

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAM RANH
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 22/2022/DS-ST
Ngày: 20/7/2022
Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAM RANH -
TỈNH KHÁNH HÒA**

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Mai Như Chi

2. Bà Nguyễn Thị Thu Thảo

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:* Bà Vũ Thị Xuyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 15 đến 20 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 161/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Tôn Thị Tuyết Đ, sinh năm: 1976; nơi cư trú: 139 đường Q, Thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Trọng V - sinh năm: 1974; Nơi cư trú: Số 24, ngách 16, ngõ 10 L, phường TC, quận BĐ, thành phố Hà Nội - là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền được công chứng số 10049 ngày 27/11/2021 tại Văn phòng công chứng A - thành phố P, tỉnh Ninh Thuận). Có mặt tại phiên tòa.

* Bị đơn: Công ty cổ phần TTCR; địa chỉ: Lô TT13, lô D14d, Lô TT9b, khu 4, khu du lịch B, phường CN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa

Đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Bà Liêu Thị Ngọc L – là đại diện theo ủy quyền.

2. Bà Trần Thị Thanh T - là đại diện theo ủy quyền.

(Giấy ủy quyền ngày 20/4/2022 của người đại diện theo pháp luật là bà Hà Thị Phương Th, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty cổ phần TTCR). Bà L, bà T có mặt tại phiên tòa.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần TTCR: Ông Lê Văn H - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH M - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/5/2018 nguyên đơn đã ký thỏa thuận ký quỹ với công ty cổ phần TTCR (sau đây gọi tắt là TTCR) để đặt cọc tiền mua căn hộ. Ngày 01/7/2019 nguyên đơn ký hợp đồng mua bán căn hộ số WiA07-22/HĐMB-THE ARENA, căn hộ số 22 tại tầng 7 tòa nhà Wi, diện tích sử dụng: 33,73m², đơn giá: 54.107.290 đồng/m², giá bán: 1.792.488.900 đồng. Cho đến nay nguyên đơn đã thanh toán 95% tiền mua căn hộ là 1.558.086.206 đồng. Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 12/2020.

Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lừa dối nguyên đơn khi giao kết hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng có nhiều vi phạm như sau:

Thứ nhất, đã lừa dối khách hàng bằng nhiều thủ đoạn, quảng cáo sai sự thật về pháp lý của dự án thể hiện như sau:

- TTCR đã nhận tiền đặt cọc, thu tiền theo thỏa thuận ký quỹ, hợp đồng mua bán căn hộ khi chưa đủ điều kiện được phép mua bán căn hộ như: Chưa được cấp giấy phép đầy đủ cho việc xây dựng căn hộ.

- TTCR lừa dối nguyên đơn về việc mua bán loại hình căn hộ du lịch, thể hiện qua việc TTCR chỉ được cấp giấy phép xây dựng các phòng trong khối khách sạn cao tầng là phòng khách sạn bình thường chứ không phải là căn hộ du lịch. Bị đơn cũng lừa dối khách hàng trong việc bán căn hộ du lịch nhưng không bố trí bếp ăn trong căn hộ.

- TTCR lừa dối khách hàng về việc cấp giấy chứng nhận căn hộ, sổ hồng, thời hạn sở hữu 50 năm. Tuy nhiên, ở thời điểm ký thỏa thuận ký quỹ và ký hợp đồng mua bán căn hộ, kể cả cho tới thời điểm hiện nay, trong quy định của pháp luật đều 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 Arena.

Thứ hai, trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán TTCR đã vi phạm về thời hạn bàn giao căn hộ như sau:

- Theo hợp đồng, nguyên đơn đồng ý bên bán có quyền quyết định bàn giao căn hộ muộn hơn 180 ngày, nhưng phải có văn bản chấp thuận bàn giao căn hộ muộn hơn 180 ngày giữa TTCR và nguyên đơn. Theo hợp đồng mua bán căn hộ, nếu tính từ ngày 01/01/2021 là ngày bàn giao dự kiến, cộng thêm 180 ngày thì đến ngày 01/7/2021 TTCR phải giao căn hộ cho nguyên đơn. Tính thêm 24 ngày Khánh Hòa giãn cách để phục vụ công tác chống dịch Covid-19 theo công điện của UBND tỉnh Khánh Hòa thì thời gian bàn giao căn hộ muộn nhất là

ngày 25/7/2021. Tuy nhiên, ngày 26 và 27/10/2021 nguyên đơn đã trực tiếp ghi lại hình ảnh công trình The Area nói chung và tòa nhà A3, A4 đang xây dựng ngồn ngang dần giáo và thiết bị xây dựng. Ngày 06/11/2021, theo vi bằng Văn phòng Thừa phát lại Nha Trang ghi lại hiện trạng Tòa A1, A2, A3, A4 với bãi biển dơ bẩn, các hạng mục chưa hoàn thành, công trường đang thi công. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đã có công văn khẳng định trạm xử lý nước thải số 2 (do khối A3, A4, khu biệt thự du lịch B2, B4, khu du lịch bãi biển...) đến nay vẫn chưa xây dựng. Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa và Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa, nguyên đơn đều khẳng định TTCR chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất một lần. Do vậy, cho đến nay căn hộ chưa đủ điều kiện để bàn giao và kinh doanh.

- TTCR có viện dẫn sự kiện UBND tỉnh Khánh Hòa tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính tại các Dự án (trong đó có Dự án The Arena) để chờ kết luận của Thanh tra Chính phủ đã ảnh hưởng đến việc thi công dự án. Tuy nhiên việc tạm dừng theo kết luận của thanh tra chính phủ là do có nhiều sai phạm, tồn tại của dự án theo kết luận của Thanh tra Chính phủ số 1919/TB-TTCTP ngày 04/11/2020. Mặt khác, trong thời gian bị buộc dừng dự án để chờ kết luận của Thanh tra Chính phủ, cũng như để xin giấy phép xây dựng, The Arena vẫn tiếp tục thi công công trình (nguyên đơn có video ghi lại tình hình thi công tại công trường). Và việc TTCR được cấp giấy phép xây dựng để hợp thức hóa những hạng mục đã và đang xây dựng trước đó, bất chấp quy định của cơ quan có thẩm quyền.

