

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

Bản án số: **43/2024/DS-PT**

Ngày 06 tháng 5 năm 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 HOÀ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Trâm

Các thẩm phán: Bà Lê Thúy Phượng

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 06 tháng 5 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: 22/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/QĐXXPT- DS ngày 05 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2024/QĐ-ST ngày 16/4/2024, của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Mỹ K, sinh năm: 1970

Nơi cư trú: Số G N, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T - sinh năm: 1990; Nơi cư trú: D B, phường B, quận B, Thành H là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/3/2023). Có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty cổ phần T4; địa chỉ: Lô T, lô D, 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 T1 - Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lưu Thị Ngọc L, bà Trần Thị Thanh T2, bà Lê Thị G, Phòng pháp chế Công ty Cổ phần T4 (Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2023 của Công ty Cổ phần T4). Bà L có mặt. Bà T2 và bà G vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 01/4/2019, bà Nguyễn Thị Mỹ K và Công ty Cổ phần T4 (sau đây gọi là “Công ty T5”) đã tiến hành ký kết 02 Hợp đồng mua bán (HĐMB) căn hộ số: SaB04-33/HĐMB-THE ARENA. Đối tượng mua bán là căn hộ căn hộ SaB04-33, Tầng D, T trong dự án The Arena tại lô TT13, D14, TT9b thuộc khu4-Khu D, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa do Công ty T5 làm chủ đầu tư. Giá trị mua bán: 1.662.998.400 đồng, thời hạn bàn giao căn hộ: Tháng 12/2020.

Theo tiến độ HĐMB, bà K đã thanh toán tổng số tiền các đợt mua căn hộ SaB04-33 là 489.990.600 đồng (Bốn trăm tám mươi chín triệu chín trăm chín mươi nghìn sáu trăm đồng).

Bà K nhiều lần yêu cầu cung cấp tiến độ xây dựng như cam kết và thực hiện nghiêm túc việc vi phạm chậm tiến độ dự án, vi phạm về thời gian bàn giao, đồng thời yêu cầu bị đơn cung cấp giấy tờ pháp lý và tiến độ xây dựng dự án The Arena theo HĐMB nhưng tới nay bà K không nhận bất cứ phản hồi nào về Thông báo trên từ Công ty T5.

Ngày 21/12/2021, bà K đã thực hiện thủ tục thông báo thanh lý hợp đồng với nội dung yêu cầu trả đầy đủ số tiền theo 13.2.4 của hợp đồng đã ký. Cùng ngày bà K và đại diện của Công ty T5 ký biên bản làm việc về yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ trên.

Công ty T5 đã vi phạm:

- Vi phạm thời gian tiến độ xây dựng.
- Không cung cấp hồ sơ pháp lý đủ điều kiện như dự án được chào bán.
- Khi ký kết hợp đồng không có Giấy phép xây dựng; Thảm định thiết kế kỹ thuật; Thảm duyệt phòng cháy; Báo cáo đánh giá tác động môi trường và các giấy phép liên quan.
- Không đóng tiền thuế đất tới thời điểm công văn 752/CTT-TTKT ngày 16/3/2022 của T6.
- Đã có rất nhiều bài báo đăng tải về loạt vi phạm của Dự án.
- Tự ý cắt giảm, thay đổi trang thiết bị, tiện ích như cam kết ban đầu.
- Dự án không có ngân hàng bảo lãnh.
- Thông tin tiến độ thi công không đầy đủ và minh bạch.
- Lừa dối khách hàng về thời gian sở hữu căn hộ 50 năm.
- Từ chối không cho khách hàng kiểm tra dự án theo các điều khoản quy định trong hợp đồng.

Công ty T5 đã đưa vào kinh doanh mua bán các căn hộ này cho bà K và các khách hàng khác thông qua HĐMB căn hộ là vi phạm điều cấm của luật, quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu HĐMB số SaB04-33/HĐMB-THE ARENA ngày 01/4/2019 giữa bà K và Công ty T5 do vi phạm điều cấm của luật và lỗi hoàn toàn của bị đơn.

Buộc Công ty T5 hoàn trả số tiền đã thanh toán mua căn hộ là 489.990.600 đồng (Bốn trăm tám mươi chín triệu chín trăm chín mươi nghìn sáu trăm đồng).

