

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 49/2024/DS-PT

Ngày: 10-5-2024

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 Nguyễn Trung Tín

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 10 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: 35/2024/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: 43/2023/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: 47/2024/QĐXX-PT ngày 04/4/2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Bích T**, sinh năm: 1962.

Nơi cư trú: **Tổ A, phường B, quận L, thành phố Hà Nội.**

Địa chỉ liên hệ: **Số B, ngõ F, đường N, phường N, quận L, thành phố Hà Nội.**

Đại diện theo ủy quyền: **Công ty L1.**

Trụ sở: **Số nhà H, ngách F N, phường Đ, quận N, thành phố Hà Nội.**

Đại diện bởi: Ông **Lê Ngọc C** – Giám đốc.

Địa chỉ liên hệ: **Tầng A, tòa nhà N N, phường D, quận C, thành phố Hà Nội;** vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

* *Bị đơn:* **Công ty cổ phần T3.**

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 T1** – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Liêu Thị Ngọc L**, sinh năm 1983 và **Trần Thị Thanh T2**, sinh năm 1988 – Chuyên viên pháp chế; có mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Ngân hàng TMCP H2.**

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; vắng mặt.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn – bà Nguyễn Bích T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Bà Nguyễn Bích T là khách hàng đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số SaB04-26/HĐMB – THE ARENA với bên bán là Công ty cổ phần T3 ngày 12/4/2019 (Hợp đồng mua bán). Quá trình thực hiện hợp đồng mua bán, bà T đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền là: 1.283.594.620 đồng (Một tỷ hai trăm tám ba triệu năm trăm chín tư nghìn sáu trăm hai mươi đồng), tương ứng với 70% tiến độ theo hợp đồng.

Tuy nhiên, về phía bên bán, Công ty cổ phần T3 đã không tuân thủ pháp luật, không tuân thủ hợp đồng mua bán đã ký kết, cụ thể là:

- 1.Đã vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ (theo cam kết là tháng 12/2020);
- 2.Đã có hành vi lừa dối khách hàng về thời gian sở hữu căn hộ là 50 năm trong khi xét theo quy định của pháp luật và Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000170 do UBND tỉnh K cấp cho Công ty cổ phần T3 lần đầu ngày 09/12/2009 thì thời gian thực hiện dự án chỉ còn 37 năm, nghĩa là kể cả có hoàn thành việc bàn giao căn hộ thì thời gian sở hữu của bà T cũng chỉ còn 37 năm.;
- 3.Đã vi phạm khi cam kết sẽ thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận Căn hộ cho bà T trong khi biết rõ quy định của pháp luật không có cơ chế để thực hiện cam kết này.
- 4.Có hành vi lừa dối khách hàng về thiết kế căn hộ, thiết kế tổng thể dự án, cụ thể là tự ý thay đổi thiết kế căn hộ, thiết kế tổng thể của dự án dẫn đến việc giảm giá trị thẩm mỹ, tiện ích của căn hộ nói riêng cũng như tổng thể dự án nói chung mà không được sự đồng ý của khách hàng, không đạt được mục đích khi thiết lập giao dịch của khách hàng;
- 5.Có vi phạm khi cố tình ép khách hàng nhận bàn giao nhà, nộp thêm tiền khi dự án chưa đủ điều kiện bàn giao và kinh doanh. Cụ thể là Công ty cổ phần T3 đã ban hành thông báo số 43/TN-ARENA với thông tin khoảng thời gian chuẩn bị vận hành thử là 12 tháng và dự tính Quý II/2022 mới chính thức khai trương. Thế nhưng từ ngày 26/01/2022 Công ty cổ phần T3 đã gửi thông báo số 008/2022/TB-TTCR vào thông báo số 009/2022/TB-TTCR ngày 26/01/2022 yêu cầu bà T nhận bàn giao, thanh toán tiền và buộc bà T phải nộp thêm 25% giá trị căn hộ.
- 6.Nguy hiểm hơn, theo tìm hiểu, bà T được biết rằng, Công ty cổ phần T3 đã vi phạm nghiêm trọng pháp luật khi mở bán căn hộ khi chưa đủ điều kiện bán theo quy định của pháp luật, cụ thể:
 - Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty cổ phần T3 chưa có giấy phép xây dựng các căn hộ;

- Công ty cổ phần T3 chưa có giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ – Bộ C2;

- Chưa có quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án.