- Mặc dù khẳng định với khách hàng về việc đã đủ điều kiện bàn giao căn hộ, yêu cầu nộp hết tiền mua căn hộ, nhưng TTCR lại gửi hồ sơ điều chỉnh dự án The Arena tới các cơ quan quản lý nhà nước và UBND tỉnh Khánh Hòa đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án (thể hiện trong nội dung Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021). Như vậy, theo nguyên đơn, TTCR xin hoàn thành dự án và đưa vào khai thác muộn gần 3 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, chứ không phải do sự kiện UBND tỉnh Khánh Hòa tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính của các dự án như TTCR trình bày tại văn bản ghi ý kiến của bị đơn.

- TTCR cũng viện dẫn việc chậm bàn giao căn hộ vì sự kiện bất khả kháng là dịch bệnh viêm đường hô hấp do chủng mới của Virus corona gây ra. Tuy nhiên nguyên đơn cho rằng công tác chống dịch của tỉnh Khánh Hòa trong năm 2020 được triển khai rất tốt, tạo mọi điều kiện cho doanh nghiệp sản xuất và xây dựng. Và tại Cam Ranh chỉ thực hiện giãn cách xã hội 24 ngày. Mặc khác nguyên đơn có hình ảnh, video nguyên đơn ghi lại trực tiếp rất chi tiết tại công trường The Arena từ ngày 06/5/2019 đến tháng 07/2021 thể hiện tổng số công nhân hiện tại trên công trường khoảng hơn 600 người. Nguyên đơn có cơ sở khẳng định, ở thời điểm dịch bệnh Covid-19, TTCR triển khai hoạt động xây dựng công trường The Arena bình thường trong cả những ngày giãn cách xã hội và không bị tác động nhiều của dịch Covid-19.

Thứ ba, TTCR đã nhận của nguyên đơn 95% tiền bán căn hộ, nhưng không xuất hóa đơn giá trị gia tăng vào đúng thời điểm nhận tiền theo quy định của pháp luật, và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi vi phạm pháp luật về thuế này.

Thứ tư, ngày 29/9/2020, TTCR thế chấp dự án The Arena tại Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam để vay hợp đồng tín dụng. Tài sản thế chấp là toàn bộ lợi ích bao gồm: Các khoản phải thu, quyền thụ hưởng bảo hiểm, toàn bộ các khoản phí mà chủ đầu tư thu được trong quá trình đầu tư dự án The Arena, không giới hạn các quyền quản lý, quyền sử dụng, quyền hưởng lợi, quyền đòi nợ (các khoản phải thu) hiện tại và trong tương lai phát sinh tại sự án The Arena tại thửa đất khu A và khu B (có căn hộ nguyên đơn đang mua). Việc bị đơn vừa bán căn hộ cho nguyên đơn, vừa thế chấp toàn bộ dự án cho ngân hàng toàn bộ lợi ích phát sinh của dự án là làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn khi phát sinh tranh chấp.

Từ những vi phạm các điều khoản hợp đồng mua bán của TTCR nguyên đơn về việc chậm bàn giao căn hộ (nếu tính từ tháng 12/2020 đến nay thì đã chậm bàn giao 450 ngày) và lừa dối trong quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số WiA07-22/HĐMB-THE ARENA, căn hộ số 22 tại tầng 7 tòa nhà Wi tại dự án The Arena. Buộc TTCR trả lại số tiền nguyên đơn đã nộp để mua căn hộ là 1.558.086.206 đồng; buộc TTCR trả cho nguyên đơn khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% giá bán căn hộ: $20\% \times 1.792.488.900 \text{ đồng} = 358.497.780 \text{ đồng}$; buộc TTCR trả cho nguyên đơn số tiền lãi ngân hàng 2,5 năm/9%/năm là 350.569.939 đồng. Tổng số tiền yêu cầu Tòa án giải quyết buộc TTCR hoàn trả cho nguyên đơn là 2.267.873.925 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số WiA07-22/HĐMB-THE ARENA, căn hộ số 22 tại tầng 7 tòa nhà Wi tại dự án The Arena, buộc TTCR trả lại số tiền nguyên đơn đã nộp để mua căn hộ là 1.558.086.206 đồng, về khoản tiền phạt vi phạm, nguyên đơn điều chỉnh lại yêu cầu tương đương với 8% giá bán căn hộ: $8\% \times 1.792.488.900 \text{ đồng} = 143.399.112 \text{ đồng}$, rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi ngân hàng 2,5 năm/9%/năm là 350.569.939 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu TTCR hoàn trả là: 1.701.485.318 đồng.

Bị đơn trình bày:

Về việc giao kết hợp đồng mua bán (HĐMB) căn hộ WiA07-22 giữa bà Tôn Thị Tuyết Đ và công ty Cổ phần TTCR đúng như phía nguyên đơn đã trình bày.

Tuy nhiên, về quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã thực hiện việc thanh lý dồn tiền như sau: Năm 2018, bà Tôn Thị Tuyết Đ có đăng ký mua 03 căn hộ SaA10-18, SaA09-23 và WiA07-22. Đối với căn hộ WiA07-22, bà Đông đăng ký nguyện vọng vay ngân hàng để giải ngân thanh toán giá trị căn hộ. Trong quá

trình thực hiện các giao dịch, Công ty TTCR và bà Đông đã thỏa thuận chấm dứt 02 căn hộ SaA10-18 và SaA09-23 theo Biên bản thỏa thuận ngày 06/08/2020.

Theo Biên bản thỏa thuận nêu trên:

(1) Bà Đông tự nguyện dồn tiền từ 02 căn hộ thanh lý sang thanh toán cho căn hộ WiA07-22.

(2) Bà Đông có nguyện vọng chuyển đổi hình thức thanh toán của HĐMB căn hộ WiA07-22 từ hình thức vay ngân hàng sang hình thức không vay ngân hàng; đồng thời, bà Đông tự nguyện thanh toán cho HĐMB căn hộ WiA07-22 đến 95% giá trị.

