

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

Bản án số: 29/2022/DS-ST

Ngày: 24/8/2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ*”

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CR – TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Hay

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Minh

2. Ông Đinh Văn Liêm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Thị Thuỷ – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố CR tham gia phiên tòa:* Bà Vũ Thị Xuyên - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 17, 24 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố CR, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 186/2021/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2022/QĐST-DS ngày 29/7/2022; giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Hoàng Thanh T, sinh năm: 1990

Nơi cư trú: Số nhà 87, ngõ 358/25/86 Bùi Xương T, Khương Đ, Quận T, Thành Phố Hà Nội.

(Ông T có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án nhưng không có lý do chính đáng)

* Bị đơn: Công ty cổ phần TTCR

Nơi cư trú: Lô TT13, lô D14d, Lô TT9b, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo CR, phường C, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Hà Thị Phương Th – Tổng Giám đốc.

- Đại diện theo ủy quyền: Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Thanh Tâ, sinh năm 1988 – Chuyên viên pháp chế (Giấy ủy quyền ngày 22/4/2022 của Công ty Cổ phần TTCR). Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1989 – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MY WAY - thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Tổ 4, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Hoàng Thanh T trình bày:*

Ngày 18/04/2018, giữa ông Hoàng Thanh T và Công ty Cổ phần TTCR (sau đây gọi là Công ty TTCR) có ký kết Thỏa Thuận ký quỹ số SeB12-19/TTKQ- THE ARENA18042018

Ngày 25/01/2019, ông Hoàng Thanh T và Công ty Cổ phần TTCR ký kết hợp đồng mua bán (viết tắt là HĐMB) căn hộ số SeB12-19/HĐMB/THE ARENA về việc mua bán căn hộ số 19 Tầng 12, Tháp SE (Tòa A1), Diện tích 34,33 m² Tại Lô TT13, Lô D14d, Lô TT19b thuộc Khu 4 – Khu du lịch Bắc Bán đảo CR, phường Cam Nghĩa, Tp. CR, tỉnh Khánh Hòa trong dự án The Arena do Công ty Cổ phần TTCR làm chủ đầu tư.

- Tổng giá bán căn hộ trên diện tích sử dụng dự kiến: 1.770.154.975 đồng. Trong đó bao gồm giá bán căn hộ là 1.738.545.065 đồng và kinh phí bảo trì là 31.609.910 đồng.

- Tổng số tiền đã thanh toán: 521.563.520 đồng

- Thời hạn bàn giao căn hộ theo cam kết dự kiến: tháng 06/2020

Tuy nhiên, nay ông T cho rằng Công ty TTCR đã lừa dối khi giao kết hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng có nhiều vi phạm nên ông T đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ bỏ hợp đồng mua bán căn hộ số SeB12-19/HĐMB/THE ARENA ngày 25/01/2019. Ngày 25/5/2022, ông T làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số SeB12-19/HĐMB/THE ARENA ngày 25/01/2019 giữa bị đơn Công ty Cổ phần TTCR và nguyên đơn ông Hoàng Thanh T vô hiệu do lỗi hoàn toàn của bị đơn vì các lý do sau:

- Đối tượng hợp đồng mua bán 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; không được cấp phép xây dựng là vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật. Ngoài ra, điều này còn chứng minh ngay từ khi từ khi soạn thảo hợp đồng mua bán công ty TTCR đã đánh tráo khái niệm, định nghĩa “căn hộ du lịch” nhằm lừa dối nguyên đơn, lợi dụng sự thiếu hiểu biết của nguyên đơn để đưa ra những thông tin gian dối, không đúng sự thật nhằm làm cho nguyên đơn bị nhầm lẫn tưởng mình đã nhận đúng, mua đúng loại hàng với chất lượng ban đầu, xâm phạm đến các quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Hành vi của công ty TTCR có dấu hiệu vi phạm: Tội lừa dối khách hàng được quy định tại Điều 198 của Bộ luật hình sự.