* 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:

Ngày 01/4/2019, Công ty T5 và bà K đã ký kết HĐMB căn hộ số SaB04-33/HĐMB-THE ARENA. Ngày 18/3/2020, Công ty T5 và bà K tiếp tục ký kết phụ lục sửa đổi HĐMB căn hộ số SaB04-33/HĐMB-THE ARENA.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, nguyên đơn đã tự do tìm hiểu thông tin về dự án, đồng thời bị đơn 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 ký kết hợp đồng. Nội dung này cũng được các bên ghi nhận tại Điều 17 của hợp đồng. Mặt khác, sự tự do, tự nguyện và bình đẳng còn được thể hiện thông qua việc các bên đã thống nhất nhiều thỏa thuận mới, ký kết các Phụ lục điều chỉnh, bổ sung nội dung của HĐMB, việc giao kết này tuân thủ nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, hai bên giao kết nhiều văn bản trong một thời gian tương đối dài. Như vậy, HĐMB căn hộ số SaB04-33/HĐMB-THE ARENA hoàn toàn có hiệu lực pháp luật và không vi phạm điều cấm của luật. Đến nay mặc dù nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng bị đơn vẫn nỗ lực bằng chi phí của mình đã đầu tư và xây dựng hoàn thiện các căn hộ nêu trên.

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 SaB04-33 đến nay đã đạt được. Cuối tháng 01/2022, bị đơn đã hoàn thành việc xây dựng và đã được Cục giám định Nhà nước và chất lượng công trình xây dựng – Bộ X nghiệm thu hoàn thành công trình, đưa vào xây dựng.

Ngày 27/01/2022, bị đơn đã gửi Thông báo cho nguyên đơn thông báo thông tin căn hộ đã hoàn thành và đề nghị nguyên đơn thực hiện thanh toán mua căn hộ trước ngày 25/2/2022, tuy nhiên phía nguyên đơn không thực hiện thanh toán như thông báo. Theo đó bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ của mình theo như HĐMB căn hộ đã ký kết. Đến ngày 28/4/2022, Công ty T5 đã gửi Thông báo số 36/2022/T-TTCR về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, mặc dù vậy với tinh thần thiện chí Công ty T5 vẫn tạo điều kiện để khách hàng tiếp tục hợp đồng mua bán khi thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ của mỗi căn hộ, thời hạn thanh toán không quá ngày 15/05/2022 nhưng đến nay chúng tôi vẫn chưa nhận bất kỳ khoản thanh toán nào thêm.

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 (GPXD) lần đầu số 17/GPXD ngày 04/02/2013; GPXD số 20/SXD-KTQH ngày 07/02/2013. Sau khi nhóm cổ đông mới tiếp quản Dự án vào đầu năm 2016, nhận thấy phương án đầu tư của các nhà đầu tư cũ không hiệu quả, Công ty T5 đã tiến hành điều chỉnh lại quy hoạch, điều chỉnh chủ trương đầu tư và đổi tên dự án thành T. Từ tháng 4 năm 2018, dự án gặp nhiều khó khăn khách quan từ chính sách tạm ngừng thực hiện các thủ tục pháp lý 35 dự án (trong đó có dự án T) để phục vụ cho sự kiện Thanh tra chính phủ của UBND tỉnh K. Đây là sự kiện khách quan, bất ngờ, chúng tôi không thể biết khi nào mới kết thúc và tiếp tục chờ đợi hướng dẫn của UBND tỉnh. Do hoàn cảnh

khách quan nên thời điểm ký kết HĐMB, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận thống nhất ký kết hợp đồng căn cứ trên GPXD số 17/GPXD và GPXD số 20/SXD-KTQH do Sở xây dựng tỉnh K cấp và các văn bản cấp phép xây dựng được Sở xây dựng sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh vào từng thời điểm.

Công ty T5 đã luôn nỗ lực kiến nghị, cầu cứu đến Văn phòng C1, Văn phòng Thủ tướng Chính phủ, Thanh tra chính phủ, Hội đồng Nhân dân, tỉnh ủy và UBND tỉnh K để kêu cứu, đề nghị hỗ trợ cấp GPXD điều chỉnh cho dự án. Đến ngày 15/11/2019, Dự án mới được cấp phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019, đồng thời đến ngày 05/4/2021, UBND tỉnh mới ban hành văn bản số 2169/UBND-XDND về việc bãi bỏ các văn bản yêu cầu tạm dừng thực hiện thủ tục của các dự án chờ kết luận thanh tra, kiểm tra. Nếu Công ty T5 không có những nỗ lực khiếu nại, làm việc với cơ quan nhà nước từ trung ương đến địa phương thì Dự án The Arena có thể đến tháng 4/2021 mới được giải quyết thủ tục cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh, sẽ dẫn đến việc chậm tiến độ dự án, phát sinh hàng loạt tranh chấp với khách hàng, gây cản trở cho trật tự kinh tế - xã hội ở địa phương. Tại tờ trình 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh K trình Ban cán sự Đảng UBND tỉnh K về việc điều chỉnh tiến độ Dự án The Arena, UBND tỉnh cũng ghi nhận những khó khăn khách quan mà Công ty T5 gặp phải xuất phát từ sự kiện thanh tra Chính phủ.

