đáp ý kiến của chủ sở hữu...đồng thời hỗ trợ giải đáp trực tuyến, cung cấp hồ sơ pháp lý dự án cho Nguyên đơn tại Văn phòng đại diện của Công ty, nhiều lần gửi văn bản trả lời thắc mắc cho Nguyên đơn (Biên bản làm việc ngày 08/6/2021, Văn bản phúc đáp số 117/2020 ngày 04/9/2020 và ngày 14/12/2020). Ngoài ra, sau khi làm việc với Ban Quản lý dự án, Công ty C nhiều lần tổ chức cho khách hàng tham quan dự án, tham quan phòng mẫu tại dự án.

Suốt quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty C không lừa dối Nguyên đơn mà thường xuyên thông tin công khai liên quan đến dự án, các bên có sự chia sẻ trong hoàn cảnh dự án gặp khó khăn do khách quan nên đã có những trao đổi, thỏa thuận mới nhằm tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ. Đến nay, Công ty C đã hoàn thành việc xây dựng căn hộ, Nguyên đơn cũng gần hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, việc Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu là không phù hợp, không có sơ sở, gây ảnh hưởng đến tính ổn định của giao dịch đã ký kết.

- Nguyên đơn đã và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ: Mặc dù Công ty C đã thực hiện và hoàn thành nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ, nhưng đến nay Nguyên đơn vẫn đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao căn hộ. Ngày 02/6/2021, Công ty C đã gửi thông báo đề nghị Nguyên đơn thanh toán để nhận bàn giao căn hộ với thời hạn thanh toán trước ngày 18/6/2021. Tuy nhiên, đến nay Nguyên đơn vẫn chưa thanh toán và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Như vậy, nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ được các bên ký kết trên cơ sở tự do, tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật dân sự, không có cơ sở để Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu.

Công ty C đã tuân thủ cam kết và thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ, đã hoàn thành nghĩa vụ của bên bán là xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao theo Thông báo số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng Bộ Xây dựng. Ngày 02/6/2021, Công ty C đã gửi thông báo về việc thanh toán tiền đợt nhận bàn giao đối với Căn hộ SeB07-05 với thời gian thanh toán trước ngày 18/6/2021.

Theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng mua bắn căn hộ, bà Nguyễn Thị Q có nghĩa vụ thanh toán thêm 25% (đến 95% giá trị Căn hộ) để nhận bàn giao căn hộ. Tuy nhiên đến nay bà Q đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán nêu

trên, vẫn chưa thanh toán để nhận bàn giao căn hộ mặc dù Công ty C liên tục gửi thông báo nhắc nhở.

Căn cứ theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng mua bán căn hộ 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 Q đối với Căn hộ SeB07-05 đã bị kéo dài quá 45 ngày. Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty C hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng với bà Q.

Từ lý do trên, Công ty C yêu cầu phản tố đối với Nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB07-05/HĐMB-THE A1 ngày 06/3/2020 giữa Công ty Cổ phần C với bà Nguyễn Thị Q bị chấm dứt do bà Q vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Q phải thanh toán cho Công ty Cổ phần C các khoản tính đến ngày 26/8/2022 bao gồm:

- Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán (không vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm) 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 là 24.733.016 đồng;

- Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Mua, gồm: Tiền thưởng cho nhân viên sale: 50.000.000 đồng; Phí hoa hồng: 50.241.278 đồng; Du lịch Thái Lan, quà tặng Iphone: 63.080.000 đồng. Tổng cộng là 188.054.294 đồng.

Thực hiện đối trừ khoản đã thanh toán của bà Q cho Công ty C là 850.197.445 đồng, Công ty C sẽ hoàn trả cho bà Q số tiền còn lại là 662.143.151 đồng trong hạn 02 năm kể từ ngày án có hiệu lực.

Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, quyết định:

Áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 404, Điều 405, Điều 418, Điều 419, Điều 428 và Điều 430 Bộ luật Dân sự; điểm c khoản 1 Điều 175, điểm b khoản 2 Điều 183 và khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai; Điều 16, Điều 17, Điều 18 và Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 48, Điều 49 Luật Du lịch; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q về yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB07-05/HĐMB-THE A1 ngày 06/3/2020 và yêu cầu hoàn trả số tiền 850.197.445 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần C về yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB07-05/HĐMB-THE A1 ngày 21/5/2019. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB07-24/HĐMB-THE A1 ngày 06/3/2020 và các phụ lục đính kèm.