- Hợp đồng vô hiệu do dự án vi phạm pháp lý: Dự án không thông qua đấu thầu; điều chỉnh quy hoạch nhiều lần trong thời gian ngắn; chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính là nộp tiền thuê đất, chưa hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; chưa có Giấy phép xây dựng; bị lập biên bản và xử phạt vi phạm hành chính về hành vi tổ chức thi công xây dựng công

trình không có giấy phép xây dựng. Tại thời điểm mua bán giữa nguyên đơn và Công ty cổ phần TTCR ngày 25/01/2019 thì dự án The Arena không đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh khi dự án không có không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án. Công ty TTCR đã che dấu, không công khai đầy đủ những thông tin về hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, thực trạng dự án đang bị đình chỉ thi công, bị phạt hành chính do thi công không có giấy phép xây dựng là vi phạm Điều 6 và Khoản 3 Điều 8 của Luật Kinh doanh bất động sản; gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản, vi phạm khoản 1 Điều 10 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng,

- Công ty TTCR đã cố ý che giấu thông tin sai phạm làm cho nguyên đơn hiểu sai lệch về chủ thể của đối tượng mua bán, hiểu sai về nội dung của giao dịch, ảnh hưởng đến chấp nhận giao kết hợp đồng của nguyên đơn, đưa ra thông tin gian dối khiến nguyên đơn tin tưởng và xác lập giao dịch. Đây là nội dung vô hiệu do gian dối theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự.

- Hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn: Công ty TTCR đã đưa ra thông tin sai lệch khiến nguyên đơn bị nhầm lẫn về đối tượng và nội dung của hợp đồng mua bán, từ đó nguyên đơn không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Nếu biết rõ thông tin nguyên đơn sẽ không giao kết hợp đồng vì sẽ không đạt được mục đích sở hữu căn hộ trong 50 năm, được cấp giấy chứng nhận đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

- Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được: Ngay khi giao kết, hợp đồng mua bán đã có đối tượng là căn hộ du lịch không thể thực hiện được do bị tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính là các thủ tục pháp lý cơ bản để dự án The Arena có cơ sở để triển khai xây dựng như Giấy phép xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước... và bị đình chỉ thi công cho tới khi có kết luận của Thanh tra Chính phủ. Về mặt pháp lý dự án không được khởi công và bị tạm dừng thi công không biết tới khi nào. Bên cạnh đó, dự án không thể đảm bảo thời gian sử dụng của căn hộ là đủ 50 năm theo hợp đồng mua bán. Căn hộ du lịch là đối tượng của hợp đồng mua bán cũng không đảm bảo đầy đủ về quyền tài sản do không được cấp Giấy chứng nhận, từ đó không được phép thực hiện giao dịch này vì “Căn hộ du lịch” không chuyển quyền sở hữu từ bên bán cho bên mua.

- Hợp đồng vô hiệu do không đủ điều kiện có hiệu lực của hợp đồng dân sự: Hợp đồng mua bán giữa ông Hoàng Thanh T và Công ty TTCR không làm thay đổi hay chấm dứt quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do đối tượng của hợp đồng mua bán là “căn hộ du lịch” không được cấp Giấy chứng nhận. Từ đó không thể chuyển quyền sở hữu cho ông T. Mục đích khi ký kết hợp đồng mua bán ngay từ đầu không được như mong muốn. Hơn nữa nội dung của giao dịch này không tuân thủ theo quy định của pháp luật, vi phạm điều cấm của luật. Mục đích và nội dung giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của luật thì giao dịch đó không đủ

điều kiện có hiệu lực theo Điều 117 của Bộ luật dân sự và không làm phát sinh hậu quả pháp lý thì vô hiệu theo Điều 112 của Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hoàng Thanh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB12-19/HĐMB/THE ARENA ngày 25/01/2019 giữa bị đơn Công ty Cổ phần TTCR và nguyên đơn ông Hoàng Thanh T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Buộc công ty TTCR phải trả lại cho tôi số tiền 521.563.520 đồng, tiền lãi 264.292.509 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 104.312.704 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 890.168.733 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ ký hiệu SeB12-19 giữa Công ty TTCR với ông Hoàng Thanh T vì cho rằng ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, đồng thời buộc ông phải thanh toán cho Công ty TTCR các khoản bao gồm tiền lãi trên khoản chậm thanh toán của bên mua với lãi suất 05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công căn hộ cho khách hàng khác (nhưng không quá 08% số tiền thanh toán chậm) và các thiệt hại khác mà bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của bên mua (tiền hoa hồng đã chi cho Đại lý, tiền thưởng cho nhân viên sale,...) với tổng số tiền là 263.813.444 đồng bởi lẽ ông T cho rằng hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông và Công ty TTCR vô hiệu do lỗi hoàn toàn của bị đơn, hợp đồng không phát sinh hiệu lực vì những căn cứ nêu trên nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, do đó ông không có nghĩa vụ phải thanh toán cho bị đơn.

