

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 36/2024/DS-PT

Ngày: 23-4-2024

V/v: 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 HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Đường

Các Thẩm phán: Ông Phạm Đình Thanh

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Thắm – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Bùi Hồng Nam- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2024/QĐXX-PT ngày 04/4/2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1982.

Nơi cư trú: **Số C đường D, KP.6, phường P, Quận I, thành phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu Duy L**, sinh năm 1990; Địa chỉ: **Số B H, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;** ông **Nguyễn Hữu Duy L** có mặt.

* *Bị đơn:* **Công ty cổ phần T2.**

Địa chỉ: **Lô T, lô D14d, Lô T, khu D, khu D bán đảo C, phường C, thành phố C, 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 L1**, sinh năm 1983 – Chuyên viên pháp chế; bà **Liêu Thị Ngọc L1** có mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Ngân hàng TMCP H3.**

Địa chỉ: **Số E N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Thành Đ**, sinh năm 1998; địa chỉ: **Số B Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng;** ông **Lê Thành Đ** vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – bà **Nguyễn Thị H.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, nội dung vụ án như sau:

Ngày 15/3/2018, nguyên đơn và chủ đầu tư – Công ty Cổ phần T2 (sau đây gọi tắt là Công ty) có ký kết Thỏa thuận ký quỹ số: LiA08-40/TTKQ-THE ARENA15032018; LiA08-44/TTKQ-THE ARENA15032018 và ngày 19/3/2018 ký thêm thỏa thuận ký quỹ SeA02-34/TTKQ-THE ARENA19032018.

Ngày 25/01/2019 ký hợp đồng mua bán ba căn hộ như sau:

1. Căn hộ số LiA08-40/HĐMB/THE ARENA (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) có đặc điểm như sau: Căn hộ số LiA08-40 tại tầng 8 Tòa Li thuộc dự án T, diện tích sử dụng: 34.33m² tại địa chỉ: Lô T, lô D, Lô T, khu D, khu D bán đảo C, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; nguồn gốc đất: thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; giá trị căn hộ là: 1.728.887.804 đồng.

2. Căn hộ số LiA08-44/HĐMB/THE ARENA, có đặc điểm như sau: Căn hộ số LiA08-44 tại tầng 8 Tòa Li thuộc dự án T, diện tích sử dụng: 34.33m² tại địa chỉ: Lô T, lô D, Lô T, khu D, khu D bán đảo C, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; nguồn gốc đất: thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; giá trị căn hộ là: 1.728.887.804 đồng.

3. Căn hộ số SeA02-34/HĐMB/THE ARENA, có đặc điểm như sau: Căn hộ số SeA02-34 tại tầng 2 Tòa Se thuộc dự án T, diện tích sử dụng: 32.30m² tại địa chỉ: Lô T, lô D, Lô T, khu D, khu D bán đảo C, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; nguồn gốc đất: thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; giá trị căn hộ là: 1.472.298.922 đồng.

Tổng số tiền bà H đã thanh toán cho bị đơn là 3.122.431.605 đồng tương đương với 70% 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 dự kiến hoàn thiện bàn giao căn hộ là tháng 06/2020. Căn cứ theo Phụ đính 1 của hợp đồng.

Nguyên đơn cho rằng từ tháng 10/2020 đã phát hiện dự án 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 điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Bán căn hộ du lịch nhưng trong nội dung giấy phép xây dựng số 89 chỉ được cấp phép xây dựng “khối khách sạn” cao tầng A1 mà không có điều khoản nào giải thích khối khách sạn là căn hộ hay tòa nhà.

- 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.

- Cố tình lừa dối khách hàng khi đưa ra các chiêu thức hậu mãi như du lịch, chiết khấu cho chủ sở hữu.

- 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 (tháng 6/2021) ngày thì đến nay đã quá thời hạn phải bàn giao.

- 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 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 các hợp đồng mua bán căn hộ số LiA08-40/HĐMB/THE ARENA, LiA08-44/HĐMB/THE ARENA, SeA02-34/HĐMB/THE ARENA cùng ký kết ngày 25/01/2019.

2. Yêu cầu Công ty cổ phần T2 hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 3.888.176.731 đồng, gồm: tiền thanh toán mua căn hộ 3.122.431.605 đồng; tiền lãi 477.732.035 đồng (0,9%) và tiền phạt 288.013.091 đồng (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.