Buộc bà Nguyễn Thị Q phải bồi thường thiệt hại số tiền là 188.054.294 đồng.

3. Số tiền bà Nguyễn Thị Q đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần C 850.197.294 đồng. Số tiền bà Nguyễn Thị Quyền phải bồi thường cho Công ty Cổ phần C 188.054.294 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, Công ty Cổ phần C hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Q số tiền là 662.143.151 đồng. Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 (Hai) năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

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 06 tháng 9 năm 2022, bà Nguyễn Thị Q có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà và không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn T giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q và không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần C.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Thị Thanh T1 rút một phần yêu cầu phản tố về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền thưởng cho nhân viên sale là 50.000.000 đồng và một phần lãi chậm thanh toán là 2.788.648 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Q.

- 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 bà Nguyễn Thị Q; đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần C về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền thưởng cho nhân viên sale là 50.000.000 đồng và một phần lãi chậm thanh toán là 2.788.648 đồng. Sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần C rút một phần yêu cầu phản tố về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền thưởng cho nhân viên sale là 50.000.000 đồng và một phần lãi chậm thanh toán là 2.788.648 đồng. Việc rút một phần yêu cầu phản tố nêu trên này là tự

nguyện, phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu phản tố nêu trên của Công ty Cổ phần C.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q

[2.1.1] Công ty Cổ phần C được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh H2 cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201071946, đăng ký lần đầu ngày 02/7/2009 và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0631446068, chứng nhận lần đầu ngày 09/12/2009. Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh H2 ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 và Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 5) Dự án The A1, 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 B, phường Cam N1, thành phố C1, tỉnh Khánh H2.

[2.1.2] Ngày 06/3/2020, bà Nguyễn Thị Q và Công ty C ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB07-05/HĐMB-THE A1 và các phụ lục kèm theo (Hợp đồng mua bán căn hộ), với nội dung: Bà Nguyễn Thị Q mua Căn hộ số SeB07-05 tại tầng 07 Tòa Se (tương ứng với Tòa A2 theo các tài liệu pháp lý được phê duyệt của Dự án) thuộc Dự án The A1, diện tích sử dụng căn hộ là 32,30m^2; Mục đích sử dụng: Sử dụng làm căn hộ du lịch và không hình thành đơn vị ở; đơn giá 38.286.403 đồng/m^2. Tổng giá bán căn hộ 1.236.650.829 đồng (Giá bán căn hộ: 1.214.567.778 đồng và kinh phí bảo trì: 22.083.051 đồng). Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến tháng 6/2020. 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 chủ yếu là du lịch nghỉ dưỡng, không phải căn hộ chung cư và không hình thành đơn vị ở.

[2.1.3] Hợp đồng mua bán căn hộ là hợp đồng theo mẫu do Công ty C đưa ra nên việc dành thời gian hợp lý để nghiên cứu kỹ nội dung của Hợp đồng trước khi ký kết là quyền và trách nhiệm của Khách hàng. Khách hàng không nghiên cứu kỹ nội dung hợp đồng (nếu có) không phải là lỗi của Công ty C. Bà Nguyễn Thị Q đã chấp nhận ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ coi như chấp nhận toàn bộ nội dung Hợp đồng mua bán căn hộ.

[2.1.4] Tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, việc ký kết Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và không có quy định nào của luật cấm bán "Căn hộ du lịch" hình thành trong tương lai. Công trình xây dựng căn hộ du lịch mà các bên giao dịch đã có giấy phép xây dựng (Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh H2), nên có đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản. Do đó, Hợp đồng mua bán căn hộ có đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự

theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực, các bên phải tôn trọng và phải có nghĩa vụ thực hiện đúng các cam kết trong Hợp đồng.

