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

Bản án số: 98/2024/DSPT
Ngày 28 tháng 8 năm 2024
"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 TỈNH KHÁNH HOÀ

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hạng
Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Bích Liễu
Ông Nguyễn Trung Tín

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Mỹ Ngọc – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà***: Ông Bùi Hồng Nam - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024 tại Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024, về việc "*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố CR, tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2024/QĐPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 102/2024/QĐHPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 06/TB ngày 23 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Mạnh C**, sinh năm 1969; Nơi cư trú: Số 01 Lạch Tray, phường LT, quận NQ, thành phố HP. Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thúy Q, sinh năm 1975; Địa chỉ: số 6/26 Cát Bi, quận HA, thành phố HP. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

* *Bị đơn*: **Công ty cổ phần TTCR;** Địa chỉ: Lô TT13, lô D14d, Lô TT9b, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo CR, phường CN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Người đại diện theo pháp luật: Bà Hà Thị Phương T – Tổng giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1988 – Chuyên viên pháp chế. (Bà L có mặt, bà T vắng mặt).

Do có kháng cáo của nguyên đơn – ông Nguyễn Mạnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và nội dung bản án dân sự sơ thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 02/01/2019, ông Nguyễn Mạnh C và Công ty Cổ phần TTCR *(Viết tắt là Công ty TTCR)* đã tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với thông tin như sau: Căn hộ số: LiB06-34 tại tầng 6 Tòa Li thuộc Dự án The Arena, diện tích sử dụng căn hộ là: 32.30m^2, tại địa chỉ: lô đất TT13, D14d, TT9b

thuộc khu 4-khu du lịch bắc bán đảo CR, phường CN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Tổng giá trị căn hộ là: 1.352.893.922 đồng *(Một tỷ, ba trăm năm mươi hai triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn, chín trăm hai mươi hai đồng)*; Ông Cường đã thanh toán cho Công ty Cổ phần TTCR là: 676.446.961 đồng *(Sáu trăm bảy mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn, chín trăm sáu mươi mốt đồng).* Căn cứ theo Phụ đính 1 đính kèm hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ là tháng 06/2020. Đến tháng 4/2020, phát hiện dự án có nhiều sai phạm làm ảnh hưởng tới các chủ sở hữu mua căn hộ nên nguyên đơn đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị thanh lý hợp đồng hoàn trả lại tiền cho nguyên đơn nhưng Công ty Cổ phần TTCR từ chối không chấp thuận thanh lý hợp đồng cho nguyên đơn. Những sai phạm của Dự án The Arena mà chủ đầu tư là Công ty Cổ phần TTCR cụ thể như sau:

1. Chào bán dự án khi không được cơ quan chức năng phê duyệt:

- Không có Giấy phép xây dựng. Căn cứ giấy phép xây dựng số 20/SXD-KTQH, SỐ 17/GPXD trong Thỏa thuận ký quỹ và hợp đồng mua bán không hề thể hiện bốn tòa tháp như năm 2017 Công ty TTCR giới thiệu đã bán và thu tiền của các chủ sở hữu. Vi phạm điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh theo qui định tại khoản 1 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Hợp thức hóa dự án bằng Giấy phép xây dựng được cấp sau thời gian ký hợp đồng 10 tháng nhưng vẫn không thể hiện tổng thể 4 tòa nhà cao tương đồng quảng cáo chào bán.

- Căn cứ quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 479/QĐ - XPVPHC ngày 03/10/2018 có ghi rõ "trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính, Công ty TTCR phải làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng. Hết thời hạn này Công ty TTCR không xuất trình Giấy phép xây dựng tại thanh tra Sở xây dựng sẽ bị áp dụng biện pháp buộc tháo dỡ công trình vi phạm theo quy định." Căn cứ theo biên bản vi phạm hành chính vào hồi 15h ngày 27/9/2018 thì thời hạn 60 ngày sẽ là ngày 28/11/2018 sẽ là ngày phải có Giấy phép xây dựng và đình chỉ hành vi xây dựng trái phép nhưng đến tận ngày 15/11/2019 nghĩa là 410 ngày tương đương với 14 tháng sau Công ty TTCR mới được cấp Giấy phép xây dựng số 89.