(3) Công ty TTCR áp dụng chính sách chiết khấu 8,5% giá bán căn hộ đối với căn hộ WiA07-22, cụ thể như sau:

- Giá bán căn hộ ban đầu: 1.792.448.900 đồng
- Giá bán căn hộ sau khi chiết khấu 8.5%: 1.640.090.743 đồng

(4) Ngày 15/08/2020, Công ty TTCR và bà Tôn Thị Tuyết Đ ký kết phụ lục 2A số WiA07-22/PLHĐMB-THEARENA.

Tính đến thời điểm ký kết Phụ lục 2A, bà Đông tự nguyện thanh toán tổng số tiền: 1.558.086.206 đồng, tương đương 95% giá bán căn hộ, đồng thời bà Đông có văn bản cam kết ngày 30/06/2020 về việc tự nguyện thanh toán đến 95% giá trị căn hộ.

Mặt khác, tại Biên bản thảo thuận ngày 06/08/2020, các bên cùng nhau cam kết hợp tác, thiện chí để hoàn thành các cam kết, thỏa thuận giữa các bên tại HĐMB căn hộ số WiA07-22.

Theo dòng diễn biến trên, Công ty TTCR đã ghi nhận việc tự nguyện thanh toán của bà Đông, ngày 31/08/2020 Công ty TTCR đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng theo quy định.

Trong quá trình thực hiện HĐMB, bà Đông gặp khó khăn về tài chính nên ngày 24/08/2021 bà Đông có văn bản đề nghị hoàn lại 25% giá trị đã tự nguyện thanh toán trước cho Công ty TTCR, Công ty TTCR cũng đã đáp ứng nguyện vọng của bà Đông và hoàn tất các thủ tục mời bà Đông đến VP Công ty TTCR để nhận lại 25% giá trị. Tuy nhiên, bà Đông có email thông báo đến Công ty TTCR rằng bà Đông đã thu xếp được tài chính nên không nhận lại khoản tiền đã thanh toán trước, email ngày 25/11/2021 với nội dung “*Chị không nhận lại 25% nữa nhé em . **Chị muốn nhận nhà căn WiA07-22.** Vì những khó khăn vừa qua gia đình chị đã giải quyết được rồi.*”

Song song với quá trình xây dựng và hoàn thiện căn hộ thuộc Tòa A3, A4 (trong đó có căn hộ của bà Đông), Công ty TTCR có tạo điều kiện để Khách hàng nhận bàn giao sớm hơn dự kiến thuộc Tòa A1, A2, do vậy ngày 27/08/2021, Công ty TTCR đã phát hành Thông báo 81/2021/TB-TTCR về việc chuyển đổi căn hộ từ tòa A3, A4 sang tòa A1, A2. Theo đó, bà Đông có thể lựa chọn căn hộ đẹp hơn bên Tòa A1, A2 (đã hoàn thiện) để nhận bàn giao ngay. Tuy nhiên, bà Đông đã không đồng ý chuyển đổi căn hộ theo Thông báo 81/2021/TB-TTCR nêu trên.

Công ty TTCR đã tuân thủ cam kết và thỏa thuận, đã hoàn thành nghĩa vụ của bên bán là xây dựng căn hộ và bàn giao căn hộ, ngày 26/01/2022, Công ty

TTCR đã gửi Thông báo số 008/2022/TB-TTCR về việc thời gian bàn giao căn hộ số WiA07-22 và mời bà Đông đến nhận bàn giao căn hộ kể từ ngày 25/02/2022 nhưng đến nay bà Đông chưa thực hiện việc nhận bàn giao căn hộ.

Công ty TTCR khẳng định không vi phạm thời hạn bàn giao theo thỏa thuận tại HĐMB để nguyên đơn có cơ sở đề nghị chấm dứt HĐMB vì:

Theo Phụ đính 1 và Phụ đính 5 của Phụ lục 1 HĐMB “*thời gian dự kiến bàn giao căn hộ: Tháng 12/2020*”. Thời gian bàn giao dự kiến nêu trên sẽ được thay đổi và phụ thuộc vào những nguyên nhân khác nhau theo thỏa thuận giữa các bên tại thỏa thuận của Điều 8.3 của hợp đồng. Theo đó, trong suốt thời gian thực hiện triển khai dự án, xây dựng các căn hộ, công ty TTCR đã gặp rất nhiều khó khăn khăn từ các sự kiện bất khả kháng là sự kiện ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Khánh Hòa tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính của các Dự án (trong đó có Dự án The Aena) để chờ kết luận Thanh tra Chính phủ và Dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao căn hộ, cụ thể 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 Arena) để chờ kết luận Thanh tra Chính phủ đã ảnh hưởng đến quá trình xin cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD cũng như việc thi công của Dự án The Arena. Dự án The Arena (tên gọi cũ là “Khu du lịch nghỉ dưỡng Trần Thái”) là một trong 35 dự án tại tỉnh Khánh Hòa được Thanh tra Chính phủ thanh tra từ năm 2018 (thanh tra giai đoạn từ ngày 01/01/2010 đến ngày 31/6/2017). Tháng 04/2018, UBND tỉnh có văn bản tạm ngừng thực hiện các thủ tục pháp lý dự án để phục vụ cho sự kiện Thanh tra Chính phủ tại tỉnh Khánh Hòa (văn bản số 143/UBND-XDND ngày 16/4/2018), đã làm cho công ty TTCR liên tục gặp khó khăn, kéo dài trong việc triển khai các thủ tục pháp lý của Dự án để triển khai các hoạt động thi công đẩy nhanh tiến độ dự án đã cam kết với Khách hàng. Do đây là sự kiện mật, doanh nghiệp không được nhận văn bản mật liên quan nên công ty TTCR cũng không có cơ sở và không được phép thông báo đến Khách hàng. Trong khó khăn chung của địa phương, công ty TTCR đã luôn nỗ lực kiến nghị, cầu cứu, gửi rất nhiều văn bản đến UBND tỉnh đề nghị thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng (GPXD) điều chỉnh đồng thời có các đơn kêu cứu khẩn cấp gửi đến Văn phòng chính phủ, Văn phòng Thủ tướng Chính phủ, Thanh tra chính phủ, Hội đồng Nhân dân, tỉnh ủy và UBND tỉnh Khánh Hòa để kêu cứu, đề nghị hỗ trợ cấp GPXD điều chỉnh cho dự án. Kết quả của quá trình nỗ lực bền bỉ, kiên trì của doanh nghiệp đã được các cơ quan chức năng từ trung ương đến địa phương quan tâm, xem xét. Ngày 31/10/2019, UBND tỉnh Khánh Hòa đã ban hành văn bản 10895/UBND-XDND đồng ý giải quyết thủ tục cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh cho dự án The Arena. Ngày 15/11/2019, Sở Xây dựng Khánh Hòa đã cấp GPXD điều chỉnh số 89 cho Dự án The Arena. Sau gần 02 năm, ngày 04/11/2020, Thanh tra Chính phủ mới ban hành thông báo kết luận thanh tra số 1919/TB-TTTP kết luận thanh tra về các dự án tại tỉnh Khánh Hòa, trong đó có dự án The Arena. Đến ngày 05/4/2021, UBND tỉnh Khánh Hòa đã ban hành văn bản 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.