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 SaB04-33 theo HĐMB hoàn toàn phù hợp với thiết kế kỹ thuật đã được Bộ xây dựng phê duyệt và Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD do Sở xây dựng cấp, qua đó cho thấy đối tượng HĐMB vẫn không thay đổi và hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật và đã hiện hữu trên thực tế.

Sau khi có Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD, Công ty T5 đã thông báo công khai cho nguyên đơn biết. Để cảm ơn khách hàng đồng hành cùng Công ty T5 vượt qua giai đoạn khó khăn, Dự án được cấp phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD, ngày 03/01/2020, bị đơn đã ban hành Thông báo tri ân số 006/2020/ARENA-TB-BGD. Tại Thông báo số 003/2020/ARENA/TB-BGD ngày 08/01/2020 về Thông tin liên quan đến Dự án The Arena, bị đơn đã 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. Đến nay, mục đích của HĐMB đã đạt được, bị đơn đã hoàn thành việc xây dựng căn hộ. Việc Nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng là không phù hợp, không có cơ sở và gây ảnh hưởng đến tính ổn định của giao dịch đã được ký kết.

Về ngân hàng bảo lãnh dự án, Khoản 1 Điều 56 Luật kinh doanh Bất động sản, Dự án The Arena không thuộc trường hợp phải mở bảo lãnh theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản. 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.

Về thiết kế mặt bằng căn hộ và tiện ích: Nguyên đơn cho rằng bị đơn thay đổi thiết kế, trang thiết bị nội thất trong căn hộ khác với nhà mẫu. Mô tả căn hộ, đặc điểm căn hộ và các vật liệu bên trong căn hộ được các bên thỏa thuận xác định tại Phụ lục 1 Hợp đồng và các bên cũng không có thỏa thuận về việc căn hộ thực tế được đối chiếu với căn hộ mẫu tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Thực tế bị đơn đã xây dựng, trang bị nội thất trong căn hộ đúng với quy định của Hợp đồng.

Về tiến độ bàn giao căn hộ: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ thuộc Tòa A1, A2 là tháng 06/2020; căn hộ thuộc Tòa A3, A4 là tháng 12/2020. Tuy nhiên quá trình thi công, Dự án bị ảnh hưởng của các sự kiện **UBND tỉnh K** 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 và dịch bệnh **C**, phù hợp với Điều 14.1.2, 14.1.3, Điều 14.3 Hợp đồng và Khoản 01 Điều 156 Bộ luật Dân sự. Quá trình thực hiện Hợp đồng, Bị đơn cũng đã thông báo đầy đủ, rõ ràng cho Nguyên đơn về lý do gia hạn thời gian bàn giao và thực tế đã thông báo bàn giao các căn hộ thuộc Tòa A1, A2 vào tháng 06/2021; các căn hộ thuộc Tòa A3, A4 vào tháng 02/2022, là phù hợp với Hợp đồng.

Mặc dù, gặp liên tiếp 02 sự kiện bất khả kháng nhưng **Công ty T5** đã triển khai thi công và hoàn thành nghĩa vụ thi công đúng với tiến độ cho phép của Hợp đồng mua bán. Như vậy bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng mua bán, bàn giao căn hộ đúng thời hạn theo quy định của hợp đồng, mục đích hai bên hướng tới đã đạt được.

Về thông tin tiến độ thi công Dự án: Bị đơn luôn cập nhật đầy đủ, công khai các thông tin về tiến độ Dự án trên Kênh thông tin truyền thống chính thức của Chủ đầu tư, cập nhật video tiến độ tại **kênh Y** và gửi thư điện tử cho khách hàng. Tổ chức nhiều lần cho khách hàng tham quan dự án nhằm cho khách hàng kiểm tra dự án.