Khi phát hiện vi phạm trên, ngày 12/3/2022 bà T đã gửi văn bản thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Công ty cổ phần T3 trả tiền gốc, lãi, phạt nhưng Công ty cổ phần T3 vẫn tiếp tục không có thiện chí giải quyết vấn đề và coi thường khách hàng.

Vì vậy, bà T đề nghị Tòa án giải quyết nội dung sau:

1. Tuyên hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số SaB04-26/HĐMB – THE ARENA ký ngày 12/4/2019.

2. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn đầy đủ một lần tổng số tiền gốc đã thanh toán cho bị đơn là: 1.283.594.620 đồng. Buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền là: 211.793.112 đồng (tạm tính theo lãi suất ngân hàng là 9%/năm trên số tiền gốc đã nộp với thời gian thiệt hại tính từ ngày cuối cùng nguyên đơn nộp tiền đến thời điểm khởi kiện tạm tính là 22 tháng) và chịu phạt vi phạm hợp đồng với số tiền là: 149.363.737 đồng (8% tính trên tổng giá trị hợp đồng). Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: 1.644.751.469 đồng (Một tỷ sáu trăm bốn bốn triệu bảy trăm năm một nghìn bốn trăm sáu chín đồng)

Tại văn bản trình bày ý kiến của nguyên đơn gửi cho Tòa án ngày 21/8/2023, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên chấp thuận các yêu cầu của nguyên đơn như sau:

1. Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu hoặc bị chấm dứt do bị đơn vi phạm pháp luật, vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ.

2. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền là: 1.805.136.617 đồng (tạm tính đến ngày 23/8/2023) trong đó:

- Tiền gốc theo hợp đồng mua bán căn hộ là: 1.283.594.620 đồng;

- Tiền bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền là: 372.178.260 đồng (theo mức lãi suất 9%/năm, tạm tính kể từ ngày nguyên đơn nộp khoản tiền cuối cùng là ngày 01/6/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 25/4/2023. Tổng thời gian là 38 tháng 22 ngày);

- Tiền phạt hợp đồng với mức phạt là 8% tính trên tổng giá trị các hợp đồng là: 149.363.737 đồng.

3. Buộc bị đơn phải chịu lãi suất theo quy định của pháp luật trên số tiền phải thanh toán từ thời điểm xét xử cho đến khi thi hành xong bản án.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

Bà Nguyễn Bích T (gọi tắt là “Bà T” hoặc “Nguyên đơn”) là khách hàng đã mua căn hộ có mã số SaB04-26 thuộc Tòa S (ký hiệu A4) tại Dự án The Arena của

Công ty T3 (gọi tắt **Công ty T4**) với các thông tin cụ thể như sau: Hợp đồng mua bán căn hộ số SaB04-26/HĐMB-THE ARENA ngày 12/04/2019 (gọi tắt là HĐMB), Nguyên đơn đã thanh toán số tiền là 1.283.594.620 đồng tương đương khoảng 70% giá trị Hợp đồng. Tiến độ thanh toán theo HĐMB đến thời điểm hiện tại là 95% giá trị Hợp đồng. Nguyên đơn đang chậm thanh toán đến 25% giá trị Hợp đồng.