Như vậy, sau 03 năm, UBND tỉnh Khánh Hòa mới gỡ bỏ việc tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính để tháo gỡ khó khăn cho nhiều doanh nghiệp đầu tư bất động sản tại địa phương nhưng với nỗ lực không ngừng của Chủ Đầu tư, Dự án The Arena đã được giải quyết các thủ tục, cấp GPXD điều chỉnh số 89/GPXD-SXD vào ngày 15/11/2019 để tiếp tục triển khai thi công và là cơ sở để doanh nghiệp tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý. Sự kiện này tất yếu ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng và hoàn thiện của Dự án The Arena nên doanh nghiệp phải xin điều chỉnh, gia hạn tiến độ trong Chủ trương đầu tư và giấy chứng nhận đầu tư để phù hợp với thực tiễn. Vì vậy, các sở, ban ngành và UBND tỉnh Khánh Hòa sau khi thẩm định chặt chẽ đã đồng ý với việc xin điều chỉnh, gia hạn tiến độ của doanh nghiệp, trong đó cũng đồng tình theo đề xuất của doanh nghiệp là điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án thêm 33 tháng để bù vào khoảng thời gian từ tháng 4/2018 đến ngày 5/4/2021 (Tờ trình 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021).

Thứ hai, sự kiện bất khả kháng: Dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona (sau này được gọi là “Covid-19”) tác động 2 đợt:

- Đợt dịch bệnh Covid-19 - lần thứ nhất: Khó khăn không chỉ dừng lại ở sự kiện tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính do Thanh tra Chính phủ, Dự án đang được triển khai thi công thì lại tiếp tục bị tác động mạnh mẽ do sự kiện Covid-19 xảy ra bất ngờ trên phạm vi toàn cầu, khởi đầu tại Trung Quốc vào cuối năm 2019, đầu năm 2020. Tại Việt Nam, ngày 01/2/2020, Thủ tướng Chính phủ chính thức ban hành Quyết định theo Quyết định số 173/QĐ-TTg công bố Sự kiện dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona (sau này được gọi là “Covid-19”) với nguy cơ “ở mức độ khẩn cấp toàn cầu”, địa điểm và nguy cơ xảy ra dịch “*Khánh Hòa, Vĩnh Phúc, Thanh Hóa*”. Covid-19 đã tác động nghiêm trọng đến nhà thầu (một số nhà thầu đã thông báo đến Chủ Đầu tư), có thể kéo dài tiến độ thi công căn hộ, ngày 17/02/2020, Công ty TTCR đã phát hành thông báo số 005/2020/ARENA-TB-BGĐ gửi đến Khách hàng thông báo về việc xảy ra sự kiện bất khả kháng là Covid-19 tác động đến việc thi công Dự án. Trong suốt thời gian xảy ra sự kiện này, Covid 19 đã ảnh hưởng rất nhiều đến nhà thầu của Dự án, cụ thể:

+ Việc nhập khẩu vật tư có nguồn gốc, xuất xứ từ nước ngoài như Trung Quốc gặp nhiều khó khăn, có nhà máy sản xuất ở Trung Quốc bị tạm dừng sản xuất vô thời hạn khiến nhà thầu không có vật tư để cung cấp cho Dự án The Arena, kéo theo tình trạng gián đoạn, chậm trễ công việc giữa các nhà thầu vì các hạng mục thi công liên quan chặt chẽ đến nhau, dẫn đến tiến độ tổng của Dự án bị kéo dài.

+ Việc huy động công nhân cũng gặp khó khăn do sau khi Chính phủ công bố dịch bệnh xảy ra tại Khánh Hòa thì Khánh Hòa bị coi là địa phương có dịch, gây ảnh hưởng đến việc huy động nhân lực vào công trường sau tết âm lịch năm 2020; tâm lý công nhân sợ hãi dịch bệnh ảnh hưởng đến sức khỏe; đặc biệt thời gian Khánh Hòa và các địa phương thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16/CT-TTg, Chỉ thị 15/CT-TTg theo nguyên tắc gia đình cách ly với gia đình,

thôn bản cách ly với thôn bản, xã cách ly với xã, huyện cách ly với huyện, tỉnh cách ly với tỉnh, phân xưởng, nhà máy sản xuất phải bảo đảm khoảng cách an toàn (2 m), đeo khẩu trang, thực hiện khử trùng, diệt khuẩn theo quy định đã dẫn tới tình trạng thiếu hụt công nhân; việc bố trí, tổ chức cho công nhân thi công không được hiệu quả như điều kiện thi công bình thường do phải áp dụng khoảng cách an toàn theo biện pháp y tế bắt buộc.

+ Việc huy động vốn từ các Khách hàng cũng bị kéo dài do dịch bệnh đã cản trở đến việc thực hiện thủ tục vay vốn ngân hàng của Khách hàng cũng như chính sách hạn chế đi lại làm cho Khách hàng không làm việc được với ngân hàng kịp thời, khách hàng ở nước ngoài không về Việt Nam để vay vốn được, điều kiện kinh tế của Khách hàng bị ảnh hưởng dẫn đến không có khả năng thanh toán. Do đó, nhiều Khách hàng không thanh toán được đúng tiến độ, ảnh hưởng đến kế hoạch tài chính phục vụ thi công đầu tư Dự án.