- Căn cứ theo Điều 1 mục 1.1.6 của Hợp đồng mua bán về định nghĩa căn hộ được ghi như sau: Căn hộ là một căn hộ du lịch thuộc Dự án, phục vụ mục đích du lịch, nghỉ dưỡng dài hạn hoặc ngắn hạn, được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế do Bên bán thực hiện và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm ký hợp đồng là tháng 01/2019 Dự án chưa có giấy phép xây dựng thì cơ quan nào phê duyệt cho Dự án.

- Căn cứ theo Giấy phép xây dựng số 89 cấp ngày 15/11/2019 có thể hiện hạng mục công trình số 01: Khối khách sạn cao tầng A1 nhưng trong hợp đồng đã ký với ông Cường không có điều khoản nào ghi nhận hoặc giải thích Khối khách sạn trong giấy phép xây dựng chính là "Căn Hộ" hay "Tòa Nhà" mà nguyên đơn đã ký hợp đồng mua bán.

- Tại mục 7 của Giấy phép Giấy phép xây dựng số 89 cấp ngày 15/11/2019 có quy định "Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp, quả thời hạn trên thì phải để nghị gia hạn giấy

phép xây dựng. Việc gia hạn Giấy phép xây dựng phải tuân thủ theo quy định tại khoản 1 Điều 99 Luật xây dựng số 50/2014/QH13". Phụ lục điều chỉnh Giấy phép xây dựng ngày 04/9/2020 cũng không có Điều khoản nào ghi nhận cho việc gia hạn Giấy phép xây dựng đã bị hết hạn từ ngày 15/11/2020 như vậy lại một lần nữa Dự án này không được cấp phép xây dựng kể từ tháng 11/2020.

2. Quảng cáo chào bán dự án sai sự thật:

Các căn hộ thiết kế chào bán không có trong quy hoạch được duyệt. Căn cứ theo Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 căn hộ du lịch thì bốn tòa tháp chiều cao không tương đồng mà tòa cao tòa thấp với số tầng là 9-9-23-25. Căn cứ theo giấy phép xây dựng số 89/GPXD ngày 15/11/2019 khối khách sạn A1 là 18 tầng, A2 là 20 tầng, A3 là 8 tầng và A4 là 8 tầng.

Để tạo niềm tin cho khách hàng, Công ty TTCR công khai cập nhật thông tin Tiến độ dự án The Arena ngày 16/2/2019 (thời gian này Công ty TTCR chưa hề được cấp phép xây dựng và vi phạm thời gian đình chỉ thi công và buộc tháo dỡ công trình).

Từ khi bị xử phạt buộc dừng xây dựng Công ty TTCR vẫn cháo bán các căn hộ thu tiền của khách hàng.

Quảng cáo có ngân hàng bảo lãnh cho dự án nhưng không hề có bất cứ một ngân hàng nào bảo lãnh. Như quảng cáo ban đầu là ngân hàng Vietinbank, đến nay ngân hàng MSB cũng chỉ là đơn vị cho vay tín dụng chứ không phải là ngân hàng bảo lãnh cho tiến độ dự án.

3. Cố tình lừa dối khách hàng khi đưa ra các chiêu thức hậu mãi như du lịch, chiết khấu cho chủ sở hữu nhưng khi chủ sở hữu nhận thấy dấu hiệu không minh bạch, lừa dối đề nghị thanh lý hợp đồng thì lại dọa đòi lại số tiền đã tặng cho khách hàng và đòi cả số tiền chiết khấu hoa hồng cho bên môi giới chào bán dự án. Căn cứ theo bảng kê xác nhận hoàn tiền cho khách hàng.

4. Tự ý thay đổi thời gian bàn giao mặc dù từ tháng 12/2020 đến thời gian dự kiến bàn giao theo hợp đồng cộng thêm 180 ngày thì đến nay thời hạn bàn giao đã quá thời hạn phải bàn giao.

