

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ C
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2022/DS-ST

Ngày: 22/9/2022

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 C - 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: - Ông Đặng Ngọc Hương

- Bà Nguyễn Thị Thu Thảo

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 19 đến 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 196/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đinh Thị S, sinh năm: 1977; nơi cư trú: 612 chung cư 141, phường 12, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thúy Q, sinh năm 1975; địa chỉ: 6/26 C, quận H, thành phố Hải Phòng - Là đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền số công chứng 002777, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/4/2022 tại Văn phòng công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

- 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: Bà Liêu Thị Ngọc L và Trần Thị Thanh T là đại diện theo ủy quyền của công ty Công ty cổ phần TTCR (theo Giấy ủy quyền ngày 01/4/2022). Bà L và bà T đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn H - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH M- Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/3/2018, bà Đinh Thị S và chủ đầu tư - Công ty Cổ phần TTCR (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: 32.3m² tại địa chỉ: Lô TT13, lô D14d, Lô TT9b, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo C, phường CN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; 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 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 “khởi 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 TTCR 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.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu, về số tiền bà S đã thanh toán, nguyên đơn xác nhận số liệu 458.006.655 đồng như bị đơn trình bày là đúng.

Bị đơn trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:

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: 32.3m²; Đơn giá: 41.250.161 đồng/m²; 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 hộ 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-CĐKĐĐ hướng dẫn Sở Tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa 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 Hòa đã cấp Giấy chứng nhận Căn hộ du lịch cho một số dự án trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Do đó, HĐMB có quy định trách nhiệm của Chủ Đầu Tư về việc làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận căn hộ cho Khách hàng mua căn hộ du lịch là phù hợp quy định pháp luật và bảo vệ tốt quyền lợi của người mua căn hộ du lịch.

- 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 Hòa 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 hợp đồng.

Đến nay Công ty TTCR 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 TTCR gửi tới Nguyên đơn thông báo 51/2021/TB-TTCR 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 TTCR gửi thông báo số 36/2022/TB-TTCR 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 TTCR 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 bán thành công căn hộ cho khách hàng mới khác theo điểm 13.2.2(a) (điều này bao gồm cả việc bàn giao căn hộ và thu tiền đầy đủ từ 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; và

(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 TTCR 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.

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố, khấu trừ nghĩa vụ, bị đơn không phải hoàn trả tiền cho nguyên đơn. Án phí: Nguyên đơn chịu toàn bộ, hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn.

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 hủy bỏ hợp đồng và hoàn trả số tiền mua căn hộ, phạt vi phạm. Bị đơn phản tố yêu cầu chấm dứt hợp đồng, bồi thường thiệt hại. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích của bị đơn vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn cũng đồng ý không hoãn phiên tòa vì vắng mặt người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định tiến hành xét xử vắng mặt.

[1.3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đơn đề ngày 08/9/2022 để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố C thu thập chứng cứ bổ sung liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất áp dụng đối với loại hình căn hộ sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch tại các căn hộ thuộc dự án The Arena. Hội đồng xét xử xét thấy quá trình thực hiện hợp đồng giữa bà Đinh Thị S và Công ty cổ phần TTCR chưa xong, các bên chưa thanh toán đầy đủ và nhận bàn giao căn hộ để tiếp tục xem xét tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. 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 xác minh, thu thập chứng cứ của các cơ quan đơn vị nêu trên của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[1.4] Tại phiên tòa, bị đơn điều chỉnh yêu cầu phản tố là nằm trong phạm vi yêu cầu phản tố ban đầu đã thụ lý nên ghi nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Các đương sự đã thống nhất các tình tiết sau:

- Bà Đinh Thị S 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: 11.308.587.692 đồng; Kinh phí bảo trì: 23.792.504 đồng; Diện tích dự kiến theo hợp đồng: 32.3m²; Đơn giá: 41.250.161 đồng/m²; Đã thanh toán: 458.006.655 đồng, tương đương khoảng 35% Giá trị Hợp đồng.