Tại Đơn khởi kiện, Nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy bỏ HĐMB giữa **Công ty T4** và Nguyên đơn và yêu cầu **Công ty T4** chịu phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại. **Công ty T4** hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn vì: HĐMB không vi phạm điều cấm của luật và **Công ty T4** không lừa dối Khách hàng đồng thời **Công ty T4** không vi phạm tiến độ bàn giao căn hộ, cụ thể:

1. Hợp đồng được các bên giao kết trên tinh thần tự do, tự nguyện và bình đẳng theo các nguyên tắc cơ bản của Bộ Luật Dân sự hiện hành

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;”

2. Mục đích 02 bên hướng đến khi ký kết HĐMB là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch đến nay đã đạt được:

Mục đích HĐMB hai bên hướng tới theo quy định tại Điều 2 HĐMB là Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ SaB04-26, thuộc Tòa Sand (ký hiệu A4) sẽ được hình thành trong tương lai sau khi Bên Bán hoàn thành xây dựng Tòa Nhà. Cuối tháng 01/2022, Bị đơn đã hoàn thành việc xây dựng Tòa nhà A3, A4 và đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – **Bộ X** nghiệm thu hoàn thành công trình, đưa vào sử dụng (Thông báo số 14/GĐ-GĐ3/HT ngày 26/01/2022). Ngày 26/1/2022 Bị đơn đã gửi thông báo số 008/2022/TB-TTCR cho Nguyên đơn Thông báo bàn giao căn hộ từ ngày 25/2/2022 đến ngày 15/3/2022 và Thông báo số 009/2022/TB-TTCR đề nghị thanh toán tiền mua căn hộ, tạo điều kiện cho Nguyên đơn tiếp tục HĐMB tham gia chương trình Cho thuê của Chủ đầu tư và nhận bàn giao căn hộ. Như vậy, mặc dù gặp liên tiếp 02 sự kiện bất khả kháng nhưng TTCR đã triển khai thi công và hoàn thành nghĩa vụ thi công đúng với tiến độ cho phép của HĐMB. Đặc biệt, để hỗ trợ Khách hàng trong tình hình dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng đến thị trường du lịch, **Công ty T4** đã ban hành Chương trình hỗ trợ sau khi Khách hàng nhận bàn giao căn hộ (Thông báo số 007/2022/TB-TTCR ngày 26/01/2022) với nhiều chính sách

ưu đãi như thuê lại căn hộ 01 năm, miễn phí quản lý 01 năm, hoãn thu kinh phí bảo trì. Như vậy, Bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ của mình theo HĐMB, bàn giao căn hộ đúng thời hạn theo quy định của HĐMB, mục đích HĐMB hai bên hướng tới đã đạt được.

3. Về giấy phép xây dựng điều chỉnh

- Dự án **the A1**, 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, nhận thấy hiện tại khu vực **B** đa số là khu du lịch nghỉ dưỡng, việc tạo thêm 01 khu du lịch với thiết kế kiến trúc tương tự sẽ không có bước đột phá, không làm thay đổi được diện mạo của **Bãi D**, không thu hút được khách du lịch vì thiếu các dịch vụ ăn, uống, vui chơi. Do đó, **Công ty T4** đã có văn bản xin phép UBND tỉnh và được tỉnh cho phép công ty điều chỉnh quy hoạch. Sau khi hoàn thiện các thủ tục về điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh quy hoạch 1/500 (lần 5) và điều chỉnh hồ sơ thuê đất, giao đất, **Công ty T4** đã tiến hành các thủ tục để xin cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh.

Tuy nhiên, tháng 04/2018, UBND tỉnh có văn bản tạm ngừng thực hiện các thủ tục pháp lý 35 dự án kinh doanh bất động sản (trong đó có Dự án The Arena) để phục vụ cho sự kiện thanh tra chính phủ của tỉnh Khánh Hòa nên **Công ty T4** không triển khai được các thủ tục pháp lý tiếp theo của Dự án. Chúng tôi không được biết rõ sự kiện Thanh tra Chính phủ sẽ kéo dài bao lâu và chờ đợi theo chỉ đạo của lãnh đạo tỉnh. Tuy nhiên việc chờ đợi đó đã dẫn đến rất nhiều khó khăn, thiệt hại cho Công ty, đặc biệt là ảnh hưởng đến quyền lợi của Khách hàng nên Công ty đã gửi rất nhiều văn bản đến UBND tỉnh đề nghị thực hiện thủ tục pháp lý để cấp GPXD điều chỉnh đồng thời có nhiều đơn kêu cứu khẩn cấp gửi đến **Văn phòng C3**, 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.