5. Khi chào bán tòa nhà cao 18 tầng, nhưng thực tế hiện tại tòa nhà chỉ được cấp phép xây dựng đến 8 tầng. Như vậy là Công ty TTCR đã cố tình lừa dối khi bán căn hộ này cho ông Cường.

6. Ép khách hàng nộp tiền theo tiến độ trong hợp đồng nhưng lại không cung cấp tiến độ xây dựng như cam kết trong hợp đồng.

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

8. Căn cứ theo hợp đồng căn hộ ông Toàn, bà Phượng mua sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế hiện nay căn hộ du lịch không được cấp giấy chứng nhận và việc quy định pháp luật điều chỉnh cho căn hộ du lịch vẫn dung trong thời gian: "Bộ Công an báo cáo số 548/2020 gửi Thủ tướng Chính phủ" về bất cập trong quy định pháp luật liên quan căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú. Theo đó, Bộ Công an kiến nghị Thủ tướng chỉ đạo UBND các tỉnh, TP tăng cường quản lý nhà nước đối với dự án căn hộ du lịch (condotel), từ khâu quy hoạch dự án, cấp phép sử dụng đất, cấp phép xây dựng, đến quản lý kinh doanh, vận hành và quản lý cư trú. Trước mắt,

Bộ kiến nghị không nên phát triển thêm các dự án condotel không hợp thức hóa các loại hình này thành nhà ở. Dù các bộ ngành đưa ra lập luận đầy đủ cơ sở pháp lý để quản lý ba loại hình bất động sản (BĐS) nghỉ dưỡng nêu trên nhưng theo ý kiến của Bộ Công an thực tế việc đầu tư, xây dựng, quản lý các loại hình BĐS này gặp nhiều khó khăn, vướng mắc mà các văn bản quy phạm pháp luật chưa giải quyết được. Cụ thể như Bộ Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) cho rằng đất xây dựng các dự án condotel, là đất thương mại, dịch vụ nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo Luật kinh doanh BĐS. Tuy nhiên, Bộ TN&MT lại không hướng dẫn rõ việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản (sổ hồng) cho chủ dự án hay từng người mua căn hộ".

Vì những điều kiện không đạt được, đối tượng của hợp đồng chào bán cho nguyên đơn không đúng với hạng mục được cơ quan nhà nước cấp phép, phê duyệt cũng như các điều khoản cam kết trong hợp đồng là lừa dối không đúng với quy định của pháp luật đẩy mọi rủi ro cho các chủ sở hữu mua căn hộ nên đại diện theo ủy quyền nguyên đơn yêu cầu tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa tuyên bố: Hủy Hợp đồng hợp đồng mua bán căn hộ số: LiB06- 34/HĐMB-THE ARENA giữa ông Cường và Công ty TTCR. Buộc Công ty TTCR trả cho ông Cường số tiền đã nộp là 676.446.961 đồng, lãi phát sinh cho số tiền đã nộp với lãi suất 0,9% là 176.552.657 đồng và tiền phạt hợp đồng 20% là 170.599.923 đồng, tổng số tiền phải thanh toán: 1.023.599.541 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi ba triệu, năm trăm chín mươi chín nghìn, năm trăm bốn mươi mốt đồng).

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

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

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

- 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 02/01/2019, ông Cường ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: LiB06-34/HĐMB- THE ARENA với Công ty TTCR. Đến nay, nguyên đơn đã thanh toán đến 50% giá trị 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 tháng 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 Lib06-34 đến nay đã đạt được. Ngày 30/12/2020, bị đơn đã gửi Thông báo bàn giao căn hộ số 106/2020/ARENA-TB- BGD để mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ với thời gian nhận bàn giao từ tháng 03/2021 đến hết tháng 06/2021, nhưng đến nay nguyên đơn chưa nhận bàn giao căn hộ.

- 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.

Công ty TTCR không vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ theo Điều 12.2.2 của HĐMB, bởi:

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.