- Sau khi có Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD, vào ngày 03/01/2020, bị đơn đã ban hành Thông báo số 002/2020/ARENA-TB-BGĐ về việc triển khai vay đối với Chủ sở hữu chọn phương án vay mua căn hộ Dự án The Arena; Thông báo số 003/2020/ARENA/TB-BGĐ ngày 08/01/2020 về Thông tin liên quan Dự án The Arena và 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.

- Công ty TTCR có nhiều thông báo lùi thời gian bàn giao căn hộ như: Thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 06/7/2020 gia hạn bàn giao dự kiến đến tháng 6/2021; Thông báo số 106/2020/ARENA-TB-BGĐ về việc lùi bàn giao căn hộ đến tháng 12/2021.

- Sau khi hoàn thành 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 15/06/2021 Công ty TTCR gửi tới Nguyên đơn thư ngỏ số 51/2021/TB-TTCR 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. Đến ngày 28/04/2022, Công ty TTCR gửi thông báo số 36/2022/TB-TTCR về việc chấm dứt hợp đồng mua bán do Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đồng thời nếu 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.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-33/HĐMB/THE ARENA ký ngày 09/01/2019 và hoàn trả số tiền là 627.631.373 đồng thì thấy rằng:

[2.2.1] Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-33/HĐMB/THE ARENA ký ngày 09/01/2019 là hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì căn hộ chưa được hình thành. Thời điểm các bên thực hiện giao kết hợp đồng thì công trình căn hộ chưa được cấp giấy phép xây dựng nên việc giao kết hợp đồng chưa đảm bảo điều kiện theo khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản.

[2.2.2] Sau khi Công ty TTCR được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD, đã nhiều lần tiến hành thông báo cho bà S thông qua các thông báo như: Thông báo số 002/2020/ARENA-TB-BGĐ về việc triển khai vay đối với Chủ sở hữu chọn phương án vay mua căn hộ Dự án The Arena; Thông báo số 003/2020/ARENA/TB-BGĐ ngày 08/01/2020 về Thông tin liên quan Dự án The Arena và 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.

Như vậy, tại thời điểm Công ty TTCR có Giấy phép xây dựng 89/CPXD-SXD và thông báo cho nguyên đơn đã tiếp tục cập nhật giấy phép xây dựng 89/GPXD-SXD làm phát sinh điều kiện có hiệu lực đầy đủ của Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-33/HĐMB/THE ARENA ký ngày 09/01/2019.

[2.2.3] Theo kết quả thẩm định và 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 đã thể hiện rằng, căn hộ LiA05-33 đã được Công ty hoàn thiện, đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Đối tượng của hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai đã hình thành đúng theo thỏa thuận của các bên. Do vậy, chấp nhận ý kiến của bị đơn rằng mục đích của hợp đồng mua bán đã đạt được.

[2.2.4] Về việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đưa ra về việc căn hộ được cấp giấy chứng nhận trong khi pháp luật chưa có quy định thì thấy rằng: Theo Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 12/02/2008; Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 03/9/2020 và công văn trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa số 4943/STNMT-TTr ngày 23/11/2021 V/v Trả lời đơn của công dân liên quan đến dự án The Arena thì quyền sử dụng đất của dự án THE ARENA thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai 2013, Công ty cổ phần TTCR có quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê. Đồng thời, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa cũng đã cấp giấy chứng nhận cho các căn hộ du lịch. 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. Như vậy, việc cam kết, thỏa thuận giữa các bên về việc tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận căn hộ khi có đầy đủ điều kiện là có cơ sở pháp lý.

[2.2.5] Về việc thực hiện bảo lãnh ngân hàng: Dự án The Arena là Dự án được UBND tỉnh Khánh Hòa 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).

[2.2.6] Nguyên đơn còn cho rằng bị lừa dối khi giao kết hợp đồng mua bán nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh.