Thậm chí, **Sở Xây dựng tỉnh K** đã nhiều lần có công văn gửi UBND tỉnh ghi nhận rõ việc dự án **T** đã đủ điều kiện về thủ tục pháp lý để được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh, đề nghị UBND tỉnh xem xét (*Công văn số 2715/SXD-KTQH ngày 25/07/2019; Công văn số 3032/SXD-KTQH ngày 16/8/2019; công văn 3239/SXD-KTQH ngày 4/9/2019*). Qua một thời gian dài **Công ty T4** liên tục khiếu nại, cầu cứu, ngày 31/10/2019, UBND tỉnh mới có văn bản 10895/UBND-XDND chỉ đạo Sở Xây dựng giải quyết thủ tục cấp giấy phép xây dựng cho Dự án The Arena. Đến ngày 15/11/2019, Dự án The Arena mới được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019 (tức là sau 20 tháng kể từ tháng 4/2019).

- Sự kiện Thanh tra Chính phủ giúp phát hiện và chỉnh đốn lại công tác quản lý, sử dụng đất đai tại tỉnh Khánh Hòa nhưng cũng là sự kiện pháp lý dẫn đến lý do

UBND tỉnh ban hành thông báo tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án để chờ kết quả thanh tra. Đây là sự kiện khách quan mà Công ty T4 không thể biết trước được đồng thời Công ty T4 đã bị ảnh hưởng nghiêm trọng về tiến độ khi thủ tục cấp GPXD điều chỉnh bị kéo dài. 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 T. Đến ngày 5/4/2021, UBND tỉnh K mới ban hành văn bản số 2619/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. Đây là một quyết định hành chính mang tính bước ngoặt, tháo gỡ lệnh “tạm dừng triển khai các dự án sau kết luận thanh tra Chính phủ” cho các doanh nghiệp.

HĐMB Công ty T4 ký với Bà T là HĐMB căn hộ du lịch hình thành trong tương lai nên thời gian thực hiện HĐMB được kéo dài tương ứng với quá trình xây dựng căn hộ từ năm 2019 đến nay. Quá trình thực hiện HĐMB, Dự án gặp nhiều khó khăn khách quan từ chính sách của UBND tỉnh K nên việc cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD gặp chậm trễ. Do hoàn cảnh khách quan này 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 cho Bị đơn 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 Hợp đồng. Đồng thời, đặc điểm, thiết kế căn hộ SaB04-26 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. Sau khi được cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD, Công ty T4 cũng đã thông báo cho Khách hàng biết bằng văn bản và có chính sách tri ân đến Khách hàng vì đã đồng hành cùng Dự án vượt qua giai đoạn khó khăn về pháp lý.

4. Chính sách chuyển đổi căn hộ để nhận bàn giao:

Sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng do dịch bệnh Covid-19 vào tháng 7/2021 một lần nữa ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thi công của Dự án, việc bàn giao căn hộ theo kế hoạch dự kiến vào tháng 12/2021 gặp nhiều khó khăn. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi cho Khách hàng, Công ty T4 đã ban hành những chính sách ưu đãi dành cho Khách hàng đã thanh toán từ đủ 70% giá trị căn hộ thuộc Tòa A3, A4 (trong đó có Bà T). Cụ thể, Công ty T4 đã ban hành chính sách chuyển đổi căn hộ từ Tòa A3, A4 sang Tòa A1, A2 (Thông báo 81/2021/TB-TTCT ngày 27/8/2021) tạo điều kiện cho Bà T được nhận bàn giao căn hộ sớm hơn tháng 12/2021. Theo đó, Bà T có thể lựa chọn căn hộ đẹp hơn bên Tòa A1, A2 (đã hoàn thiện) để nhận bàn giao ngay. Tuy nhiên, Nguyên đơn đã không đồng ý chuyển đổi căn hộ theo Thông báo 81/2021/TB-TTCT, vì vậy chúng tôi sẽ tiếp tục nỗ lực hoàn

thiện căn hộ SaB04-26 để bàn giao đến Nguyên đơn theo đúng quy định của HĐMB.