Điều 8.3 HĐMB quy định: "....Mặc dù có Ngày Bàn Giao Dự Kiến như trên,

8.3.1. Ngày Bàn Giao Dự Kiến có thể được kéo dài thêm trong trường hợp có Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc do vi phạm của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;

8.3.2. Bên Bán có quyền quyết định bàn giao Căn Hộ sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến với điều kiện là số ngày sớm hơn hoặc muộn hơn sẽ không quá 180 ngày (trừ khi được cho phép bởi Hợp Đồng này hoặc Bên Mua có văn bản chấp thuận). Trong trường hợp bàn giao sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

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 sự kiện bất khả kháng là 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 và Dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao căn hộ, cụ thể như sau:

1. 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 việc thi công của Dự án

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-XDNĐ 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. Chủ Đầu tư đã thông báo sự kiện này đến ông Cường.

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 GPXD điều chỉnh đồng thời có 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-TTCP kết luận thanh tra về các dự án tại tỉnh Khánh Hòa, trong đó có dự án The Arena.

Đến ngày 5/4/2021, UBND tỉnh Khánh Hòa đã ban hành văn bản số 2619/UBND-XDNĐ 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 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 khác do sự thay đổi về chính sách của địa phương liên quan đến phần diện tích "đất ở không hình thành đơn vị ở" và "mật độ xây dựng gộp" của Dự án The Arena để đảm bảo thi công các hạng mục tiện ích của Dự án, bàn giao căn hộ cho Khách hàng theo như cam kết tại HĐMB. 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 tế. 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).

2. 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")

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 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; 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), deo 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 do, 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-BGĐ 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. Trong bối cảnh Dự án phải gia hạn tiến độ do sự kiện Covid-19, mặc dù Chủ Đầu tư đã gánh chịu nhiều tổn thất, thiệt hại do sự kiện bất khả kháng nhưng Công ty TTCR vẫn nỗ lực chia sẻ, tri ân tặng Phí Quản lý đối với Khách hàng không vay ngân hàng (Thông báo 132/2020/CV/TTCR và Thông báo 132/2020/CV/TTCR ngày 06/7/2020); tiếp tục hỗ trợ lãi suất đến ngày bàn giao căn hộ đối với Khách hàng vay ngân hàng (Thông báo 131/2020/CV/TTCR ngày 06/7/2020). Ông Toàn, bà Phượng là một trong những Khách hàng được hưởng chính sách tri ân tặng 18 tháng phí Quản lý/căn.

Thực tế cho thấy, sự kiện Dịch bệnh Covid-19 đã kéo dài xuyên suốt và ngày càng nghiêm trọng từ khi khởi phát đến thời điểm hiện tại. Ngay cả sau khi Công ty TTCR phát hành thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGĐ thì Covid-19 vẫn chưa kết thúc, tiếp tục tác động đến các nhà thầu và Công ty TTCR làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công của Dự án, làm tăng chi phí thi công. Dù vậy, Bị đơn vẫn luôn nỗ lực tối đa áp dụng nhiều biện pháp như thay đổi, bổ sung nhà thầu, điều động nhân lực, trang thiết bị tăng ca, tăng thời gian làm việc trong những ngày được phép hoạt động nhằm bù đắp thời gian bị gián đoạn, cố gắng gia hạn tiến độ bàn giao Dự án do sự kiện bất khả kháng là 180 ngày theo Thông báo 57/2020/ARENA-TB-BGĐ đã gửi đến Khách hàng. Theo đó thời gian dự kiến bàn giao căn hộ của ông Cường theo HĐMB được gia hạn đến tháng 12/2020.

Ngoài ra, Công ty TTCR đã sử dụng quyền bàn giao căn hộ muộn hơn 180 ngày so với ngày bàn giao dự kiến (tháng 12/2020 + 180 ngày = tháng 6/2021) 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 106/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 30/12/2020). Ngày 02/6/2021, Bị đơn đã gửi thông báo số 39/2021/TBTTCR đề nghị nguyên đơn thanh toán số tiền mua bán căn hộ và đăng ký chương trình hỗ trợ tri ân dành cho khách hàng theo Thông báo số 28 TB TTCR ngày 20/5/2021. Như vậy, mặc dù gặp

nhiều tới thì công và hoàn thành nghĩa vụ thi công dựng tiên độ cho phép của IDMI, nhờ khách quan, liên tiếp 02 sự kiện bất khả kháng nhưng Công ty TTCR đã triển khai để quyền lợi của khách hàng mới tiếp tục được bảo đảm.