Mặt khác, bị đơn còn vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ, theo hợp đồng thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ là tháng 06/2020, tuy nhiên đến tháng 6/2021 công ty TTCR mới thông báo giao căn hộ.

Ông không đồng ý với yêu cầu của bị đơn về thời điểm tính lãi suất chậm thanh toán là bởi vì đến 15/6/2021 công trình vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và vẫn chưa bàn giao do đó không thể bắt ông tính lãi từ thời điểm ngày 30/4/2020. Bị đơn cũng không đưa ra tài liệu chứng minh việc thưởng cho nhân viên sale, phí hoa hồng theo như trình bày của bị đơn trong yêu cầu phản tố.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Bị đơn khẳng định không có cơ sở để ông Hoàng Thanh T yêu cầu Tòa án tuyên bố HĐMBH căn hộ vô hiệu bởi các lý do sau:

- 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 hiện hành. Ngày 25/01/2019, ông Hoàng Thanh T ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: SeB12-19/HĐMB/THE ARENA với Công ty cổ phần TTCR. Ngày 24/3/2020, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất nhiều thỏa thuận mới, tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ để điều chỉnh, bổ sung nhiều nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ. Đến nay, nguyên đơn đã thanh toán 521.563.520 đồng tiền

mua căn hộ. Bị đơn trên cơ sở thanh toán của nguyên đơn và cam kết tại Hợp đồng mua bán căn hộ, 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 02 bên hướng đến khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch SeB12-19 đến nay đã đạt được. Ngày 15/06/2021, bị đơn đã oàn thiện dự án và đã gửi Thư ngỏ số 51/2021/TB-TTCR đến ông T 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

- 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. Ngày 24/3/2020, nguyên đơn và bị đơn đã tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ để điều chỉnh, bổ sung nhiều nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ, trong đó có bổ sung Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD.

- Về thời hạn sở hữu căn hộ: Căn cứ vào quy định pháp luật về việc gia hạn Dự án đầu tư, gia hạn quyền sử dụng đất và niên hạn sử dụng căn hộ The Arena, để bảo đảm tốt hơn quyền lợi cho nguyên đơn, tại Điều 5.2.17 hợp đồng mua bán, bị đơn đã cam kết “Đảm bảo cho Bên Mua sẽ được sở hữu Căn hộ trong thời hạn năm mươi (50) năm kể từ ngày Dự Án có Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Trong trường hợp pháp luật chưa cho phép ghi nhận thời hạn sở hữu căn hộ trên Giấy chứng nhận lần đầu của căn hộ (Thời Hạn Sở Hữu Ban Đầu) là đủ năm mươi (50) năm kể từ ngày Dự Án có Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, Bên Bán sẽ thực hiện thủ tục gia hạn Dự án khi Thời Hạn Sở Hữu Ban Đầu kết thúc để đảm bảo Bên Mua được sở hữu Căn hộ đủ thời hạn năm mươi (50) năm nói trên mà không phải trả thêm bất kỳ khoản phí gia hạn nào”.

- Về Giấy chứng nhận Căn hộ: Căn cứ vào các quy định pháp luật và theo Điều 5.2.9 của hợp đồng mua bán, các bên cũng thỏa thuận rõ ràng rằng: “...trong trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền khác có hướng dẫn riêng về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 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 như các Căn Hộ thuộc Dự Án, Bên Bán sẽ thực hiện theo hướng dẫn riêng đó để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ (hoặc giấy tờ khác có giá trị tương đương theo quy định của Pháp Luật hoặc của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa vào từng thời điểm cụ thể). Bên Mua tại đây đồng ý rằng việc thực hiện theo hướng dẫn hay quy định chuyên biệt đó không được coi là một vi phạm Hợp Đồng của Bên Bán...”