Công ty TTCR đã chủ động tìm nhiều biện pháp ngăn ngừa và chống chọi với Sự kiện Dịch bệnh Covid-19 nhưng không thể khắc phục được dưới ảnh hưởng của dịch bệnh và các chỉ thị, quyết định của cơ quan có thẩm quyền; tất yếu sự kiện bất khả kháng đã làm kéo dài tiến độ bàn giao căn hộ nên ngày 06/07/2020, Công ty TTCR đã phát hành thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGD thông báo Khách hàng về việc gia hạn thời gian bàn giao căn hộ là 180 ngày do ảnh hưởng của Sự kiện Dịch bệnh Covid-19 theo đúng quy định tại Điều 8.3.1 và Điều 14.4 của HĐMB, cụ thể, thời gian dự kiến bàn giao căn hộ WiA07-22 của bà Đông được gia hạn đến tháng 06/2021.

- Đợt dịch bệnh Covid-19 - lần thứ hai: Đợt bùng phát dịch bệnh Covid-19 lần thứ 4 tại Việt Nam diễn ra bất ngờ và rất khốc liệt với biến chủng Delta cực kỳ nguy hiểm. Từ tháng 7/2021, việc xây dựng Tòa A3, A4 (trong đó có căn hộ WiA07-22) tiếp tục gặp sự kiện bất khả kháng do Covid-19 lần thứ 2. Bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn biết về sự xuất hiện của sự kiện bất khả kháng do (Thông báo 66/2021/ARENA-TB-BGD ngày 09/7/2021) do Khánh Hòa và nhiều tỉnh, thành phía Nam áp dụng các giải pháp khắt khe về y tế để chống dịch như Chỉ thị 16/CT-TTg, cao hơn Chỉ thị 16/CT-TTg theo hình thức “ai ở đâu ở yên ở đó”, “nhà cách ly với nhà”, “địa phương cách ly với địa phương”, “phong tỏa”, “Phân loại các vùng đỏ, xanh”, “xuất trình các loại giấy tờ thông hành”, thiết lập “các chốt, chặn” để kiểm soát việc di chuyển,... đã khiến cho các Nhà sản xuất hàng hoá cung cấp cho dự án, nhà thầu, nhân công gặp khó khăn.

Ngày 22/9/2021, công ty TTCR đã gửi thông báo số 96/2021/ARENA-TB-BGD cập nhật tình hình Dự án bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng cho Nguyên đơn và thông báo về việc sẽ phải gia hạn tiến độ bàn giao dài hơn tháng 12/2021. Căn cứ tình hình thực tế bất khả kháng đã diễn ra, ngày 22/12/2021, Công ty TTCR đã ban hành thông báo số 124/2021/Arena-TB-BGD về việc gia hạn bàn giao căn hộ do sự kiện bất khả kháng Covid-19 (lần 2) là 120 ngày.

Thứ ba, công ty TTCR cũng thực hiện quyền của Chủ Đầu tư bàn giao căn hộ muộn hơn 180 ngày: Công ty TTCR đã sử dụng quyền bàn giao căn hộ muộn hơn 180 ngày so với ngày bàn giao dự kiến phù hợp tại Điều 8.3.2 của HĐMB

để có thêm thời gian thi công, thực hiện các thủ tục pháp lý về nghiệm thu đảm bảo bàn giao căn hộ đúng tiến độ HĐMB (Thông báo 59/2021/ARENA-TB-BGD ngày 30/6/2021).

Sau khi Tòa A3, A4 được Bộ Xây dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng (Thông báo số 14/GĐ-GDD3/HT ngày 26/01/2022), công ty TTCR đã gửi văn bản mời Nguyên đơn nhận bàn giao căn hộ từ ngày 25/2/2022 đến 15/3/2022 (Thông báo số 008/2022/TB-TTCR ngày 26/1/2022) nhưng đến nay nguyên đơn vẫn chưa nhận bàn giao.

Như vậy, sau khi trừ các sự kiện nêu trên, Công ty TTCR chỉ chậm bàn giao là 01 tháng và Công ty TTCR đã chủ động thực hiện thủ tục để thanh toán tiền chậm bàn giao cho Khách hàng. Việc chậm bàn giao 01 tháng (từ ngày 26/01/2022 đến 24/02/2022) không vi phạm quy định tại Điều 12.2.2 và Điều 13.1.4 HĐMB nên Khách hàng không có quyền đơn phương chấm dứt HĐMB.

Đối với cơ sở pháp lý của dự án The Arena: Ngày 15/11/2019 bị đơn được cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD được hiểu là một văn bản bổ sung như đã thỏa thuận với Nguyên đơn tại thời điểm ký kết HĐMB. Khi được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD, công ty TTCR cũng đã thông báo công khai cho bà Đông biết. Tại Thông báo số 003/2020/ARENA/TB-BGD 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. Đến ngày 12/10/2020, Nguyên đơn và Bị đơn đã tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi HĐMB số WiA07-22/PLSĐHĐMB-THEARENA để điều chỉnh, bổ sung nhiều nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ, trong đó có bổ sung thêm nhiều nội dung gia tăng quyền lợi cho Nguyên đơn và ghi nhận, cập nhật thêm Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD.