Căn cứ vào Điều 8.3.1 của Hợp đồng qui định: "Ngày bàn giao dự kiến có thể được kéo dài thêm trong trường hợp vi phạm của bên mua theo quy định của hợp đồng này " Điều 13.2.2 HĐMB qui định: "Trong trường hợp nêu tại Điều 13 12, nếu bên bản không thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thì ngày bàn giao dự kiến sẽ được kéo dài thêm khoản một thời gian tương đương với khảng thời gian bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán hoặc không khắc phục các vi phạm khác theo thông báo của bên bán. ". Theo qui định tại phụ lục 2 của HĐMB, nguyên đơn phải thanh toán dù 70% trước ngày 30/4/2020. Tuy nhiên thực tế đến nay nguyên đơn chỉ thanh toán được 50% đã chậm so với thời gian quy định. Căn cứ Điều 8.3.1 và 13.2.2 HĐMB thì bị đơn được kéo dài thời gian bàn giao bằng khoảng thời gian nguyên đơn chậm thanh toán.

Ngoài ra, tiến độ thanh toán được nêu cụ thể và chi tiết tại Phụ lục 2 HĐMB và tại Điều 3.1 tại Phụ lục 2 cũng nêu rõ: "Các đợt thanh toán sẽ đến hạn theo đúng lịch biểu trên dù bên bán của gửi thông báo cho bên mua hay không", do vậy nguyên đơn hoàn toàn không đồng ý với cáo buộc nguyên đơn cho rằng Công ty TTCR ép khách hàng nộp tiền.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên Công ty TTCR vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ là không có cơ sở vì bị đơn không vi phạm các thỏa thuận theo HĐMB, không vi phạm thời hạn bàn giao quy định tại HĐMB nên Công ty TTCR không có nghĩa vụ phải hoàn trả bất kỳ số tiền nào cho Nguyên đơn. Khoản 5 Điều 428 Bộ Luật Dân sự quy định "5. Trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng".

Nguyên đơn Nguyễn Mạnh Cường đã ký các Hợp đồng mua căn hộ có ký hiệu LiB06-34 thuộc Dự án The Arena của Công ty TTCR. Tuy nhiên 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: "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". Bị đơn cho rằng các yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở pháp lý, cũng như không có cơ sở thực tế để tuyên bố hủy HĐMB căn hộ, do đó bị đơn không có nghĩa vụ phải hoàn trả bất cứ số tiền nào cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ có ký hiệu LiB06-34 giữa Công ty TTCR và nguyên đơn bị chấm dứt vì nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Điều 12.1.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho Công ty TTCR tính đến ngày 19/9/2022 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: 197.848.437 đồng.

- Phạt vi phạm hợp đồng (tương đương với 20% giá bán căn hộ) 270.578.784 đồng.

- Các thiệt hại khác mà Bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Mua: 151.433.985 đồng, gồm:

+ Thưởng cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng

+ Phí hoa hồng: 63.433.985 đồng

+ Tiền hỗ trợ lãi suất: 0 đồng

+ Quà tặng (chuyến du lịch, iphone...): 0 đồng

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố là 619.861.206 đồng.

Nguyên đơn đã thanh toán tiền mua căn hộ cho bị đơn là 676.446.961 đồng. Sau khi bù trừ nghĩa vụ, bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền còn dư 50.585.755 đồng.

Để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, bị đơn tự nguyện đề nghị chốt tiền lãi chậm thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm (19/9/2022) và tự nguyện hoàn trả số tiền 56.585.755 đồng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hoà đã căn cứ:

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

- Các Điều 117, 118, Điều 404, Điều 405, Điều 418, Điều 419, Điều 428 và Điều 430 Bộ luật dân sự 2015;

- Điểm c khoản 1 Điều 175, 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C về yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB06-34/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 và yêu cầu hoàn trả số tiền 1.023.599.541 đồng *(Một tỉ không trăm hai mươi ba triệu năm trăm chín mươi chín nghìn năm trăm bốn mươi mốt đồng).*