- Nguyên đơn đã và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mua bán: Mặc dù Công ty TTCR đã thực hiện và hoàn thành nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhưng đến nay, nguyên đơn vẫn đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao căn hộ. Ngày 15/06/2021, bị đơn đã gửi văn bản đề nghị nguyên đơn thanh toán tiền đợt nhận bàn giao căn hộ với thời hạn thanh toán trước ngày 24/06/2021. 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 hợp đồng mua bán.

Về yêu cầu phản tố:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng mua bán, theo đó, hậu quả pháp lý của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng quy định tại Điểm 13.2.2 Điều 13 (đã được sửa đổi bổ sung tại Phụ lục hợp đồng)

Từ lý do trên, Công ty Cổ phần TTCTT yêu cầu giải quyết như sau:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ có ký hiệu SeB12-19/HĐMB giữa Công ty Cổ phần TTCTT và ông Hoàng Thanh T vì ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

- Theo đơn phản tố, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán số tiền 617.844.439 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thay đổi số tiền yêu cầu phản tố do nhầm lẫn tính toán khi làm đơn yêu cầu phản tố, theo đó bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần TTCTT các khoản bao gồm:

- Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của nguyên đơn 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 (tạm tính từ ngày 30/4/2020 đến ngày 17/8/2022 nhưng không quá 8% số tiền thanh toán chậm): 91.036.542 đồng.

- Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Mua (tạm tính đến ngày 17/8/2022): 172.776.902 đồng, gồm:

- + Thưởng cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng

- + Phí hoa hồng: 84.776.902 đồng

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố (tạm tính đến ngày 17/8/2022) là: 263.813.444 đồng.

Trong trường hợp số tiền nguyên đơn đã đóng cho Công ty Cổ phần TTCTT lớn hơn số tiền nguyên đơn phải thanh toán thì Công ty sẽ hoàn trả số tiền còn dư cho nguyên đơn không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, 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 bởi vì tại Điều 17 của HĐMB ghi nhận tại thời điểm ký kết HĐMB, ông Hoàng Thanh T đã tự do tìm hiểu thông tin về Dự án. Công ty TTCTT đã cung cấp các thông tin, hồ sơ pháp lý Dự án để ông T tiếp cận, đánh giá và đưa ra quyết định ký kết HĐMB, ký phục lục sửa đổi hợp đồng vào ngày 24/3/2020.

- 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 ông T 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 ty đã gửi Thư ngỏ ngỏ số 51/2021/TB – TTCR ngày 15/6/2021 để mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ SeB12-19 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021; đồng thời đề nghị ông T tiếp tục thanh toán trước ngày 24/6/2021 để đảm bảo mục đích giao kết hợp đồng nhưng ông không đến để tiến hành nhận bàn giao căn hộ và tính đến thời điểm diễn ra phiên toà, bị đơn vẫn chưa nhận khoản tiền mà nguyên đơn chưa thanh toán. 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, SeB12-19- tài sản ông T 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 vì giao kết Hợp đồng mua bán với ông T khi sự án có những vi phạm về mặt pháp lý: 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 ông Hoàng Thanh T 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.

Đối với vấn đề về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ: Căn cứ vào Khoản 3 Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản; Khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai năm 2013; điểm c Khoản 1 Điều 32 của Nghị định 43/2014/NĐ – CP; Khoản 22 Điều 2 Nghị định 01/2017, thì chủ sở hữu công trình xây dựng trong dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án nhà ở, trong đó có căn hộ du lịch, biệt thự du lịch có quyền yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có thời hạn, gần đây nhất là văn bản 703/BTNMT – TCQLĐ ngày 14/2/2020 về việc hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận. Do vậy, có đủ cơ sở để khẳng định bị đơn sẽ thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ của mình theo quy định của HĐMB và các quy định của pháp luật, cũng như các hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền liên quan.