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

Ngày 25/01/2019 bà Nguyễn Thị H (gọi tắt là “Nguyên đơn”) đã mua 03 căn hộ mã số LiA08-40, LiA08-44, SeA02-34 thuộc Dự án The Arena do Công ty T2 (gọi tắt là Công ty T3) làm chủ Đầu tư theo Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA08-40/HĐMB/THE ARENA, LiA08-44/HĐMB/THE ARENA, SeA02-34/HĐMB/THE ARENA (gọi tắt là “HĐMB”). Tại thời điểm ký kết HĐMB, Nguyên đơn đã tự do tìm hiểu thông tin về Dự án, đồng thời Bị đơn cũng đã cung cấp thông tin, hồ sơ pháp lý Dự án để Nguyên đơn được tiếp cận đầy đủ thông tin về Dự án trước khi quyết định việc ký kết hợp đồng. Nội dung này cũng được các bên ghi nhận tại Điều 17 HĐMB, 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;”

- Mục đích 02 bên hướng đến khi ký kết HĐMB là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch LiA08-40, LiA08-44, SeA02-34 cho Nguyên đơn. Do đó không có cơ sở để nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy HĐMB.

Mặc dù quá trình thực hiện HĐMB gặp nhiều khó khăn khách quan (sự kiện Thanh tra Chính phủ, dịch bệnh Covid-19) nhưng Bị đơn vẫn nỗ lực, tập trung nguồn lực để xây dựng, căn hộ để bàn giao cho Nguyên đơn theo cam kết tại HĐMB. Đến nay, Bị đơn đã xây dựng, hoàn thiện căn hộ và đã được Cục G về chất lượng công trình xây dựng – Bộ X nghiệm thu hoàn thành công trình, đưa vào sử dụng (Thông báo số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/06/2021 của Bộ X). Bị đơn cũng đã gửi Thông báo để thông tin 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.

- Về giấy phép xây dựng điều chỉnh: Dự án The Arena, tên gọi cũ là Dự án Khu D đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư và được cấp Giấy phép xây dựng lần đầu số 17/GPXD ngày 04/02/2013; GPXD số 20/SXD-KTQH ngày 07/2/2013. Sau khi nhóm cổ đông mới tiếp quản lại Dự án vào đầu năm 2016, nhận thấy phương án đầu tư của các nhà đầu tư cũ không hiệu quả, Công ty T3 đã tiến hành điều chỉnh lại quy hoạch, điều chỉnh chủ trương đầu tư và đổi tên dự án thành T. Từ tháng 4/2018, Dự án gặp nhiều khó khăn khách quan từ chính sách tạm ngừng thực hiện các thủ tục pháp lý 35 dự án kinh doanh bất động sản (trong đó có Dự án T) để phục vụ cho sự kiện Thanh tra chính phủ của U. Đây là sự kiện khách quan, bất ngờ, Công ty không thể biết khi nào mới kết thúc và tiếp tục chờ đợi hướng dẫn của UBND tỉnh. Do hoàn cảnh khách quan nên tại thời điểm ký kết HĐMB, Nguyên đơn và Bị đơn đã thỏa thuận thống nhất ký kết HĐMB căn cứ trên “Giấy phép xây dựng số 20/SXD-KTQH, Giấy phép xây dựng số 17/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh K cấp và các văn bản cấp phép xây dựng được Sở Xây dựng tỉnh K sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh vào từng thời điểm”.

- 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 HĐMB. Đồng thời, đặc điểm, thiết kế căn hộ SeA07-05 theo HĐMB hoàn toàn phù hợp với Thiết kế cơ sở, Thiết kế kỹ thuật đã được Bộ X phê duyệt và giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD do Sở Xây dựng cấp, qua đó cho thấy đối tượng HĐMB 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 điều chỉnh số 89/GPXD-SXD, Công ty T3 cũng đã thông báo công khai cho Nguyên đơn biết. Ngày 30/12/2019, Chúng

tôi đã gửi Thông báo số 277/2019/ARENA-TB-BGD về việc ký kết Phụ lục HĐMB căn hộ. Bên cạnh đó, tại Thông báo số 003/2020/ARENA/TB-BGD ngày 08/01/2020 về Thông tin liên quan Dự án The Arena, Bị đơn cũng cập nhật toàn diện đầy đủ về hồ sơ pháp lý, thông tin về tình trạng thi công của Dự án cho Khách hàng, trong đó có Nguyên đơn.