[2.1.5] Diện tích đất tại các lô D14d, TT9b và TT13 - Khu 4 thuộc Khu du lịch B, phường Cam N1, thành phố C1, tỉnh Khánh H2 mà Công ty Cổ phần C thực hiện dự án The A1 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 H2). 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, điểm 6.2.12 khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng về việc tiến hành các thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận của căn hộ du lịch khi có đủ điều kiện là có căn cứ để thực hiện.

[2.1.6] Theo thỏa thuận trong Hợp đồng, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là vào tháng 6/2020. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện Hợp đồng, đầu tháng 02/2020, tại Việt Nam phát sinh dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona gây ra (Covid-19) và việc Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh H2 có văn bản tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án bất động sản để phục vụ công tác thanh kiểm tra của Thanh tra chính phủ đến ngày 05/4/2021 mới có văn bản bãi bỏ (Công văn số 2619/UBND-XDNĐ). Sự kiện bất khả kháng (dịch bệnh Covid) và trở ngại khách quan (do tác động của văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) nêu trên kéo dài đã gây tác động đến quá trình xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng và thời hạn bàn giao căn hộ theo dự kiến của Công ty C. Công ty C đã có nhiều thông báo gửi khách hàng thông báo về ảnh hưởng của dịch bệnh Covid đến hoạt động của Dự án The A1 và thời gian bàn giao căn hộ (Thông báo số 57/2020/A1-TB-BGĐ ngày 06/7/2020 *về gia hạn bàn giao căn hộ do ảnh hưởng của dịch bệnh - ngày bàn giao dự kiến căn hộ gia hạn tới tháng 12/2020* và Thông báo số 106/2020/A1-TB-BGĐ ngày 30/12/2020, *về thời gian bàn giao Căn hộ, thời gian bàn giao từ tháng 3/2021 tháng 6/2021*). Ngày 22/5/2021, Công ty C đã gửi cho bà Nguyễn Thị Q Thông báo số 29/2021/A1-TB-BGĐ, *về thời gian bàn giao căn hộ số SeB07-05, thời gian bàn giao từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021*. Công ty C hoàn thành căn hộ và thông báo bàn

giao căn hộ cho bà Nguyễn Thị Q từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021 là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại điểm 8.1.3 khoản 8.1 Điều 8, điểm 14.1.2, 14.1.3 khoản 14.1, khoản 14.3, khoản 14.4 Điều 14 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Việc Công ty 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 hoặc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ.

[2.1.7] Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB07-05/HĐMB-THE A1 ngày 06/3/2020, các phụ lục kèm theo và phụ lục sửa đổi được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Q với Công ty C phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 108, Điều 118, và Điều 405 Bộ luật Dân sự, không thuộc một trong các trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu được quy định từ Điều 122 đến Điều 129 Bộ luật Dân sự, không vi phạm Điều 117 Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực, các bên phải tôn trọng và có nghĩa vụ thực hiện. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q về: (i) Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB07-05/HĐMB-THE A1 ngày 06/3/2020 là vô hiệu; (ii) Yêu cầu Công ty Cổ phần C hoàn trả số tiền đã thanh toán mua căn hộ và phạt vi phạm hợp đồng với số liền là 850.197.445 đồng là có căn cứ, nên không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Q.

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

[2.2.1] Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng (Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng Bộ Xây dựng). Ngày 02/6/2021, Công ty C đã gửi Thông báo cho bà Nguyễn Thị Q, về thanh toán tiền đợt nhận bàn giao căn hộ số SeB07-05, thời hạn thanh toán số tiền còn lại để nhận bàn giao căn hộ trước ngày 18/6/2021, nhưng bà Nguyễn Thị Q không thực hiện việc thanh toán theo thông báo. Việc bà Nguyễn Thị Q không thực hiện nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao căn hộ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Theo quy định tại điểm 12.1.2, 12.1.3 khoản 12.1 Điều 12, điểm 13.2.2 khoản 13.2 Điều 13 của Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty C có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu bà Nguyễn Thị Q phải bồi thường thiệt hại.

