

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 83/2023/DS-PT

Ngày: 26/07/2023

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 Võ Đình Phương

*Các thẩm phán:* Ông Trần Hữu Viên

Ông Nguyễn Trung Tín

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:** Bà Lê Đăng Phương Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 26 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2023/QĐST-DS ngày 07/07/2023, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Bà **Trương Hoàng Thanh T**, sinh năm 1991. Địa chỉ: **2 T, phường N, quận L, thành phố Hải Phòng.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà **T**:

+ Ông **Lê Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1993. Địa chỉ: **2 đường B, phường H, quận H, Thành phố Đà Nẵng.** Vắng mặt.

+ Ông **Lê Q**, sinh năm 1985. Địa chỉ: **Số I đường N, phường H, quận H, Thành phố Đà Nẵng.** Vắng mặt.

+ Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1996. Địa chỉ: **Tổ A, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai.** Có mặt.

(Điều theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/3/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Lê Văn C thuộc Công ty L, Đoàn Luật sư Thành phố Đ. Địa chỉ: Số 1 đường N, phường H, quận H, Thành phố Đà Nẵng. Xin xét xử vắng mặt.

\* Bị đơn: Công ty cổ phần Đ. Địa chỉ: Căn hộ S, tầng 40, tòa C5, số A T, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Ánh T1 - Giám đốc. Có mặt.

\* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Hoàng Thanh T.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Nguyên đơn bà Trương Hoàng Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày:

Bà Trương Hoàng Thanh T có mua một căn hộ do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư (viết tắt là Công ty Đ) thuộc thửa đất 119, tờ bản đồ số 10 tại B P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa vào ngày 11/05/2018 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 2403/HĐMB/MARINASUITES NHA TRANG (viết tắt là Hợp đồng). Tổng giá trị căn hộ là: 1.672.809.600 đồng. Tiến độ thanh toán của Hợp đồng như sau: Được chia làm 9 đợt, bắt đầu từ khi nộp cọc và kết thúc khi nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Bà T đã đóng được 3 đợt theo tiến độ thanh toán thoả thuận trong hợp đồng với tổng số tiền là 492.881.400 đồng (tương ứng 30% giá trị căn hộ) thì không đóng tiền nữa. Bởi lý do:

Thứ nhất: Công ty Đ không thực hiện đúng nội dung cam kết giữa ba bên.

Khi được giới thiệu về Dự án, Công ty Đ và Công ty Đ1 đều cung cấp thông tin cho bà T rằng, khi mua bà T chỉ cần trả 30% giá trị căn hộ, còn 70% giá trị căn hộ sẽ được tài trợ vốn bằng Ngân hàng TMCP N (viết tắt là Ngân hàng V). Bà T đã tin tưởng vào dự án và đã thanh toán 30% giá trị của căn hộ (492.881.400 đồng) cho Công ty Đ và 70% giá trị còn lại sẽ được Ngân hàng tài trợ vốn, thanh toán cho bà T. Tuy nhiên, kể từ khi Công ty Đ cam kết, mời chào với bà T cũng như kể từ khi bà T thanh toán cho Công ty Đ số tiền 492.881.400 đồng thì bà T chưa nhận được một văn bản thông báo từ Ngân hàng V, Công ty Đ về tài trợ khoản vay. Khi không nhận được tài trợ về vay vốn như Chủ đầu tư đã cam kết, bà T đã không đủ chi phí để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Từ đó nhận thấy rằng, Công ty Đ đã cố tình đưa ra các thông tin, lời mời không thể thực hiện được nhằm làm cho khách hàng bị nhầm lẫn, bị lừa dối để thực hiện giao dịch. Theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015 thì Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty Đ và bà Trương Hoàng Thanh T bị vô hiệu do một bên tham gia giao dịch đã bị lừa dối.

Thứ hai: Công ty Đ đã không thực hiện đúng nội dung cam kết trong hợp đồng và lừa dối căn hộ sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng lẻ.