Như vậy, suốt quá trình thực hiện HĐMB, Bị đơn không lừa dối Nguyên đơn mà thường xuyên công khai thông tin liên quan đến Dự án. Các bên đã có sự chia sẻ trong hoàn cảnh Dự án gặp khó khăn do khách quan nên đã có những trao đổi, thỏa thuận mới nhằm tiếp tục thực hiện các cam kết của mình theo HĐMB.

- Công ty T3 không vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ theo quy định của Hợp đồng

Theo Phụ đính 1 và P đính 5 của Phụ lục 1 HĐMB “*thời gian dự kiến bàn giao căn hộ: Tháng 06/2020*”. Thời gian bàn giao dự kiến nêu trên sẽ được thay đổi và phụ thuộc vào những nguyên nhân khác nhau.

Trong suốt thời gian thực hiện triển khai dự án, xây dựng các căn hộ, Công ty T3 đã gặp rất nhiều khó khăn khấn từ sự kiện bất khả kháng là sự kiện UBND tỉnh U tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính của các Dự án (trong đó có Dự án T) để chờ kết luận Thanh tra Chính phủ và Dịch bệnh C ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao căn hộ, cụ thể như sau:

Sự kiện UBND tỉnh U tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính của các Dự án (trong đó có Dự án T) để chờ kết luận Thanh tra Chính phủ đã ảnh hưởng đến việc thi công của Dự án: Như đã trình bày trên đây. Tuy nhiên đây là sự kiện mật theo Luật Bảo vệ Bí mật nhà nước (chúng tôi đã đề nghị Tòa án thu thập những tài liệu này cũng được UBND tỉnh trả lời là văn bản mật, không cung cấp được) nên Công ty T3 không được phép thông báo cho Khách hàng biết.

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, khởi đầu tại Trung Quốc vào cuối năm 2019, đầu năm 2020. Tại Việt Nam, ngày 01/2/2020, Thủ tướng Chính phủ chính thức ban hành Quyết định theo Quyết định số 173/QĐ-TTg công bố Sự kiện dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona (sau này được gọi là “Covid-19”) với nguy cơ “ở mức độ khẩn cấp toàn cầu”, địa điểm và nguy cơ xảy ra dịch “Khánh Hòa, Vĩnh Phúc, Thanh Hóa”. Covid-19 đã tác động nghiêm trọng đến nhà thầu (một số nhà thầu đã thông báo đến Chủ Đầu tư), có thể kéo dài tiến độ thi công căn hộ, ngày 17/02/2020, Công ty T3 đã phát hành thông báo số 005/2020/ARENA-TB-BGD gửi đến Khách hàng thông báo về việc xảy ra sự kiện bất khả kháng là Covid-19 tác động đến việc

thi công Dự án. Trong suốt thời gian xảy ra sự kiện này, Covid 19 đã ảnh hưởng rất nhiều đến nhà thầu của Dự án, cụ thể:

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

(ii) Việc huy động công nhân cũng gặp khó khăn do sau khi Chính phủ công bố dịch bệnh xảy ra tại Khánh Hòa thì **Khánh H1** bị coi là địa phương có dịch, gây ảnh hưởng đến việc huy động nhân lực vào công trường sau tết âm lịch năm 2020; tâm lý công nhân sợ hãi dịch bệnh ảnh hưởng đến sức khỏe; đặc biệt thời gian Khánh Hòa và các địa phương thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16/CT-TTg, Chỉ thị 15/CT-TTg theo nguyên tắc gia đình cách ly với gia đình, thôn bản cách ly với thôn bản, xã cách ly với xã, huyện cách ly với huyện, tỉnh cách ly với tỉnh, phân xưởng, nhà máy sản xuất phải bảo đảm khoảng cách an toàn (2 m), đeo khẩu trang, thực hiện khử trùng, diệt khuẩn theo quy định đã dẫn tới tình trạng thiếu hụt công nhân; việc bố trí, tổ chức cho công nhân thi công không được hiệu quả như điều kiện thi công bình thường do phải áp dụng khoảng cách an toàn theo biện pháp y tế bắt buộc.