Về thời hạn sử dụng căn hộ, theo HĐMB và Phụ lục sửa đổi HĐMB thì công ty TTCR đã thể hiện rõ nghĩa vụ đảm bảo thời hạn sử dụng cho căn hộ cho bà Đông đủ 50 năm. Việc công ty TTCR cam kết thời hạn căn hộ như trên là hoàn toàn dựa trên các quy định của pháp luật hiện hành. Theo quy định tại Điều 44.4 Luật Đầu tư 2020, khi hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư mà nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án đầu tư và đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật thì được xem xét gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Luật Đất đai quy định khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất. Việc cam kết này hoàn toàn có cơ sở căn cứ trên quy định pháp luật cho phép công ty TTCR được quyền gia hạn Dự án, gia hạn việc sử dụng đất khi có nhu cầu và xuất phát từ thiện chí, tự nguyện của các bên, phù hợp với nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự. Dựa trên các quy định của pháp luật, công ty TTCR vẫn đang làm mọi biện pháp để cố gắng đảm bảo thời hạn sử dụng căn hộ là 50 năm cho khách hàng theo như thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận:

Hợp đồng mua bán được giao kết trên tinh thần tự do, tự nguyện và bình đẳng theo các nguyên tắc cơ bản của Bộ luật Dân sự 2015 như sau:

- Ngày 01/7/2019, bà Tôn Thị Tuyết Đ và công ty cổ phần TTCR chính thức giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: WiA07-22/HĐMB-THE ARENA. Căn cứ Điều 17 Hợp đồng đã thể hiện là tại thời điểm ký kết Hợp đồng, bà Đông đã tự do tìm hiểu thông tin về Dự án. Công ty đã cung cấp các thông tin, hồ sơ pháp lý Dự án để bà Đông tiếp cận, đánh giá và đưa ra quyết định ký kết Hợp đồng.

- Mục đích của Hợp đồng đã hoàn thành: Mặc dù quá trình thực hiện Hợp đồng gặp nhiều khó khăn khách quan (sự kiện Thanh tra Chính phủ, dịch bệnh Covid-19) nhưng dưới vai trò là chủ Đầu Tư, Công ty vẫn luôn nỗ lực, tập trung nguồn lực để xây dựng và hoàn thiện căn hộ cho bà Đông theo cam kết tại Hợp đồng. Đến nay, Công ty 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 14/GĐ-GDD3/HT ngày 26/01/2022 của Bộ Xây dựng). Sau khi nghiệm thu đưa vào sử dụng, Công đã gửi Thông báo bàn giao căn hộ số 008/2022/TB-TTCR ngày 26/01/2022 để mời Nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ WiA07-22 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 25/02/2022 đến ngày 15/3/2022 để đảm bảo mục đích giao kết hợp đồng nhưng bà không đến để tiến hành nhận bàn giao căn hộ. Như vậy, với việc Dự án đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng, mục đích của hai bên đã đạt được khi ký kết Hợp đồng, WiA07-22 - tài sản bà Đông muốn mua đã được hoàn thiện và hoàn toàn có thể sử dụng.

Đối với các vấn đề nguyên đơn cho rằng bị lừa dối khi giao kết Hợp đồng mua bán của bà Đông khi chưa đủ cơ sở pháp lý: áp dụng tương tự án lệ số 10/2021/AL với tranh chấp này, thời điểm hiện tại, Dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD phù hợp với thiết kế trước đây, phù hợp với Hợp đồng khiến cho đối tượng của Hợp đồng không bị ảnh hưởng, thêm vào đó, chủ thể giao kết Hợp đồng là bà Tôn Thị Tuyết Đ tại thời điểm đó đã chấp thuận nội dung bổ sung Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD và đồng ý ký kết Phụ lục Hợp đồng mua bán. Theo đó, tính đến thời điểm hiện tại, dự án The Arena có đầy đủ căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, các yêu cầu của bà Tôn Thị Tuyết Đ không có cơ sở pháp lý, cũng như không có cơ sở thực tế để Tòa án chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết.

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh kết luận:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp cùng các tài liệu Tòa án thu thập được xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”. Công ty Cổ phần TTCR có trụ sở tại địa chỉ: TT13, D14d, TT9b thuộc Khu 4 - Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh theo quy định tại Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 86 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tôn Thị Tuyết Đ đối với Công ty Cổ phần TTCR về yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số WiA07-22/HĐMB-THE ARENA ngày 01/2/2019 và yêu cầu hoàn trả số tiền 1.701.485.318 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng và hoàn trả số tiền mua căn hộ, phạt vi phạm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công ty cổ phần Trần Thái Cam Ranh trả số tiền lãi ngân hàng 2,5năm/9%/năm là 350.569.939 đồng, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đề đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút.

[1.3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn gửi đến Hội đồng xét xử để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh hoãn phiên tòa để thu thập chứng cứ bổ sung, triệu tập, lấy lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như: yêu cầu Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa cung cấp toàn bộ Báo cáo Tài chính, Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp, Tờ khai thuế giá trị gia tăng từ năm 2009 đến tháng 6 năm 2022 của Công ty TTCR; xác minh, triệu tập, lấy lời khai của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa, Công ty cổ phần đầu tư Vịnh Nha Trang, công ty cổ phần câu lạc bộ Du Thuyền và nghỉ dưỡng Cam Ranh, công ty cổ phần bất động sản Hà Quang, công ty cổ phần Cá Tầm Việt Nam, công ty cổ phần ACC phát triển Công nghệ, Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh, ngân hàng thương mại Cổ phần Việt Nam – Chi nhánh Bình Định để làm rõ việc vay vốn thế chấp các căn hộ của nguyên đơn. Về lĩnh vực đất đai: Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh xác minh, triệu tập, lấy lời khai của UBND tỉnh Khánh

Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa, UBND thành phố Cam Ranh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cam Ranh để làm rõ việc chưa nộp tiền thuê đất. Về lĩnh vực xây dựng: Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh xác minh triệu tập, lấy lời khai của UBND tỉnh Khánh Hòa, Sở Xây dựng làm rõ việc Công ty TTCR bị đình chỉ xây dựng, vị xử phạt hành chính vì xây dựng The Arena không phép. Về điều kiện bất khả kháng trong Covid: Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh xác minh, triệu tập, lấy lời khai của UBND tỉnh Khánh Hòa, Sở Y tế tỉnh Khánh Hòa, UBND thành phố Cam Ranh, Phòng Y tế thành phố Cam Ranh để làm rõ các Công điện khẩn của Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa có nội dung chống dịch và thời gian giãn cách xã hội.