[2.2.7] Từ những nhận định trên có thể kết luận Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA05-33/HĐMB/THE ARENA ký ngày 09/01/2019 có hiệu lực theo Điều 117 của Bộ luật dân sự, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do đó, cũng không chấp nhận yêu cầu hoàn trả số tiền 627.631.373 đồng theo yêu cầu khởi kiện.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại:

[2.3.1] Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ các bên thỏa thuận vào tháng 6/2020. Tuy nhiên, trong quá trình thi công, Hội đồng

xét xử xét thấy không tính thời gian do bị ảnh hưởng của “bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona” (sau đây gọi là Covid-19) (từ tháng 02/2020) là *sự kiện bất khả kháng* và thời gian bị ảnh hưởng của *trở ngại khách quan* từ việc Ủy ban nhân dân tỉnh 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 (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. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn cũng đã có thông báo đầy đủ, rõ ràng cho nguyên đơn về lý do tạm hoãn thời hạn giao căn hộ. Ngày 15/06/2021, Công ty đã gửi cho bà S Thông báo số 51/2021/TB-TTCR về thời gian bàn giao căn hộ. Thời gian bàn giao với căn hộ LiA05-33 được ấn định từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021. Như vậy, việc Công ty hoàn thành căn hộ và bàn giao từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021 là đúng tiến độ theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng và quy định pháp luật.

[2.3.2] Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao ngày 15/6/2021, Công ty đã gửi thông báo về việc thanh toán để đủ 70% là trước ngày 24/06/2021. Đến ngày 28/04/2022, Công ty TTCR gửi thông báo số 36/2022/TB-TTCR về việc chấm dứt hợp đồng mua bán do Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đồng thời nếu 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. Việc nguyên đơn chậm thanh toán theo tiến độ là vi phạm Điều 13.2.2 Điều 3, Phụ lục 2, Điều 12.1.2 Hợp đồng. Do vậy, bị đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại là phù hợp với khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

[2.3.3] Bị đơn yêu cầu các khoản bồi thường tổng cộng 660.230.400 đồng sau đó rút điều chỉnh yêu cầu thành số tiền 458.006.655 đồng (bằng số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn) khi chấm dứt hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy các khoản bồi thường này phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 13.2.2 nên chấp nhận. Do vậy chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền: 458.006.655 đồng. Bù trừ vào số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 458.006.655 đồng, như vậy bị đơn không phải trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[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 hủy hợp đồng không được Tòa án chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng của bị đơn được chấp nhận.

- Án phí 29.105.255 đồng với phần yêu cầu khởi kiện hoàn trả số tiền 627.631.373 đồng không được chấp nhận.

- Án phí 22.320.266 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn 458.006.655 đồng được chấp nhận.

Tổng cộng: 52.025.521 đồng.

- Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn.

[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 nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

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 627.631.373 đồng (*bằng chữ: Sáu trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi một nghìn, ba trăm bảy mươi ba đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần TTCR 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 458.006.655 đồng (*Bằng chữ: 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 458.006.655 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, bị đơn Công ty Cổ phần TTCR không phải hoàn trả lại số tiền đã nộp thanh toán cho nguyên đơn.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1. Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu 52.025.521 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi hai triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn, năm trăm hai mươi một đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.852.000 đồng, theo Biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007279 ngày 04/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Nguyên đơn còn phải nộp số tiền án phí là 37.173.521 đồng (Bằng chữ: Ba mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn, năm trăm hai mươi một đồng).

Hoàn lại cho Công ty cổ phần TTCR số tiền tạm ứng án phí là 15.204.000 đồng (*Bằng chữ: Mười lăm triệu hai trăm lẻ bốn nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007315 ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

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 nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Quy định chung:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Quyền kháng cáo: Bị đơn Công ty cổ phần TTCR có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn bà Đinh Thị S có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP. C;
- Chi cục THADS TP. C;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thu Hiếu