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

Công ty T3 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 T3** đã phát hành thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGD thông báo Khách hàng về việc gia hạn thời gian bàn giao căn hộ là 180 ngày do ảnh hưởng của Sự kiện Dịch bệnh Covid-19 theo đúng quy định tại Điều 8.3.1 và Điều 14.4 của HĐMB. 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 T3** vẫn nỗ lực chia sẻ, tri ân tặng Phí Quản lý đối với Khách hàng không vay ngân hàng (Thông báo 130/2020/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 **L** là một trong những Khách hàng được hưởng chính sách tri ân tặng 18 tháng Phí Quản lý.

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 T3 phát hành thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGD thì Covid-19 vẫn chưa kết thúc, tiếp tục tác động đến các nhà thầu và Chủ Đầu tư làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công của Dự án, làm tăng chi phí thi công. Dù vậy, Chủ Đầu tư 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, quyết tâm chỉ gia hạn tiến độ bàn giao Dự án do sự kiện bất khả kháng là 180 ngày theo Thông báo 57/2020/ARENA-TB-BGD đã gửi đến Khách hàng. Theo đó, Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ theo HĐMB được gia hạn đến tháng 12/2020.

Thực hiện quyền của Chủ Đầu tư bàn giao căn hộ muộn hơn 180 ngày: Với những khó khăn khách quan nêu trên, Chủ Đầu tư buộc phải sử dụng quyền bàn giao căn hộ muộn hơn 180 ngày so với ngày bàn giao dự kiến (tháng 12/2020 + 180 ngày) phù hợp tại Điều 8.3.2 của HĐMB để có thêm thời gian thi công đảm bảo tiến độ chung của Dự án. Do đó, ngày 30/12/2020, Công ty T3 đã có văn bản số 106/2020/ARENA-TB-BGD thông báo đến Nguyên đơn về thời gian bàn giao căn hộ bắt đầu từ tháng 03/2021 đến hết tháng 06/2021. Bị đơn cũng đã gửi Thông báo để thông tin 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, phù hợp với văn bản số 106/2020/ARENA-TB-BGD và quy định tại HĐMB. Như vậy, mặc dù gặp rất nhiều trở ngại khách quan, gặp liên tiếp 02 sự kiện bất khả kháng nhưng Công ty T3 đã triển khai thi công và hoàn thành nghĩa vụ thi công đúng với tiến độ cho phép của HĐMB. Nhờ đó, quyền lợi của Khách hàng mới tiếp tục được đảm bảo, Dự án The Arena trở thành Dự án đầu tiên bàn giao căn hộ tại Khu V, C trong năm 2021.

- Bị đơn luôn cập nhật đầy đủ, công khai các thông tin về tiến độ thi công của Dự án The Arena, đồng thời thường xuyên tổ chức cho Khách hàng tham quan Dự án:

Công khai tiến độ thi công: Trong quá trình thực hiện HĐMB, Bị đơn luôn cập nhật công khai tiến độ Dự án đến Khách hàng tùy từng thời điểm bằng nhiều hình thức khác nhau như:

(i) Cập nhật tiến độ thi công trên Kênh thông tin truyền thông chính thức của Chủ Đầu tư: Website: www.thearena.vn/

(ii) <https://www.facebook.com/arenacamranh.official/>

(iii) Cập nhật video tiến độ tại kênh Y:

<https://www.youtube.com/c/TheArenaCamRanhOfficial>

(iv) Cập nhật tiến độ gửi qua thư điện tử cho Khách hàng,

- Về ngân hàng bảo lãnh dự án: 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 A** là dự án đầu tư, xây dựng căn hộ du lịch, biệt thự du lịch. Nội dung này đã được **Ngân hàng N** 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*”.

Về thiết kế mặt bằng căn hộ: Tại Điều 5.2.1 HĐMB “Bên Mua đồng ý rằng, để phù hợp với mục tiêu sử dụng và tăng tính thẩm mỹ của **Căn H2**, Bên Bán có quyền chủ động thay đổi vị trí các hạng mục nội thất trong bản vẽ thiết kế mặt bằng với điều kiện không thay đổi về Diện tích căn hộ và Danh mục trang thiết bị gắn liền với căn hộ (theo Phụ đính 3 của Phụ lục 1).