5. Về thời gian sở hữu căn hộ:

Theo quy định tại Điều 44.4 Luật Đầu tư 2020, khi hết thời hạn 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 thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 44.2 Luật Đầu tư năm 2020: “Dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn ... thì thời hạn dài hơn nhưng không quá 70 năm.”. Tại thời điểm Công ty T4 cam kết thì Thành phố C là một trong những địa phương có Điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn tại tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại Phụ lục II Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư và hiện nay được quy định tại Phụ lục III là Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật 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, theo văn bản Hướng dẫn về chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở số 703/BTNMT-TCQLĐ ngày 14 tháng 02 năm 2020 cho căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, thì đối với chế độ sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất thì khi hết hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất. Bên cạnh đó, khối căn hộ du lịch - Dự án T là công trình xây dựng cấp I, theo Q về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN 03:2012/BXD hành kèm theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ trưởng Bộ X) công trình xây dựng cấp I có niên hạn sử dụng trên 100 năm.

Căn cứ vào quy định pháp luật nêu trên về việc gia hạn Dự án đầu tư, gia hạn quyền sử dụng đất và niên hạn sử dụng căn hộ The Arena, để bảo đảm tốt hơn quyền lợi cho Khách hàng, Công ty T4 đã bổ sung quy định Chủ Đầu tư cam kết gia hạn Dự án vào Phụ lục sửa đổi HĐMB căn hộ và đề nghị Khách hàng ký kết Phụ lục sửa đổi HĐMB căn hộ. Việc cam kết này hoàn toàn có cơ sở căn cứ trên quy định pháp luật cho phép Công ty T4 được quyền gia hạn Dự án, gia hạn việc sử dụng đất khi có nhu cầu và xuất phát từ thiện chí, tự nguyện của các bên, phù hợp với nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự “Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng”. (Khoản 2 Điều 3 Bộ Luật Dân sự năm 2015).

6. 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. Theo quy định tại khoản 3 Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, điểm g khoản 1 Điều

99 và khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai 2013, điểm c khoản 1 Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Khoản 22 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017, theo đó, Chủ Sở hữu công trình xây dựng trong dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án nhà ở, trong đó có căn hộ du lịch, biệt thự du lịch có quyền yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản trên đất có thời hạn.

Trên cơ sở nghiên cứu quy định tại Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Khoản 22 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ, Khoản 8 Điều 6 của Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T5, HĐMB đã quy định Bên Bán có trách nhiệm thay mặt Bên Mua nộp hồ sơ đề nghị Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận của căn Hộ cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua có văn bản tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ. Như vậy có thể thấy, ngay từ khi bắt đầu triển khai Dự án T, Chủ Đầu tư đã nghiên cứu, áp dụng quy định pháp luật để quy định trách nhiệm của Bên Bán về việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận căn hộ nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Mua.

Ngày 14/02/2020, Bộ T5 đã ban hành văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ hướng dẫn Sở T6 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”. Do vậy, với vai trò là Chủ Đầu tư, sau khi bàn giao căn hộ cho Khách hàng, Công ty T4 sẽ tiếp tục căn cứ HĐMB, quy định pháp luật, thực hiện theo hướng dẫn của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để bảo vệ tối đa quyền lợi của Khách hàng liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận của Căn hộ.

7. 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”.

8. Công ty T4 không vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ theo Điều 5.2.6 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 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; và

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 T4 đã gặp rất nhiều khó khăn khăn từ sự kiện bất khả kháng là sự kiện UBND tỉnh K 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 C4 ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao căn hộ.

9.1. Sự kiện UBND tỉnh K 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 tại mục 3 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 T4 không được phép thông báo cho Khách hàng biết.

9.2. 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, 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 T4 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 H 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 T4 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 T4 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 T4 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).

Ngay cả sau khi Công ty T4 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 sớm hoàn thành việc xây dựng căn hộ. Theo thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGD, Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ được gia hạn đến tháng 06/2021.