Hội đồng xét xử xét thấy quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng giữa bà Tôn Thị Tuyết Đ và Công ty cổ phần TTCR không có liên quan gì đến các bên thứ ba nào khác. Về các chứng cứ trong hồ sơ đã được các bên cung cấp, và Tòa án thu thập đầy đủ để chứng minh các quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng, không cần thiết thu thập thêm chứng cứ nào khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc hoãn phiên tòa cũng như triệu tập, xác minh, lấy lời khai của các cơ quan đơn vị nêu trên của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] *Quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng:*

(5)[2.1.2] Ngày 01/7/2019, Công ty Cổ phần TTCR (sau đây gọi là Công ty) và bà Tôn Thị Tuyết Đ đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số WiA07-22/HĐMB-THE ARENA để mua bán căn hộ căn hộ số 22 tại tầng 7 tòa nhà Wi, diện tích sử dụng: 33,73m², đơn giá: 54.107.290 đồng/m², giá bán: 1.792.488.900 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Đông đã thanh toán 95% tiền mua căn hộ là 1.558.086.206 đồng thông qua thỏa thuận thanh lý dồn tiền mua căn hộ ngày 06/8/2020. Ngày 15/08/2020, Công ty TTCR và bà Tôn Thị Tuyết Đ ký kết phụ lục 2A số WiA07-22/PLHĐMB-THEARENA.

[2.1.3] Ngày 26/01/2022 Công ty TTCR đã phát hành Thông báo bàn giao căn hộ số 008/2022/TB-TTCR để mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ WiA07-22 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 25/02/2022 đến ngày 15/3/2022 nhưng nguyên đơn không đến để tiến hành nhận bàn giao căn hộ.

[2.2] *Về tính pháp lý của dự án:* Căn hộ các bên thực hiện việc mua bán thuộc Dự án là công trình xây dựng có đầy đủ hồ sơ được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt. Tại Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa 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.

[2.3] Hợp đồng và phụ lục hợp đồng được ký kết giữa các bên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, bởi lẽ:

[2.3.1] Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch tự nguyện đúng quy định. Bên mua đã tìm hiểu và xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán theo quy định tại Điều 17.2.1 và 17.2.2 của Hợp đồng. Các bên tham gia Hợp đồng đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình, được tiếp cận thông tin và xác định rõ mục đích, đối tượng mua bán. Không có chứng cứ nào chứng minh một trong các bên có hành vi lừa dối, cưỡng ép đối với bên kia khi thực hiện việc ký kết Hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, 2 bên còn có trao đổi qua lại bằng email, ký kết thỏa thuận bổ sung ngày 06/8/2020 và các phụ lục hợp đồng. Như vậy, không có dấu hiệu cho việc bà Đông bị lừa dối khi giao kết và thực hiện hợp đồng.

[2.3.2] Theo Quyết định 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa và Giấy chứng nhận đầu tư thì Dự án là “*Dự án đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch*”, không phải là nhà ở. Tại Điều 1.1.6 của Hợp đồng các bên cũng đã thống nhất: “*Căn hộ không phải là nhà ở hay nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở*”. Như vậy, Hợp đồng mua bán giữa các bên có mục đích là nhằm mua bán “*căn hộ du lịch*” thuộc Dự án, phục vụ mục đích du lịch, nghỉ dưỡng dài hạn hoặc ngắn hạn. Qua xem xét Hợp đồng, đối chiếu với các văn bản luật điều chỉnh có liên quan trong đó có Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Hội đồng xét xử nhận thấy, không có quy định của luật nào cấm việc bán “căn hộ du lịch” hình thành trong tương lai.

[2.3.3] Về điều kiện giao kết hợp đồng liên quan đến Giấy phép xây dựng được quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Hội đồng xét xử nhận thấy tuy tại thời điểm giao kết hợp đồng bên bán chưa có đủ giấy phép xây dựng hợp lệ, tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi có giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD thì các bên đã ký kết phụ lục hợp đồng bổ sung điều kiện giao kết hợp đồng.

[2.3.4] Đối với ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn vi phạm khoản 3 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản khi không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản 2014. Hội đồng xét xử nhận thấy, bị đơn đã công khai đầy đủ, trung thực thông tin về Dự án, bên mua đã được tiếp cận các thông tin về Dự án trong thời gian dài. Mặt khác, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bị đơn vi phạm khoản 3 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

[2.4] Về thời hạn bàn giao căn hộ thì thấy rằng:

[2.4.1] Không tính thời gian do bị ảnh hưởng của “bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona” (sau đây gọi là Covid-19) (từ tháng 02/2020) là sự kiện bất khả kháng và thời gian bị ảnh hưởng của trở ngại khách quan của 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 vào thời hạn thực hiện hợp đồng (từ tháng 4/2018 đến ngày 05/4/2021) là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên tại Điều 14.1.2, Điều 14.1.3, Điều 14.3 Hợp đồng và quy định tại khoản 1 Điều 156 của Bộ luật dân sự.

[2.4.2] Trong quá trình thời gian thi công dự án bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh covid-19, phía bị đơn cũng đã liên tục có công văn thông báo gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ như: Thông báo số 05/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 17/02/2020 thông báo 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; Thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 06/7/2020 thông báo gia hạn bàn giao căn hộ do ảnh hưởng của dịch bệnh (ngày bàn giao dự kiến tới tháng 6/2021); Thông báo số 59/2021/ARENA-TB-BGĐ ngày 30/6/2021 về thời gian bàn giao căn hộ (ngày bàn giao dự kiến tới tháng 12/2021); Thông báo 66/2021/ARENA-TB-BGĐ ngày 09/7/2021: Thông báo xảy ra sự kiện bất khả kháng do dịch Covid-19 lần 2; Thông báo số 96 /2021/ARENA-TB-BGĐ V/v: Cập nhật ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 đến việc hoàn thiện Tòa A3, A4; Thông báo số 124/2021/Arena-TB-BGĐ ngày 22/12/2021: gia hạn bàn giao căn hộ 120 ngày do sự kiện bất khả kháng Covid-19 (lần 2) đến tháng 4/2022.