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần TTCR đối với nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB06-34/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 và các phụ lục đính kèm. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C phải bồi thường thiệt hại số tiền là: 619.861.206 đồng *(Sáu trăm mười chín triệu tám trăm sáu mươi mốt nghìn hai trăm lẻ sáu đồng).*

3. Số tiền nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần TTCR là 676.446.961 đồng, số tiền nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty Cổ phần TTCR là 619.861.206 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 56.585.755 đồng *(Năm mươi sáu triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn bảy trăm năm mươi lăm đồng).* Thời hạn hoàn trả: Không quá 01 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quy định chung và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/4/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

1. Công ty TTCR chào bán căn hộ du lịch không được nhà nước cấp phép.
2. Công ty TTCR vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ.
3. Công ty TTCR lừa dối quảng cáo sai sự thật.
4. Hủy hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho ông C với số tiền 1.023.599.541 đồng *(Một tỷ không trăm hai mươi ba triệu năm trăm chín mươi chín nghìn năm trăm bốn mươi mốt đồng).*

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền bị đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tự nguyện rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu nguyên đơn ông Cường hoàn trả chi phí cho nhân viên sale 88.000.000 đồng/hợp đồng; khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng (tương đương với 20% giá bán căn hộ) 270.578.784 đồng.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà phát biểu ý kiến*:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C với bị đơn Công ty Cổ phần TTCR có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hủy hợp đồng mua bán căn hộ số LiB06-34/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 và yêu cầu hoàn trả số tiền 1.023.599.541đồng là có căn cứ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố hoàn trả chi phí cho nhân viên sale 88.000.000 đồng/hợp đồng; khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng (tương đương với 20% giá bán căn hộ) 270.578.784 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Về án phí dân sự và chi phí tố tụng: đề nghị hội đồng xét xử theo quy định của pháp luật.

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:* Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST, ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố CR bị nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, nên được Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét phúc thẩm theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt nguyên đơn, ông Nguyễn Mạnh C và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đối với nguyên đơn.

[2] *Xét các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn*:

[2.1] Đối với nội dung yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB06-34/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa ông Nguyễn Mạnh C và Công ty cổ phần TTCRanh do Công ty TTCR mở bán chưa có Giấy phép xây dựng: Căn hộ các bên thực hiện việc mua bán thuộc Dự án The Arena có đầy đủ hồ sơ được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch đối với Dự án và được Bộ xây dựng thẩm định thiết kế theo Công văn 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018. 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.

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

Đến ngày 15/11/2019, Sở Xây dựng Khánh Hòa cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD thể hiện Công ty TTCR được phép xây dựng công trình thuộc Dự án The Arena theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa và Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa nêu trên cho các hạng mục công trình, trong đó khối khách sạn cao tầng A1,A2,A3,A4 được gọi là khối khách sạn-căn hộ du lịch. Đây là các căn cứ để Dự án được triển khai và chủ đầu tư thực hiện việc chào bán các căn hộ. Luật kinh doanh bất động sản, Luật xây dựng đều không có quy định cụ thể nào về điều kiện mở bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai. Như vậy việc ông Nguyễn Mạnh C cho rằng Công ty TTCR không có giấy phép xây dựng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ là không có sơ sở; Nội dung kháng cáo này của ông Cường là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Về việc chậm bàn giao căn hộ: Dự án The Arena có thiết kế được Bộ xây dựng thẩm định theo Công văn số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018 của

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình The Arena; Công văn số 296/HĐXD-QLKT ngày 23/5/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình The Arena; được cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019. Ngày 01/6/2021, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng-Bộ Xây dựng có Công văn số 102/QĐ-GDD3/HT thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Tại Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh Khánh 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.

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

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

Đối chiếu với quy định pháp luật thì dịch bệnh Covid-19 được xác định là sự kiện bất khả kháng, bởi lẽ: Đây là sự kiện xảy ra một cách khách quan, vượt ra khỏi sự kiểm soát của các bên khi thực hiện hợp đồng; Đây là sự kiện mà cả hai bên đều không thể lường trước được khi ký kết hợp đồng; Khi dịch bệnh xảy ra, dù phía Công ty đã áp dụng mọi biện pháp để khắc phục nhưng không thể khắc phục được.