Về vấn đề thay đổi thiết kế căn hộ: Theo Điều 5.1.6 của HĐMB căn hộ ghi nhận quyền của bên bán như sau: *“Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Toà 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 thì bị đơn có quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng trong căn hộ đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng đã cam kết. Đồng thời, tại Điều 5.2.1 quy định *“Bên mua đồng ý rằng, để phù hợp với mục tiêu sử dụng và tăng tính thẩm mỹ của căn hộ, bên bán có quyền chủ động thay đổi vị trí các hạn mục nội thất trong bán rvev 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 bị đơn tự ý thay đổi là không đúng sự thật.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác bỏ toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Căn cứ vào Điều 12.1.2, Điều 13.1.2 của HĐMB thì trong trường hợp nguyên đơn chậm thanh toán quá 45 ngày kể từ ngày đến hạn, bị đơn có quyền đơn phương chấm dứt HĐMB. Tính từ ngày 30/4/2020 đến nay, nguyên đơn đã chậm thanh toán quá 45 ngày, do đó bị đơn có toàn quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng đã ký kết với ông T. Đồng thời, căn cứ quy định tại Điều 13.2.2 của HĐMB về hệ quả pháp lý khi bị đơn đơn phương chấm dứt hợp HĐMB đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố CR phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số SeB12-19/HĐMB/THE ARENA ngày 25/01/2019 giữa bị đơn Công ty Cổ phần TTCR và nguyên đơn ông Hoàng Thanh T vô hiệu.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả lại nguyên đơn số tiền 890.168.733 đồng.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn :

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần TTCR về việc yêu cầu chấm dứt HĐMB căn hộ SeB12-19/HĐMB/THE ARENA ngày 25/01/2019 giữa bị đơn Công ty Cổ phần TTCR và nguyên đơn ông Hoàng Thanh T.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Hoàng Thanh T phải thanh toán cho Công ty TTCR khoản tiền 263.813.444 đồng.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Hoàng Thanh T phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ.

Về án phí: Ông Hoàng Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố HĐMB căn hộ vô hiệu và hoàn trả số tiền mua căn hộ, tiền lãi, tiền 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] Tại phiên toà bị đơn thay đổi yêu cầu về số tiền yêu cầu phản tố vì lý do tính toán nhầm. Việc thay đổi này không vượt quá yêu cầu phản tố ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.3] Trước ngày mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ông Hoàng Thanh T thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng mua bán căn hộ số SeB12-19/HĐMB/THE ARENA ngày 25/01/2019 sang yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số SeB12-19/HĐMB/THE ARENA ngày 25/01/2019 là vô hiệu. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện diễn ra trước khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nên được chấp nhận.

[1.3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu HĐXX phải thu thập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho dự án The Arena và giấy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án.

Hội đồng xét xử xét thấy 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 đề nghị của nguyên đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB12-19/HĐMB/THE ARENA ngày 25/01/2019 (sau đây gọi là hợp đồng) vô hiệu:

[2.1.1] Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng:

Ngày 25/01/2019, giữa công ty TTCR và ông Hoàng Thanh T có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số SeB12-19/HĐMB/THE ARENA để mua bán căn hộ số 19 Tầng 12, Tháp SE (Tòa A1), Diện tích 34,33 m² Tại Lô TT13, Lô D14d, Lô TT19b thuộc Khu 4 – Khu du lịch Bắc Bán đảo CR, phường Cam Nghĩa, Tp. CR, tỉnh Khánh Hòa trong dự án The Arena do Công ty Cổ phần TTCR làm chủ đầu tư. Giá trị mua bán: 1.770.154.975 đồng. Tổng số tiền ông Hoàng Thanh T đã thanh toán: 521.563.520 đồng.

[2.1.2] Ngày 15/6/2021, Công ty đã gửi Thư ngỏ số 51/2021/TB – TTCR ngày 15/6/2021 để mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ SeB12-19 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021; đồng thời đề nghị ông T tiếp tục thanh toán trước ngày 24/6/2021. Ông T cũng xác nhận đã nhận thông báo này.

[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 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.

[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 ngày 15/11/2019 thì các bên đã tự nguyện ký kết phụ lục hợp đồng bổ sung điều kiện giao kết hợp đồng ngày vào ngày 24/3/2020. Như vậy, tại thời điểm ông T ký kết phụ lục hợp đồng bổ sung điều kiện giao kết hợp đồng đã thể hiện ý chí của các bên 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 SeB12-19/HĐMB/THE ARENA.

[2.3.4] Đối với ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn vi phạm Điều 6, 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. 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 Điều 6, khoản 3 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản.