[2.2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Công ty C rút một phần yêu cầu phản tố về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền thưởng cho nhân viên sale là 50.000.000 đồng và một phần lãi chậm thanh toán là 2.788.648 đồng. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Q phải bồi thường các khoản thiệt hại và tiền phạt do hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cụ thể: Tiền lãi chậm thanh toán kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày 26/8/2022 nhưng(không quá 8% số tiền chậm thanh toán là 21.944.369 đồng; các khoản thiệt hại, gồm: Phí hoa hồng cho đại lý là 50.241.278 đồng, quà tặng là 63.080.000 đồng. Tổng số tiền bà Nguyễn Thị Q phải bồi thường cho Công ty C là 135.265.647 đồng. Số tiền bồi

thường 135.265.647 đồng được bù trừ vào số tiền bà Nguyễn Thị Q đã thanh toán theo Hợp đồng là 850.197.445 đồng, số tiền còn lại 714.931.798 đồng Công ty C sẽ hoàn trả cho bà NguyễnThị Q, thời hạn hoàn trả không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu của Công ty C phù hợp với thỏa thuận của các bên được quy định tại điểm 13.2.2.a) khoản 13.2 Điều 13 của Hợp đồng mua bán căn hộ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm đối với khoản tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty C.

[3] Về án phí

[3.1] Án phí sơ thẩm

- Bà Nguyễn Thị Q phải nộp án phí sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận là 300.000 đồng; trên số tiền yêu cầu hoàn trả không được chấp nhận (850.197.445 đồng) là 37.505.000 đồng; đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng của bị đơn được chấp nhận là 300.000 đồng và trên số tiền phản tố của bị đơn được chấp nhận (135.265.647 đồng) là 6.763.000 đồng. Tổng cộng bà Nguyễn Thị Q phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 44.868.000 đồng.

- Công ty Cổ phần C không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Q phải nộp án phí phúc thẩm dân sự theo quy định.

[4] 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 đối với phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần C về yêu cầu bà Nguyễn Thị Q phải bồi thường khoản tiền thưởng nhân viên Sale là 50.000.000 đồng và một phần lãi chậm thanh toán là 2.788.648 đồng.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q

3. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

Áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 404, Điều 405, Điều 418, Điều 428 và Điều 430 Bộ luật Dân sự; Điều 16, Điều 17, Điều 18 và Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; điểm c khoản 1 Điều 175, điểm b khoản 2 Điều 183 và khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai; Điều 48, Điều 49 Luật Du lịch; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q về: (i) Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB07-05/HĐMB-THE A1 ngày 06/3/2020 là vô hiệu; (ii) Yêu cầu Công ty Cổ phần C bồi thường số tiền 850.197.445 đồng *(Tám trăm năm mươi triệu một trăm chín mươi bảy ngàn bốn trăm bốn mươi lăm đồng).*

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

3.2.1. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB07-05/HĐMB-THE A1 ngày 06/3/2020 và các Phụ lục, Phụ lục sửa đổi giữa Công ty Cổ phần C và Nguyễn Thị Q.

3.2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Q phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần C 135.262.647 đồng (*Một trăm ba mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi hai ngàn sáu trăm bốn mươi bảy đồng*).

3.2.3. Số tiền bà Nguyễn Thị Q đã thanh toán theo Hợp đồng cho Công ty Cổ phần C là 850.197.445 đồng. Số tiền bà Nguyễn Thị Q phải bồi thường cho Công ty Cổ phần C là 135.262.647 đồng. Sau khi bù trừ nghĩa vụ, Công ty Cổ phần C phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Q 714.932.000 đồng *(Bảy trăm mười bốn triệu chín trăm ba mươi hai ngàn đồng)* (Lấy tròn). Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 *(Hai)* năm kể từ ngày 10/5/2023.

4. Về án phí.

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Q phải nộp 44.868.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 18.750.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006664 ngày 23/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C1, tỉnh Khánh H2. Bà Nguyễn Thị Q còn phải nộp 26.118.000 đồng *(Hai mươi sáu triệu một trăm mười tám ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho Công ty Cổ phần C tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 5.773.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006902 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C1, tỉnh Khánh H2.

4.2. Án phí phúc thẩm

Bà Nguyễn Thị Q 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/2022/0000245 ngày 27/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C1, tỉnh Khánh H2. Bà Nguyễn Thị Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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 Ranh;
- VKSND TP. Cam Ranh;
- Chi cục THADS TP. Cam Ranh;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Trần Hữu Viên