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

Mặc khác, trước và trong quá trình thực hiện Hợp đồng, từ tháng 4/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa có các văn bản gồm: Văn bản số 4741/UBND-XDNĐ ngày 17/5/2018; văn bản số 143/UBND-XDNĐ ngày 16/4/2018; văn bản số 144/UBND-XDND ngày 09/5/2018 và văn bản số 223/UBND ngày 27/6/2019 tạm dừng các dự án để chờ kết luận thanh tra một số dự án ở tỉnh Khánh Hòa. Đến ngày 05/4/2021, UBND tỉnh Khánh Hòa mới có công văn số 2619/UBND-XDNĐ về việc bãi bỏ các văn bản yêu cầu tạm dừng thực hiện thủ tục của các dự án chờ kết luận thanh tra, kiểm tra. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án bất động sản để

phục vụ công tác thanh kiểm tra của Thanh tra Chính phủ là trở ngại khách quan.

Như vậy, mặc dù các bên thỏa thuận trong Hợp đồng về thời hạn bàn giao dự kiến là tháng 6/2020 nhưng việc chậm bàn giao căn hộ (nghĩa vụ hợp đồng không thực hiện được) là do sự kiện bất khả kháng và vì trở ngại khách quan được phân tích ở trên, nên Công ty không phải chịu trách nhiệm dân sự, không phải bồi thường thiệt hại. Việc chậm bàn giao căn hộ do sự kiện bất khả kháng, vì trở ngại khách quan không phải là căn cứ để chấm dứt Hợp đồng hoặc hủy Hợp đồng.

[2.3] Về ý kiến ông Nguyễn Mạnh Cường cho rằng bị lừa dối qua quảng cáo của Công ty cổ phần Trần Thái Cam Ranh sai sự thật, không đúng thực tế như ngân hàng bảo lãnh cho dự án; Vi phạm việc nộp thuế đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất 50 năm; Cung cấp thông tin sai về thời hạn sở hữu 50 năm và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản quy định "*Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng*.". Quy định này chỉ áp dụng với Dự án nhà ở hình thành trong tương lai, không áp dụng với dự án The Arena do The Arena là dự án đầu tư, xây dựng căn hộ du lịch, biệt thự du lịch. Nội dung này đã được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam khẳng định tại Thông báo 326/TB-NHNN ngày 25/10/2021 v/v không thụ lý giải quyết tố cáo "*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 ngân hàng trước khi bán, cho thuê mua*".

Ngày 31/8/2009, Sở tài chính Khánh Hòa có giấy xác nhận số 2279/STC-NS xác nhận Công ty đã nộp ứng trước tiền thuê đất của dự án Khu du lịch sinh thái với số tiền 35.300.000.000 đồng; tổng số tiền Công ty đã nộp thuế là 45.300.000 đồng. Căn cứ các Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 và Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa có nội dung quy định về hình thức thuê đất: "*Trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất*", Công ty đã có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền xác định số tiền thuê đất để công ty thực hiện nộp theo đúng quy định. Tuy nhiên, theo công văn số 1584/CTKHH-HKDCN ngày 19/4/2022 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa thì cho đến nay do dự án chưa được phê duyệt giá đất nên chưa có cơ sở tính thuế và thông báo nộp tiền thuế đất một lần cho cả thời gian thuê đối với Công ty. 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. 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.

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. Việc ký kết Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối theo

quy định tại Điều 17.2.10, Điều 20.5 của Hợp đồng. 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, cụ thể:

"*17.2.1 "Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán.*

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

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.

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. Nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật hiện hành về kinh doanh sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, phù hợp với ý chí của các bên; Vì vậy nội dung kháng cáo này của ông Nguyễn Mạnh Cường cũng không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB06-34/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 giữa ông Nguyễn Mạnh C và Công ty TTCR cũng như yêu cầu Công ty TTCR bồi thường số tiền 1.023.599.541 đồng. (*Bằng chữ: Một tỷ không trăm hai mươi ba triệu năm trăm chín mươi chín ngàn năm trăm bốn mươi mốt đồng*).