[2.4] Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng Dự án không thông qua đấu thầu; điều chỉnh quy hoạch nhiều lần trong thời gian ngắn; chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính là nộp tiền thuê đất, chưa hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; bị lập biên bản và xử phạt vi phạm

hành chính về hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng. Tại thời điểm mua bán giữa nguyên đơn và Công ty cổ phần TTCR ngày 25/01/2019 thì dự án The Arena không đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh khi dự án không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; “căn hộ du lịch” không được cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ, thời gian sở hữu căn hộ không đủ 50 năm theo hợp đồng mua bán; Hội đồng xét xử xét thấy, việc đấu thầu dự án, điều chỉnh quy hoạch, thực hiện nghĩa vụ tài chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị xử phạt hành chính về tổ chức thi công, 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, quản lý hành chính. 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] 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.

[2.6] Đối với ý kiến của nguyên đơn ông Hoàng Thanh T cho rằng việc tính lãi suất chậm trả từ ngày 30/4/2020 là không phù hợp vì bị đơn thông báo bàn giao căn hộ từ tháng 06/2021 và bị đơn không đưa ra chứng từ thanh toán hoa hồng đại lý và thưởng cho nhân viên sale. Hội đồng xét xử xét thấy ngày 28/3/2020, bị đơn có Thông báo số 36/2020/AREANA/TB-BGD về việc gia hạn tiến độ thanh toán giá trị hợp đồng mua bán căn hộ theo tiến độ, theo đó Công ty TTCR đã gia hạn thời hạn thanh toán tiền căn hộ đợt 2 (40% giá bán căn hộ) đến hết ngày 30/4/2020, từ thời điểm này đến nay ông T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, do đó bị đơn tính lãi suất chậm thanh toán đối với ông T từ ngày 30/4/2020 là có cơ sở. Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết vụ án đã cung cấp các chứng từ, hoá đơn thể hiện việc thưởng nóng cho nhân viên sale và chi phí hoa hồng, ông T, Toà án đã tiến hành công khai các chứng cứ này tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Do đó ý kiến của nguyên đơn về vấn đề này không được chấp nhận.

[2.7] Từ những nhận định trên có thể kết luận hợp đồng mua bán căn hộ số SeB12-19 -THE ARENA ngày 02/01/2019 có hiệu lực theo Điều 117 của Bộ luật dân sự. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số SeB12-19 -THE ARENA ngày 02/01/2019 và cũng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã thanh toán để mua căn hộ là 521.563.520 đồng, tiền lãi 264.292.509 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 104.312.704 đồng.

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

[2.8.1] 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* 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 (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. Hồ sơ vụ án thể hiện, bị đơn đã ban hành các thông báo số 05/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 17/02/2019 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 12/2020); Thông báo số 106/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 30/12/2020 về Thời gian bàn giao căn hộ (từ tháng 03/2021 đến tháng 6/2021). Tại Thư ngỏ số 51/2021/TB – TTCR ngày 15/6/2021 bị đơn đã mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ SeB12-19 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021. Như vậy, việc TTCR hoãn thành Căn hộ SeB12-19 và bàn giao từ ngày 18/6/2021 là đúng thời hạn theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng và quy định pháp luật. Do đó, ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn chậm bàn giao căn hộ không có cơ sở chấp nhận.

[2.8.2] Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao Thư ngỏ số 51/2021/TB – TTCR ngày 15/6/2021, Công ty TTCR đã thông báo về việc thanh toán tiền đợt nhận bàn giao đối với Căn hộ SeB12-19 với thời gian thanh toán trước ngày 24/06/2021. Hiện nay, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 521.563.520 đồng tiền mua căn hộ, còn lại số tiền 1.248.591.455 đồng thì nguyên đơn không thanh toán theo tiến độ từ ngày 30/4/2020. Việc nguyên đơn không nhận bàn giao nhà theo thông báo của bị đơn và chậm thanh toán số tiền 1.248.591.455 đồng theo tiến độ là vi phạm Điều 13.2.2 Điều 3, Phụ lục 2, Điều 12.1.2 Hợp đồng mua bán căn hộ. 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.

[2.8.3] Bị đơn yêu cầu các khoản bồi thường khi chấm dứt hợp đồng như sau:

- 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 (tạm tính từ ngày 30/4/2020 đến ngày 17/8/2022 nhưng không quá 8% số tiền thanh toán chậm): 91.036.542 đồng.

Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên mua (tạm tính đến ngày 17/8/2022): 172.776.902 đồng, gồm:

+ Thưởng cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng

+ Phí hoa hồng: 84.776.902 đồng

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố (tạm tính đến ngày 17/8/2022) là: 263.813.444 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 và các tài liệu chứng cứ mà bị đơn cung cấp nên chấp nhận.

[2.8.4] Về việc hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền là 521.563.520 đồng. Bị đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền này sau khi bù trừ khoản tiền bồi thường do chấm dứt hợp đồng 263.813.444 đồng, còn lại sẽ hoàn trả 257.750.076 đồng cho nguyên đơn sau khi bán thành công căn hộ hoặc không quá 2 năm kể từ khi án có hiệu lực theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 13.2.2 của hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng mua bán căn hộ số SeB12-19/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 là hợp đồng theo mẫu do bị đơn đưa ra và được nguyên đơn chấp thuận. Tại điểm b khoản 1 Điều 13.2.2 của hợp đồng các bên có thỏa thuận:

“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).”

Xét thỏa thuận hoàn trả số tiền đã thanh toán còn lại sau khi bên bán bán thành công căn hộ cho khách hàng mới là một thỏa thuận không rõ ràng, không quy định thời hạn cụ thể, cần phải được giải thích lại theo hướng phù hợp với ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 404 và 405 của Bộ luật dân sự. Theo đó, việc hoàn trả số tiền 257.750.076 đồng sẽ được thực hiện trong một thời hạn hợp lý. Hội đồng xét xử xét thấy thời hạn 02 năm mà bị đơn đưa ra là phù hợp, nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên, cần chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng và nguyên đơn bồi thường số tiền khi chấm dứt hợp đồng là 263.813.444 đồng, bị đơn hoàn trả số tiền đã thanh toán 521.563.520 đồng sau khi bù trừ nghĩa vụ bồi thường khi chấm dứt hợp đồng, còn lại số tiền bị đơn phải hoàn

trả là 257.750.076 đồng, thời hạn hoàn trả: không quá 2 năm kể từ ngày án có hiệu lực.

[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 tuyên bố hợp đồng vô hiệu 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 39.606.749 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện hoàn trả số tiền 890.168.733 đồng không được chấp nhận.

- Án phí 13.190.672 đồng đối với số tiền bồi thường khi chấm dứt hợp đồng theo yêu cầu phản tố của bị đơn 263.813.444 đồng được chấp nhận.

Tổng cộng ông Hoàng Thanh T phải nộp 53.397.421 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- 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 đóng đầy đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

** Căn cứ:*

- Các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 117, 118, khoản 1 Điều 156, Điều 404, Điều 405, Điều 418, Khoản 5 Điều 428 và Điều 430 Bộ luật dân sự 2015;
- Điểm c khoản 1 Điều 175, 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB12-19/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 vô hiệu và yêu cầu buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 521.563.520 đồng, tiền lãi 264.292.509 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 104.312.704 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 890.168.733 đồng (*Tám trăm chín mươi triệu một trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm ba 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 SeB12-19/HĐMB-THE ARENA và các văn bản, phụ lục

đính kèm. Buộc nguyên đơn Hoàng Thanh Tiền phải bồi thường thiệt hại số tiền là: 263.813.444 đồng (*Hai trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*).

3. Số tiền nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần TTCR là 521.563.520 đồng, số tiền nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty Cổ phần TTCR là 263.813.444 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, bị đơn Công ty Cổ phần TTCR hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 257.750.076 đồng (*Hai trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn không trăm bảy mươi sáu đồng*). Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

* Quy định chung về nghĩa vụ chậm thi hành án: *Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

4.1. Về án phí:

- Ông Hoàng Thanh T phải chịu 53.397.421 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 17.800.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0006667 ngày 24 tháng 11 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR. Ông T còn phải nộp án phí là 35.597.421 đồng.

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần TTCR số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.078.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0006926 ngày 21 tháng 4 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR

4.2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Hoàng Thanh T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.420.000 đồng. Ông T đã đóng đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

* 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND thành phố CR;
- Chi cục THADS thành phố CR;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Quốc Hay