Theo quy định tại mục 1.1.6 Hợp đồng mua bán căn hộ: “Căn hộ là một căn hộ du lịch (như được định nghĩa tại Điều II.1.4 Thông tư 88 ngày 30/12/2008 của Bộ V1) thuộc Dự án, phục vụ mục đích du lịch nghỉ dưỡng dài

hạn hoặc ngắn hạn. Để làm rõ, “Căn hộ” không phải là nhà ở hay nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở 2014. Tại mục 2.2.3 Hợp đồng mua bán căn hộ thì mục đích sử dụng là làm căn hộ du lịch và không hình thành đơn vị ở. Như vậy, Công ty Đ đã xác định căn hộ du lịch này nhằm mục đích là để du lịch nghỉ dưỡng, không nhằm mục đích để ở nên đây là loại hình căn hộ du lịch được quy định tại Điều 48 Luật Du lịch. Theo quy định của pháp luật hiện hành thì Căn hộ du lịch không phải là một dạng nhà ở hoặc căn hộ chung cư được quy định tại Luật nhà ở 2014.

Tuy nhiên, khi chào bán và ngay tại trong Hợp đồng Công ty Đ thể hiện sự không trung thực về tính chất pháp lý của Dự án. Cụ thể, tại mục 1.1.14 Hợp đồng mua bán căn hộ quy định: “Giấy chứng nhận của căn hộ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua, chứng nhận quyền sở hữu của Bên mua đối với Căn hộ theo quy định của Pháp luật tùy từng thời điểm.

Tại mục 5.2.8 của Hợp đồng mua bán quy định Bên bán có nghĩa vụ thay mặt Bên mua nộp hồ sơ đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của căn hộ trong thời gian 60 ngày kể từ ngày Bàn giao thực tế. Như vậy, với các điều khoản trong hợp đồng của Công ty Đ đã làm cho bà T hiểu nhầm rằng bà T sẽ được cấp Giấy chứng nhận căn hộ, sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy có thể hiểu rằng, các căn hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng lẻ. Từ nội dung này bà T mới xác lập quan hệ mua bán căn hộ với Công ty Đ. Theo quy định pháp luật hiện hành, chưa có bất kỳ quy định nào cho phép người mua loại hình căn hộ du lịch được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng lẻ. Vậy nên, giao dịch mua bán căn hộ giữa bà T và Công ty Đ là vô hiệu do bị nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 và vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015

Thứ ba: Tại thời điểm mua bán, căn hộ không đủ điều kiện pháp lý để được phép kinh doanh, dự án chưa đủ điều kiện để mở bán. Theo Hợp đồng mà các bên đã ký kết là Căn hộ (chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nguồn gốc đất do Nhà nước cho thuê đất có thu tiền một lần cho cả thời gian thuê theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp. Trong khi đó, tại thời điểm mở bán, Dự án mà bà T mua căn hộ lại được bán khi chưa đáp ứng một số điều kiện pháp luật đã quy định, cụ thể: Dự án chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án. Chủ đầu tư, Công ty Đ nhận thức rất rõ vấn đề này, biết rõ được Dự án không đủ điều kiện nhưng cố ý thực hiện giao kết hợp đồng bán cho bà T là trái với quy định của pháp luật. Tiếp đó, căn cứ tại khoản 3 Điều 69 Luật nhà ở 2014 quy định việc đặt cọc là hình thức huy động vốn.

Như vậy, Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ về việc đảm bảo các điều kiện pháp lý của căn hộ chuyên nhượng. Việc Công ty Đ không thực hiện đúng trách nhiệm và nghĩa vụ đã cam kết đã làm cho mục đích của hợp đồng không thực

hiện được, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà T. Trong trường hợp này, bà T có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại theo quy định theo khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự 2015.

Thứ tư: Công ty Đ chậm thực hiện dự án so với tiến độ trong Hợp đồng.

Tại Phụ lục số 02, phần lịch biểu, việc thanh toán được chia thành 09 đợt, với mỗi đợt Chủ đầu tư thực hiện xong một hạng mục công việc thì khách hàng sẽ thanh toán. Thời gian tại các hạng mục này chỉ là dự kiến, chỉ khi Chủ đầu tư làm xong các mục công việc tại các đợt thì khách hàng mới phải thanh toán. Hạng mục công việc ở đây được hiểu là các hạng mục công việc để xây dựng căn hộ mà bà T đã mua. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

Từ những căn cứ trên, có thể thấy nghĩa vụ thanh toán của bà T chỉ phải thực hiện khi Công ty Đ làm xong các mục công việc tại các đợt theo lộ trình trong Hợp đồng. Tuy nhiên, trước thời điểm để bà T thực hiện nghĩa vụ thì có đầy đủ cơ sở để khẳng định rằng nghĩa vụ phải thực hiện của Công ty Đ là chưa thực hiện được. Nếu bà T thực hiện việc thanh toán thì Công ty Đ tại thời điểm đó cũng chưa thực hiện được nghĩa vụ của mình như đã cam kết.