Với mục tiêu đầu tư khối căn hộ du lịch hiệu quả và phù hợp tiêu chuẩn của Đơn vị quản lý vận hành, mang lại lợi nhuận cho Khách hàng, **Công ty T3** đã làm việc với các đơn vị thiết kế mặt bằng căn hộ Dự án The Arena dưới sự tư vấn của **Tập đoàn A1** (“AHS”) – Đơn vị Quản lý vận hành Dự án The Arena. Sau quá trình làm việc nghiêm túc, nỗ lực, ngày 18/5/2020, Công ty đã chính thức nhận được THƯ PHÊ DUYỆT chứng nhận đạt tiêu chuẩn kỹ thuật, cấu trúc, bố trí mặt bằng và sắp xếp nội thất căn hộ theo tiêu chuẩn Skype by Travelodge của AHS.

Ngày 26/5/2020, **Công ty T3** đã ban hành Thông báo số 48/2020/ARENA-TB-BGD thông tin cụ thể về tài liệu thiết kế mặt bằng căn hộ được AHS phê duyệt để Khách hàng lựa chọn, xác nhận. Sau thời gian trao đổi qua văn bản, email, điện thoại, trực tiếp, chúng tôi đã nhận được phần lớn sự đồng thuận của Khách hàng đồng ý với Bản vẽ mặt bằng mới (*đối với khách hàng không phản hồi được xem là đồng ý vì theo thông báo của Chủ Đầu tư đến ngày 20/06/2020 khách hàng không phản hồi xem như đồng ý*).

Về Giấy chứng nhận Căn hộ: 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 T4** đã ban hành văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ hướng dẫn **Sở T** 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, T5 – Bộ T4 có văn bản số 1990/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ hướng dẫn Sở T 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 U 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.

Như vậy, bị đơn cho rằng nội dung HĐMB 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 HĐMB.

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 H đối với căn hộ đã bị kéo dài quá 45 ngày. Căn cứ Hợp đồng, Công ty H4 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 LiA08-40, LiA08-44, SeA02-34 giữa Công ty Cổ phần T2 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 T6 số tiền của các căn hộ là 559.067.497 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 26/4/2022 nhưng không quá 8% giá trị vi phạm; Các thiệt hại khác mà bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của bên mua gồm: thưởng cho nhân viên sale; phí hoa hồng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngân hàng TMCP H3 trình bày:

Ngân hàng TMCP H3 (gọi tắt là M1) – Chi nhánh Đô T1 – Phòng G1 và bà Nguyễn Thị H có ký kết 03 hợp đồng vay vốn với tổng số tiền là 1.728.488.925 đồng. MSB đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị H theo đúng nội dung các hợp đồng cho vay đã ký kết.

Giữa bà H và chồng là ông Đặng Văn M có ký kết văn bản đồng thuận cùng vay vốn và trả nợ cho ngân hàng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số LiA08-40, LiA08-44, SeA02-34 giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty CP T2. Bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Văn M đã ký hợp đồng thế chấp nhằm bảo đảm cho các khoản vay tại M1.

Giữa MSB, bà H, ông M và Công ty CP T2 đã có ký thỏa thuận về quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại ngân hàng.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Văn M đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết. Mặc dù MSB đã thường xuyên đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ nhưng bà H và ông M vẫn không hợp tác, hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện việc trả nợ và đến nay khoản vay của bà H và ông M tại M1 vẫn chưa được thanh toán.

MSB đã tiến hành khởi kiện bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Văn M cùng các bên liên quan tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu bà H và ông M thanh toán nợ.

Tuy nhiên, sau đó M1 đã rút một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm. Giữ nguyên yêu cầu buộc bà H và ông M thanh toán nợ và được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh giải quyết bằng bản án số 1462/2023/DS-ST ngày 16/5/2023.

Vì vậy, đối với việc bà Nguyễn Thị H khởi kiện Công ty CP T2 yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán thì MSB không đồng ý. Trường hợp các hợp đồng mua bán bị tuyên hủy, tuyên chấm dứt hoặc tuyên vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo văn bản thỏa thuận quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại ngân hàng. Cụ thể: Nếu bà H, ông M không thanh toán được nợ cho MSB thì yêu cầu Công ty CP T2 chuyển tiền bà H, ông M được hưởng từ Công ty CP T2 vào tài khoản của bà H tại M1 để M1 phong tỏa tiến hành thu hồi nợ.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Cam Ranh quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 217, 218 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- 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;

- 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 Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy các Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA08-40/HĐMB/THE ARENA, LiA08-44/HĐMB/THE ARENA, SeA02-34/HĐMB/THE ARENA cùng ký kết ngày 25/01/2019 và yêu cầu hoàn trả số tiền 3.888.176.731 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ tám trăm tám tám triệu một trăm bảy sáu nghìn bảy trăm ba một đồng*).