Về Giấy chứng nhận Căn hộ: Theo quy định tại Điều 44.4 Luật đầu tư 2020, khi hết thời gian hoạt động của dự án đầu tư mà nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án đầu tư và đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật thì được xem xét gia hạn hoạt động của dự án đầu tư. Luật đất đai quy định khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất. Ngoài ra, ngày 14/02/2020, **Bộ T7** 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*”. Bên cạnh đó, khối căn hộ du lịch – Dự án **T** là công trình xây dựng cấp I, theo **Q** có niên hạn 100 năm. Ngày 03/04/2023, Chính phủ đã ban hành Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các

Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, trong đó có quy định cụ thể về việc cấp Giấy Chứng nhận Quyền Sở hữu đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ. Như vậy, Nghị định 10/2023/NĐ-CP đã góp phần tạo cơ sở pháp lý vững chắc để các cơ quan ban, ngành mạnh dạn đẩy nhanh tiến độ cấp GCN cho các chủ sở hữu Căn hộ Du lịch, trong đó có các chủ sở hữu của Dự án The Arena.

Về tiền thuê đất: Đây là nghĩa vụ hành chính mà Chủ Đầu Tư phải thực hiện với Nhà nước sau khi cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng hay điều kiện bàn giao căn hộ.

Dự án The Arena không thuộc trường hợp phải có văn bản chấp thuận đủ điều kiện được bán căn hộ du lịch của Sở X. The Arena là Dự án đầu tư xây dựng căn hộ du lịch nên không thuộc đối tượng điều chỉnh của Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Tại phiên tòa, để tạo điều kiện cho nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và đề nghị được giải quyết hậu quả của việc rút theo hướng Tòa án đình chỉ yêu cầu đối với nguyên đơn, trả lại tiền tạm ứng án phí cho Công ty T5 và Công ty T5 có quyền khởi kiện lại đối với bà Nguyễn Thị Mỹ K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 118 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 bà Nguyễn Thị Mỹ K về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SaB04-33/HĐMB-THE ARENA ký ngày 01/4/2019 vô hiệu và yêu cầu hoàn trả số tiền 489.990.600 đồng (Bốn trăm tám mươi chín triệu chín trăm chín mươi nghìn sáu trăm đồng).

2. Đình chỉ đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T4 đối với nguyên đơn. Hậu quả của việc đình chỉ theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 05 tháng 10 năm 2023, bà Nguyễn Thị Mỹ K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số SaB04-33/HĐMB/The Arena ngày 01/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ K và Công ty T4 vô hiệu và buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 489.990.600 đồng. Nếu có vi phạm tố tụng yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Bản án sơ thẩm nhận định các hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ K và Công ty T4 có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố các hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Công ty cổ phần T4 đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ K. Cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Ngày 01/4/2019, bà Nguyễn Thị Mỹ K và Công ty cổ phần T4 có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số SaB04-33/HĐMB/THE ARENA thuộc Dự án The Arena. Giá trị căn hộ 1.662.998.400 đồng, bà Nguyễn Thị Mỹ K đã thanh toán 489.990.600 đồng.

[2.2] 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] Theo Quyết định 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh K 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. Như vậy, các 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 các hợp đồng, đối chiếu với các văn bản luật điều chỉnh có liên quan trong đó có Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Hội đồng xét xử nhận thấy, không có quy định của pháp luật nào cấm việc bán “căn hộ du lịch” hình thành trong tương lai.

[2.4] Tại mục 2.3.4 của Điều 2 hợp đồng có nêu bên bán không bắt buộc phải tuân thủ các quy định hay điều kiện về bán nhà ở hay căn hộ chung cư hình

thành trong tương lai theo Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Thực tế tại thời điểm giao kết hợp đồng, Công ty Cổ phần T8 chưa có Giấy phép xây dựng nhưng ngày 15/11/2019, đã được cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD là đã khắc phục khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản (điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ).

[2.5] Dự án có thiết kế được Bộ xây dựng thẩm định theo Công văn số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018 của Cục Q1 - Bộ X thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình T9; Công văn số 296/HĐXD-QLKT ngày 23/5/2019 của Cục Q1-Bộ X thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình T. Ngày 01/6/2021, Cục G1 về chất lượng công trình xây dựng - Bộ X 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 K 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.