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Liêu Thị Ngọc L tự nguyện rút một phần yêu cầu phản tố đối với khoản tiền thưởng cho nhân viên sale 88.000.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng (tương đương với 20% giá trị căn hộ) là: 270.578.784 đồng. Tổng cộng 358.578.784đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện nên đình chỉ một phần đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về các khoản tiền thưởng cho nhân viên sale, tiền phạt vi phạm hợp đồng nêu trên. Như vậy, nguyên đơn ông C phải bồi thường cho bị đơn theo yêu cầu phản tố là 216.282.422 đồng. Tuy nhiên, ông C đã thanh toán cho hợp đồng mua bán căn hộ với số tiền 676.446.961 đồng, nên sau khi bù trừ nghĩa vụ, Công ty Cổ phần TTCR sẽ hoàn trả lại cho ông C đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số tiền còn lại là 415.164.539đồng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày án có hiệu lực.

[3] Về án phí:

[3.1] Đối với nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C:

- Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh C không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận; yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận cụ thể:

+ 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 42.707.986đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện hoàn trả số tiền 1.023.599.541đồng không được chấp nhận.

+ Án phí 10.814.121đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn 216.282.422đồng được chấp nhận.

Tổng cộng: 53.522.107 đồng.

[3.2] Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn, Công ty cổ phần TTCR.

[4]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 4.420.000 đồng. Ông Nguyễn Mạnh C đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh C, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố CR.

Căn cứ các Điều 117, 118, khoản 1 Điều 156, Điều 244, Điều 404, Điều 405, Điều 418, Khoản 5 Điều 428, Điều 430 Bộ luật dân sự 2015;

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

Căn cứ các Điều 16, 17, 18, 55 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014;

Căn cứ các Điều 48, 49 Luật du lịch năm 2017;

Căn cứ 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 ông Nguyễn Mạnh C về yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB06-34/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 và yêu cầu hoàn trả số tiền 1.023.599.541đồng (*Bằng chữ: Một tỷ không trăm hai mươi ba triệu năm trăm chín mươi chín ngàn năm trăm bốn mươi mốt đồng*).

2. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần TTCR đối với yêu cầu nguyên đơn bồi thường các khoản tiền thưởng cho nhân viên sale, tiền phạt vi phạm hợp đồng là 358.578.784đồng *(Ba trăm năm mươi tám triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn bảy trăm tám mươi bốn đồng).*

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần TTCR đối với nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng.

Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB06-34/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 và các phụ lục đính kèm. Buộc nguyên đơn ông

Nguyễn Mạnh C phải bồi thường thiệt hại số tiền là: 261.282.422 đồng *(Hai trăm sáu mươi mốt triệu hai trăm tám mươi hai ngàn bốn trăm hai mươi hai 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 là 676.446.961đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, bị đơn Công ty Cổ phần TTCR hoàn trả cho nguyên đơn, ông Nguyễn Mạnh C số tiền **415.164.539 đồng** *(Bốn trăm mười lăm triệu một trăm sáu mươi bốn ngàn năm trăm ba mươi chin đồng)* trong hạn 01 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực.

4. Về án phí:

[4.1] Đối với nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Mạnh C phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0004587 ngày 27/2/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C phải chịu 53.522.107 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 21.354.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0006808 ngày 02 tháng 3 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR. Như vậy, nguyên đơn còn phải nộp án phí là 32.168.107đồng *(Ba mươi hai triệu một trăm sáu mươi tám ngàn một trăm lẻ bảy đồng)*.

[4.2] Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh số tiền tạm ứng án phí là 13.597.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2021/0007036 ngày 16 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh.

[4.3]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 4.420.000 đồng. Ông Nguyễn Mạnh C đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Quy định: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án sau khi hết thời hạn nêu trên kể từ ngày bản án sơ thẩm có hiệu lực 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.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

- Các đương sự;
- TAND tp CR;
- VKSND tp CR;
- Chi cục THA Dân sự tp CR;
- Lưu hồ sơ, án văn, vp.

Lê Thị Hạng