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T2 đối với nguyên đơn về bồi thường thiệt hại số tiền 559.067.497 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm năm chín triệu không trăm sáu bảy nghìn bốn trăm chín bảy đồng*).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên xử về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 28/11/2023, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các nội dung:

1. Công ty cổ phần T2 chào bán căn hộ du lịch không được nhà nước cấp phép.

2. Công ty cổ phần T2 vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ.

3. Công ty cổ phần T2 lừa dối quảng cáo sai sự thật.

4. Hủy hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho bà H với số tiền 3.888.176.731 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H rút một phần yêu cầu kháng cáo về nội dung Công ty cổ phần T2 vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

+ 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: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST, ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh 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.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H3 nhưng đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng; Đồng thời sự vắng mặt của Ngân hàng TMCP H3 không ảnh hưởng đến nội dung kháng cáo của nguyên đơn; Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Ngân hàng TMCP H3.

[2] Về nội dung vụ án: Theo bản trình bày nội dung kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo với nội dung yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc Công ty cổ phần T2 phải bồi thường cho Nguyễn Thị H với số tiền 3.888.176.731 đồng.

Trên cơ sở nội dung trình bày, Tòa án cấp phúc thẩm xét các nội dung kháng cáo như sau:

[2.1] Đối với nội dung yêu cầu hủy các Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA08-40/HĐ - MB THE ARENA, số LiA08-44/HĐ - MB THE ARENA; số SeA02-34/HĐ - MB THE ARENA ngày 25/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty cổ phần T2 do Công ty Cổ phần T2 mở bán chưa có Giấy phép xây dựng:

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 U phê duyệt theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017, mục tiêu dự án: Đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch; Quyết định số 3100/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 về việc cho Công ty Cổ phần T2 thuê đất, giao đất tại các lô D14d, TT9b, TT13, thuộc khu D-Khu du lịch Bắc bán đảo C để sử dụng vào mục đích xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng Trần Thái Cam R và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Dự án The Arena tiền thân là Dự án Khu D đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư năm 2009 do Công ty cổ phần T2 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 HĐMB, Công ty cổ phần T2 và bà Nguyễn Thị H đã thỏa thuận thống nhất ký kết HĐMB 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 K sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh vào từng thời điểm.

Đến ngày 15/11/2019, **Sở X** cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD thể hiện **Công ty cổ phần T2** 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 U** và Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của **UBND tỉnh U** 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 bà **Nguyễn Thị H** cho rằng **Công ty cổ phần T2** không có giấy phép xây dựng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ là không có cơ sở; Nội dung kháng cáo này của bà **Nguyễn Thị H** không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Về ý kiến bà **Nguyễn Thị H** cho rằng bị lừa dối qua quảng cáo của **Công ty cổ phần T2** không đúng thực tế:

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 U** 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 bà **Nguyễn Thị H** cũng không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] 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 các Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA08-40/HĐ - MB THE ARENA, số LiA08-44/HĐ - MB T

SeA02-34/HĐ - MB THE ARENA ngày 25/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty cổ phần T7 cũng như yêu cầu Công ty cổ phần T2 bồi thường số tiền số tiền 3.888.176.731 đồng cho bà Nguyễn Thị H.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị H không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004551 ngày 09/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh, bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh.

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 các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy các Hợp đồng mua bán căn hộ số LiA08-40/HĐMB/THE ARENA, LiA08-44/HĐMB/THE ARENA, SeA02-34/HĐMB/THE ARENA cùng ký kết ngày 25/01/2019 và yêu cầu hoàn trả số tiền 3.888.176.731 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ tám trăm tám tám triệu một trăm bảy sáu nghìn bảy trăm ba một đồng*).

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T2 đối với nguyên đơn về bồi thường thiệt hại số tiền 559.067.497 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm năm chín triệu không trăm sáu bảy nghìn bốn trăm chín bảy đồng*)

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004551 ngày 09/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh, bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm dân sự.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP.Cam Ranh;
- VKSND TP.Cam Ranh;
- Chi cục THADS TP.Cam Ranh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THÂM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Công Đường