[2.4.3] Tuy nhiên, tại phiên tòa các bên cũng xác định, ngoài thời gian chậm bàn giao do ảnh hưởng của dịch covid - 19 và việc tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án bất động sản để phục vụ công tác thanh kiểm tra của Thanh tra Chính phủ thì phía TTCR cũng đã chậm bàn giao căn hộ 1 tháng (từ ngày 26/01/2022 đến 24/02/2022) so với thỏa thuận trong hợp đồng (kể cả quyền bàn giao chậm 180 ngày). Tuy vậy, việc chậm bàn giao căn hộ 1 tháng không phải là căn cứ để chấm dứt Hợp đồng và phạt vi phạm theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tại Điều 12.2 và 13.1.4

[2.5] Các ý kiến khác của nguyên đơn liên quan đến quá trình thực hiện Hợp đồng và triển khai Dự án bị đơn đã có một số sai phạm dẫn đến hợp đồng bị hủy bỏ hoặc không có hiệu lực như: Bị đơn vi phạm việc nộp thuế đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất 50 năm; Quảng cáo chào bán sai sự thật; Cung cấp thông tin sai về thời hạn sở hữu 50 năm và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ; thế chấp dự án bao gồm cả căn hộ đã bán cho nguyên đơn để vay vốn ngân hàng; Bị đơn cố tình thay đổi thiết kế, trang thiết bị nội thất trong căn hộ khác với nhà mẫu để trục lợi; Bị đơn không đủ điều kiện để bàn giao căn hộ như: Hệ thống xử lý nước thải chưa được nghiệm thu, các công trình phục vụ cho việc kinh doanh nghỉ dưỡng chưa hoàn thành. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.5.1] Thứ nhất, ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm về thông tin và thỏa thuận liên quan đến việc nộp thuế đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất 50 năm, thời hạn sở hữu căn hộ 50 năm và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ, thế chấp dự án bao gồm cả căn hộ đã bán cho nguyên đơn để vay vốn ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc xác định giá đất, thời hạn sử dụng đất, loại đất, đóng tiền sử dụng đất, thuế đất, thời hạn sở hữu căn hộ và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ là những nội dung liên quan đến chức

năng của cơ quan thuế và các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Việc thể chấp dự án liên quan đến trách nhiệm của Công ty cổ phần TTCR với phía ngân hàng, không gây ảnh hưởng gì đến nội dung và việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ. Đây không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và cũng không phải là thỏa thuận của các bên về chấm dứt hợp đồng.

[2.5.2] *Thứ hai*, ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn thay đổi thiết kế, trang thiết bị nội thất trong căn hộ khác với nhà mẫu, chào bán sai sự thật. Hội đồng xét xử xét thấy: Mô tả căn hộ, đặc điểm căn hộ và các vật liệu bên trong căn hộ được các bên xác định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng và các bên không có thỏa thuận nào về việc căn hộ thực tế được đối chiếu với căn hộ mẫu tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2022 thì đặc điểm căn hộ và các vật liệu bên trong căn hộ phù hợp với Phụ lục 1 của Hợp đồng. Mặt khác, các bên chưa tiến hành bàn giao căn hộ theo Điều 8 Hợp đồng nên chưa có căn cứ xác định vi phạm của bị đơn về đặc điểm căn hộ và các vật liệu bên trong căn hộ.

[2.5.3] *Thứ ba*, về điều kiện để bàn giao căn hộ: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện bị đơn (bên bán) đã hoàn thành về cơ bản việc xây dựng căn hộ; căn hộ đủ điều kiện kỹ thuật và phòng cháy để đưa vào sử dụng (Dự án đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng ban hành Thông báo số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 về việc chấp thuận nghiệm thu hoàn thành các công trình Tòa A1, A2; Đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an kiểm tra, chấp thuận kết quả nghiệm thu tại Văn bản số 891/NT-PCCC&CNCH-14 ngày 29/4/2021); Diện tích sử dụng thực tế của căn hộ không nhỏ hơn/lớn hơn từ 10% trở lên so với diện tích sử dụng dự kiến ghi trong Hợp Đồng theo quy định tại Điều 8.1 của Hợp đồng. Như vậy, Công ty Cổ phần TTCR đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao căn hộ.

[2.5.4] Đối với việc bàn giao căn hộ khi chưa hoàn thành phần sử dụng chung, phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng của bên bán, chưa hoàn thiện hệ thống xử lý nước thải..., Nghị định số 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, tại khoản 2 Điều 2 quy định: *“Tùy theo điều kiện cụ thể của công trình, từng phần công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và được nghiệm thu theo quy định có thể được bàn giao đưa vào khai thác theo yêu cầu của chủ đầu tư hoặc đơn vị khai thác, sử dụng”*. Do đó, việc hoàn thành phần sử dụng chung, phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng của bên bán hay chưa không ảnh hưởng đến các điều kiện bàn giao căn hộ. Đây không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và cũng không phải là thỏa thuận của các bên về chấm dứt hợp đồng.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu các án phí dân sự sơ thẩm như sau:

- Án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 26 của

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Án phí 63.044.000 đồng đối với yêu cầu hoàn trả số tiền 1.701.485.318 đồng không được chấp nhận.

Tổng cộng: 63.344.000 đồng.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.420.000 đồng. Nguyên đơn đã đóng đầy đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

** Căn cứ:*

- Các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158 và khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

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

- 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. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công ty cổ phần TTCR trả số tiền lãi ngân hàng 2,5 năm/9%/năm là 350.569.939 đồng.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tôn Thị Tuyết Đ đối với bị đơn công ty Cổ phần TTCR về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số WIA07-22/HĐMB-THE ARENA ngày 01/2/2019, và yêu cầu hoàn trả số tiền 1.701.485.318 đồng.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1. Về án phí: Nguyên đơn bà Tôn Thị Tuyết Đ phải chịu 63.344.000đ (Sáu mươi ba triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 38.900.000đ (ba mươi tám triệu chín trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006636 ngày 09 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Bà Tôn Thị Tuyết Đ còn phải nộp 24.444.000đ (Hai mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) án phí.

3.2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Tôn Thị Tuyết Đ phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.420.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng). Nguyên đơn đã đóng đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP. Cam Ranh;
- Chi cục THADS TP. Cam Ranh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thu Hiếu