[2.6] Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ các bên thỏa thuận vào tháng 12/2020. Tuy nhiên, trong quá trình thi công, thời gian do bị ảnh hưởng của “bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona” (sau đây gọi là Covid-19) (từ tháng 02/2020) là sự kiện bất khả kháng và thời gian bị ảnh hưởng của trở ngại khách quan từ việc Ủy ban nhân dân tỉnh K 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 các hợp đồng là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên tại Điều 14.1.2, Điều 14.1.3, Điều 14.3 của các hợp đồng và quy định tại khoản 1 Điều 156 của Bộ luật dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn cũng đã có thông báo đầy đủ, rõ ràng cho nguyên đơn về lý do tạm hoãn thời hạn giao căn hộ. Sau khi hoàn thành việc xây dựng căn hộ, bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ tài chính chậm nhất đến ngày 15/5/2022 để làm thủ tục bàn giao căn hộ nhưng nguyên đơn không thực hiện. 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 Hợp đồng vô hiệu.

[2.7] Về các ý kiến khác của các nguyên đơn liên quan đến quá trình thực hiện các hợp đồng và triển khai Dự án bị đơn đã có một số sai phạm dẫn đến các hợp đồng không có hiệu lực như: Quảng cáo chào bán sai sự thật, đưa thông tin gây nhầm lẫn, che giấu thông tin về những sai phạm; Cung cấp thông tin sai về thời hạn sở hữu 50 năm; không xuất hóa đơn giá trị gia tăng... Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.7.1] 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. Theo Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 12/02/2008; Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 03/9/2020 và Công văn trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K số 4943/STNMT-TTr ngày 23/11/2021 V/v Trả lời đơn của công dân liên quan đến Dự án THE ARENA thì quyền sử dụng đất của Dự án THE ARENA thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai 2013 Công ty Cổ phần Trần Thái Cam R có quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê. Đồng thời, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K cũng đã cấp giấy chứng nhận cho căn hộ du lịch. Ngày 14/02/2020, Bộ T7 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. Như vậy, việc cam kết, thỏa thuận giữa các bên về việc tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận căn hộ khi có đầy đủ điều kiện là có cơ sở pháp lý.

[2.7.2] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện bị đơn đã hoàn thành về cơ bản việc xây dựng các căn hộ; căn hộ đủ điều kiện kỹ thuật và phòng cháy để đưa vào sử dụng; Dự án đã được Cục G1 về chất lượng công trình xây dựng - Bộ X ban hành thông báo về việc chấp thuận nghiệm thu hoàn thành các công trình; Đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Bộ C2 kiểm tra, chấp thuận kết quả nghiệm thu; Diện tích sử dụng thực tế của căn hộ không nhỏ hơn/lớn hơn từ 10% trở lên so với diện tích sử dụng dự kiến ghi trong hợp đồng theo quy định tại hợp đồng. Như vậy, Công ty Cổ phần T4 đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao căn hộ.

[2.8] Từ những nhận định trên cho thấy các hợp đồng mua bán căn hộ số SaB04-33/HĐMB-THE ARENA ký ngày 01/4/2019 có hiệu lực nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 489.990.600 đồng là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu và yêu cầu hoàn trả số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn.

[3] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh.

- Căn cứ vào Điều 117, 118, khoản 1 Điều 156, Điều 404, Điều 405, Điều 418, khoản 5 Điều 428, Điều 430 và 466 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; 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 bà **Nguyễn Thị Mỹ K** về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SaB04-33/HĐMB-THE ARENA ký ngày 01/4/2019 vô hiệu và yêu cầu hoàn trả số tiền 489.990.600 đồng (*Bốn trăm tám mươi chín triệu chín trăm chín mươi nghìn sáu trăm đồng*).

2. Đình chỉ đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn **Công ty Cổ phần T4** đối với nguyên đơn. Hậu quả của việc đình chỉ theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Về án phí:

- Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Mỹ K** phải chịu 23.899.624 đồng (*Hai mươi ba triệu, tám trăm chín mươi chín ngàn, sáu trăm hai mươi bốn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 12.100.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2022/0000587 ngày 22 tháng 5 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Như vậy, bà **Nguyễn Thị Mỹ K** còn phải nộp án phí là 11.799.624 đồng (*Mười một triệu, bảy trăm chín mươi chín ngàn, sáu trăm hai mươi bốn đồng*).

Bà **Nguyễn Thị Mỹ K** phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0002632 ngày 24 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Bà **K** đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm

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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thúy Phượng Nguyễn Hồng Túan Võ Thị T3

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TANDCC tại Đà Nẵng; **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tp. Cam Ranh;
- VKSND Tp. Cam Ranh;
- Chi cục THADS Tp. Cam Ranh;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu hồ sơ; Án văn. **Võ Thị Trâm**