Do đó, nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Trương Hoàng Thanh T và Công ty Cổ phần Đ số 2403/HĐMB/ MARINASUITES NHA TRANG lập ngày 11/05/2018 vô hiệu.

2. Về hậu quả pháp lý do hợp đồng vô hiệu: Bà T yêu cầu Công ty Cổ phần Đ hoàn trả lại cho bà Trương Hoàng Thanh T toàn bộ số tiền bà Trương Hoàng Thanh T đã chuyển là 492.881.400 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi hai triệu, tám trăm tám mươi một nghìn, bốn trăm đồng) (tương ứng 30% giá trị căn hộ).

\* Bị đơn Công ty cổ phần Đ và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Trương Hoàng Thanh T và Công ty cổ phần Đ hoàn toàn tuân thủ theo các quy định của pháp luật và trên tinh thần tự nguyện. Bà T đã trực tiếp làm việc và được tư vấn đầy đủ, được xem các giấy tờ liên quan đến vấn đề pháp lý của công ty, của dự án trước khi ký kết, sau đó đã đồng ý, tự nguyện ký kết hợp đồng. Vì vậy, Công ty cổ phần Đ không đồng ý việc tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Trương Hoàng Thanh T và

**Công ty Cổ phần Đ** số 2403/HĐMB/MARINASUITES NHA TRANG lập ngày 11/05/2018 vô hiệu.

Trong quá trình xây dựng dự án, Công ty đã gặp khó khăn ngoài kiểm soát do dịch **C1** từ năm 2019 đến 2020. Điều đó dẫn đến khó khăn chung cho cả hai bên khi thực hiện hợp đồng, nhất là về mặt tài chính. Do đó, **Công ty cổ phần Đ** đồng ý chấm dứt hợp đồng và trả lại tiền cho bà **T** số tiền đã góp sau khi đã trừ các khoản chi phí sau:

- Thuế VAT: 40.673.862 đồng
  - 1% thuế TNDN: 4.115.738 đồng
  - Tiền phí hoa hồng môi giới thành công: 65.717.520 đồng
- Tổng cộng: 110.507.120 đồng

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 2403/HĐMB/MARINASUITES NHA TRANG lập ngày 11/05/2018 vô hiệu và buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã thanh toán là 492.881.400 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/9/2022, nguyên đơn bà **Trương Hoàng Thanh T** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và **Công ty cổ phần Đ** hoàn trả lại cho bà **Trương Hoàng Thanh T** số tiền 382.374.280 đồng. Thời hạn thanh toán dứt điểm số tiền trên chậm nhất hết ngày 25/7/2026.

- Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm và các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền đã nộp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: Các đương sự thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận và sửa bản án sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 12/09/2022, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang xét xử vụ án. Ngày 26/09/2022, nguyên đơn kháng cáo bản án nêu trên. Như vậy, Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH14 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:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án sơ thẩm;

+ Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 2403/HĐMB/MARINASUITES NHA TRANG lập ngày 11/05/2018.

+ Công ty Cổ phần Đ hoàn trả cho bà Trương Hoàng Thanh T số tiền là 382.374.280 đồng (Ba trăm tám mươi hai triệu, ba trăm bảy mươi bốn nghìn, hai trăm tám mươi đồng). Thời hạn thanh toán dứt điểm số tiền trên chậm nhất hết ngày 25/7/2026.

\* Về án phí: Bà Trương Hoàng Thanh T phải nộp 19.418.000 đồng (Mười chín triệu bốn trăm mười tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 11.857.000 đồng và 600.000 đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số AA/2021/0000461, AA/2021/0000460 cùng ngày 25/6/2021 và AA/2021/0002781 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Bà T còn phải nộp 6.961.000 đồng (Sáu triệu chín trăm sáu mươi một nghìn đồng).

\* Chi phí tố tụng: Bà Trương Hoàng Thanh T tự nguyện chịu chi phí tố tụng. Bà T đã nộp đủ.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. Nha Trang;
- Chi cục THADS TP. Nha Trang;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

**Võ Đình Phương**