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 cuối năm 2021. Dịch Covid-19 lần thứ 4 bùng phát mạnh bắt đầu từ thời điểm 27/4/2021 tại Việt nam, tiếp tục cản trở và làm cho kế hoạch thi công của Chủ Đầu tư và các Nhà thầu bị trì hoãn bởi sự bùng phát của Dịch C1. Sau khi nhận được thông báo bất khả kháng từ nhiều nhà thầu chính và sự kiện Khánh Hòa, nhiều tỉnh thành phía Nam áp dụng giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16, theo diễn biến dịch bệnh tác động đến tiến độ thi công Dự án The Arena, Công ty T4 đã ban hành các văn bản sau:

- (i) Thông báo số 66/2021/ARENA-TB-BGD ngày 09/7/2022 về việc xảy ra sự kiện bất khả kháng dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng tiến độ thi công Dự án.
- (ii) Thông báo số 96/2021/ARENA-TB-BGD ngày 22/9/2021 về việc cập nhật ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 đến việc hoàn thiện Tòa A3, A4.
- (iii) Thông báo số 124/2021/ARENA-TB-BGD ngày 22/12/2021 về việc gia hạn bàn giao căn hộ do sự kiện bất khả kháng Covid-19 (lần 2) đến các Khách hàng mua căn hộ thuộc Tòa A3, A4: gia hạn 120 ngày.

Như vậy, căn hộ thuộc Tòa A3, A4 đã chịu tác động bất khả kháng Covid-19 02 lần, tổng thời gian gia hạn là 300 ngày. Mỗi lần bị tác động, Công ty T4 đều thông báo theo đúng quy định của HĐMB.

9.3. 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 phù hợp tại Điều 8.3.2 của HĐMB để có thêm thời gian thi công đảm bảo tiến độ chung của Dự án. Bị đơn cũng đã gửi Thông báo số 59/2021/ARENA-TB-BGD ngày 30/6/2021 thông báo cho Khách hàng về việc công ty T4 đã sử dụng quyền bàn giao căn hộ muộn hơn 180 ngày so với ngày bàn giao dự kiến.

Thực tế, đến tháng 2/2022, Công ty T4 đã tổ chức bàn giao các căn hộ thuộc Tòa A3, A4 cho Khách hàng.

9.4. Chủ Đầu tư được bàn giao chậm do Nguyên đơn vi phạm thanh toán:

Điều 8.3.1: 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 quy định “Trong trường hợp nêu tại Điều 13.1.2, nếu Bên Bán không thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng thì Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được kéo dài thêm bằng một khoảng thời gian tương đương với khoảng thời gian Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán hoặc không khắc phục các vi phạm khác theo thông báo của Bên Bán.”

Căn cứ theo Thông báo số 36/2020/ARENA/TB-BGD ngày 28/03/2020, Nguyên đơn phải thanh toán đủ 70% giá bán căn hộ trước ngày 30/4/2020. Tuy nhiên, thực tế, đến ngày 02/6/2020, Nguyên đơn mới thanh toán đủ 70%, đã chậm 33 ngày so với thời hạn quy định (Chi tiết xem bảng lãi suất thanh toán chậm và lịch thanh toán đính kèm). 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.

10. Nguyên đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán:

Đến nay Công ty T4 đã hoàn thành nghĩa vụ của Bên Bán, đã xây dựng hoàn thiện căn hộ SaB04-26, mục đích Hợp đồng đã đạt được. Tuy nhiên, Nguyên đơn vẫn đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngày 26/1/2022, Công ty T4 đã có thông báo số 008/2022/TB-TTCR và Thông báo số 009/2022/TB-TTCR về thời gian bàn giao và thanh toán tiền mua căn hộ gửi Nguyên đơn, thể hiện thiện chí tích cực của Chủ đầu tư trong việc hợp tác giữa các bên mặc dù Nguyên đơn đang chậm thanh toán nghiêm trọng. Dù vậy, phía Nguyên đơn vẫn không có động thái thanh toán tiếp theo.

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 SaB04-26 giữa Công ty Cổ phần T3 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 T3 các khoản tiền bao gồm:

- Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của bên mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công căn hộ cho khách hàng khác (tạm tính đến ngày 15/9/2022 nhưng không quá 8% số tiền thanh toán chậm) là: 35.800.621 đồng.

- Các thiệt hại khác mà bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của bên mua (tạm tính đến ngày 15/9/2022): 337.583.144 đồng, gồm: thưởng cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng; phí hoa hồng: 89.186.958 đồng; tiền hỗ trợ lãi suất: 135.011.709 đồng; Quà tặng: 25.384.477 đồng

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố (tạm tính đến ngày 15/9/2022) là: 373.383.765 đồng.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2023/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, 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 12 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 Bích T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SaB04-26/HĐMB-THE ARENA ký ngày 12/4/2019 là vô hiệu và yêu cầu hoàn trả số tiền 1.805.136.617 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ tám trăm linh năm triệu một trăm ba sáu nghìn sáu trăm mười bảy đồng*).

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T3 đối với nguyên đơn về bồi thường thiệt hại số tiền 373.383.765 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm bảy ba triệu ba trăm tám ba nghìn bảy trăm sáu lăm đồng*).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 11/12/2023, bà Nguyễn Bích T kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt nhưng có gửi bản trình bày kháng cáo, với các nội dung:

- Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn không vi phạm điều cấm của pháp luật khi giao kết hợp đồng mà không có Giấy phép xây dựng các căn hộ là không áp dụng đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Tòa sơ thẩm nhận định bị đơn không vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ từ đó bác yêu cầu của nguyên đơn là không áp dụng đúng pháp luật;

- 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: Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/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.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt 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] 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 hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc Công ty cổ phần T3 phải bồi thường cho Nguyễn Bích T với số tiền 1.805.136.671 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 Hợp đồng mua bán căn hộ số SaB04-26/HĐMB-THE ARENA ký ngày 12/4/2019 giữa bà Nguyễn Bích T và Công ty cổ phần T3 do Công ty Cổ phần T3 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 K 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 T3 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 T3 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 T3 và bà Nguyễn Thị H1 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 T3 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 K và Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh K 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 ăn 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 Bích T cho rằng Công ty cổ phần T3 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 Bích T không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Về điều kiện bàn giao căn hộ và việc chậm bàn giao căn hộ: Dự án T có thiết kế được Bộ X 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 T7; 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 The Arena; được cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019. Ngày 01/6/2021, Cục G 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.

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-9 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-BGD về ảnh hưởng của dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona tới hoạt động tại Dự án T; ngày 06/7/2020 Công ty ra Thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGD 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-BGD 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 K có các văn bản gồm: Văn bản số 4741/UBND-XDND ngày 17/5/2018; văn bản số 143/UBND-XDND 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 K mới có công văn số 2619/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. 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 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] 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 SaB04-26/HĐMB-THE ARENA ký ngày 12/4/2019 giữa bà Nguyễn Bích T và Công ty cổ phần T8 cũng như yêu cầu Công ty cổ phần T3 bồi thường số tiền 1.805.136.617 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ tám trăm linh năm triệu một trăm ba sáu nghìn sáu trăm mười bảy đồng*).

[3] Về án phí: Bà T là người cao tuổi nên được miễn 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 Bích T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 144, 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;

- Điểm đ, khoản 1, Điều 12 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 Bích T** về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SaB04-26/HĐMB-THE ARENA ký ngày 12/4/2019 là vô hiệu và yêu cầu hoàn trả số tiền 1.805.136.617 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ tám trăm linh năm triệu một trăm ba sáu nghìn sáu trăm mười bảy đồng*).

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn **Công ty Cổ phần T3** đối với nguyên đơn về bồi thường thiệt hại số tiền 373.383.765 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm bảy ba triệu ba trăm tám ba nghìn bảy trăm sáu lăm đồng*).

3. Về án phí phúc thẩm: Bà **Nguyễn Bích T** được miễn 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:

- 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 PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Công Đường

