

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 147/2025/DS-PT

Ngày: 08/9/2025

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: Bà Phạm Thị Anh Trang

Các thẩm phán: Ông Trần Minh Thật và ông Nguyễn Trung Tín

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Ngọc Khương – Thư ký viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:

Ông Trần Văn Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/TLPT- DS ngày 24 tháng 3 năm 2025 về việc : “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Khánh Hòa) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 174/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hiền T, sinh năm: 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, hẻm D, đường H, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm: 1990 (có

đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: D B, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty cổ phần T8;

Địa chỉ: Lô T, Lô D, Lô TT9b, khu D, Khu D, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh T2 – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983 – Chuyên viên pháp chế (có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hiền T kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hiền T, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/3/2018, giữa bà Nguyễn Thị Hiền T và Công ty cổ phần T8 có ký kết Thỏa thuận ký quỹ số SeB04-26/TTKQ-THE ARENA30032018.

Ngày 02/01/2019, bà Nguyễn Thị Hiền T và Công ty cổ phần T8 tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán căn hộ dự án T A, đối tượng mua bán là căn hộ số SeB04-26, tầng 4, T, địa chỉ Lô T, Lô D, Lô TT9b, khu D, Khu D thuộc phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa do Công ty cổ phần T8 làm chủ đầu tư với giá 1.570.215.939 đồng. Thời hạn dự kiến bàn giao căn hộ là tháng 6 năm 2020. Tổng số tiền đã thanh toán là 462.652.912 đồng tương ứng 30% tiến độ theo hợp đồng.

Nguyên đơn xác định hợp đồng mua bán nêu trên giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Buộc Công ty CP T8 hoàn trả cho bà bà T toàn bộ số tiền gốc đã nộp là 462.652.912 đồng. vì các lý do sau:

Thứ nhất, tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, nguyên đơn phát hiện dự án T vẫn chưa có các hồ sơ, tài liệu sau: Giấy phép xây dựng; Thẩm định thiết kế kỹ thuật; Thẩm định phòng cháy chữa cháy; Báo cáo đánh giá tác động môi trường.

Như vậy, mặc dù công trình, trong đó có các hạng mục khối khách sạn cao tầng A1, A2, A3, A4 chưa được thẩm định thiết kế kỹ thuật, thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy, báo cáo đánh giá tác động môi trường và chưa được cấp giấy phép xây dựng nhưng Công ty T8 đã đưa vào kinh doanh và bán các căn hộ này cho khách hàng thông qua các hợp đồng mua bán căn hộ là vi phạm điều cấm của Luật, quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Thứ hai, Công ty cổ phần T8 đã lừa dối nguyên đơn về thời gian sở hữu căn hộ là 50 năm nhưng thực tế thời gian thực hiện dự án chỉ còn 37 năm.

Thứ ba, Công ty cổ phần T8 đã lừa dối nguyên đơn về thiết kế căn hộ và thiết kế tổng thể toàn dự án. Việc chào bán một sản phẩm khi chưa có giấy phép và cố tình chào bán một sản phẩm không đúng với quy hoạch được duyệt là hành vi lừa dối khách hàng và các cơ quan quản lý nhà nước, đẩy rủi ro cho các chủ sở hữu. Như vậy, đây là hành vi gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 4 Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Thứ tư, dự án không có ngân hàng bảo lãnh như cam kết ban đầu là ngân hàng V (việc ngân hàng bảo lãnh được quảng cáo rầm rộ trên truyền thông cũng như các file tài liệu phát cho các chủ sở hữu), đến nay ngân hàng M cũng chỉ là đơn vị cho vay tín dụng chứ không phải ngân hàng bảo lãnh cho tiến độ dự án.

Thứ năm, nguyên đơn nhiều lần yêu cầu chủ đầu tư sắp xếp để nguyên đơn vào kiểm tra dự án theo các điều khoản quy định trong hợp đồng mua bán nhưng chủ đầu tư tìm mọi lý do để từ chối.

Thứ sáu, theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật thì vô hiệu. Nguyên đơn đã rất nhiều lần gửi thông báo chấm dứt hợp đồng mua bán với bị đơn nhưng công ty T8 không hề có động thái phản hồi.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Công ty cổ phần T8 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn vì các lý do sau:

- Hợp đồng mua bán ký kết giữa các bên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ Luật Dân sự 2015. Các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, trên tinh thần tự nguyện, đã tìm hiểu kỹ thông tin Dự án và đã được ghi nhận tại Điều 17.2.1 và Điều 17.2.2 của Hợp đồng mua bán. Nội dung và mục đích của các bên là mua bán căn hộ du lịch, phù hợp với tính chất của Dự án và quy định pháp luật, không vi phạm điều cấm của Luật.

- Mục đích 02 bên hướng đến khi ký kết hợp đồng mua bán là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch SeB04-26 cho nguyên đơn đến nay đã đạt được

Mặc dù quá trình thực hiện hợp đồng mua bán 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. Đến nay, bị đơn đã xây dựng, hoàn thiện căn hộ 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 102/GĐ-GDD3/HT ngày 01/6/2021 của Bộ X). Bị đơn cũng đã gửi thông báo 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 18/6/2021, đồng thời đề nghị nguyên đơn tiếp tục thanh toán để đủ điều kiện nhận bàn giao căn hộ nhưng nguyên đơn chưa thanh toán số tiền còn lại.

- Về giấy phép xây dựng điều chỉnh:

Việc UBND tỉnh K tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính Dự án The Arena để chờ kết luận Thanh Tra C, Chủ đầu tư đề nghị cấp GPXD cho dự án được điều chỉnh theo quy hoạch mới từ năm 2018 nhưng đến ngày 15/11/2019, mới được cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD. Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ X đã có Thông báo 102/QĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công tác xây dựng tại Tòa A1 (L), A2 (Sea); Thông báo số 14/GĐ-GĐ3/HT ngày 26/01/2022 Thông báo chấp thuận nghiệm thu hoàn thành công trình tại

Tòa A3 (W), A (S). Như vậy, điều kiện về giấy phép xây dựng đã được khắc phục và các tòa nhà có căn hộ đã được phép đưa vào sử dụng, đủ điều kiện bàn giao căn hộ cho các nguyên đơn. Do đó, mục đích và nội dung của Hợp đồng mà các bên hướng tới đã đạt được.

- Bị đơn luôn cập nhật đầy đủ, công khai các thông tin về tiến độ thi công của Dự án The Arena bằng nhiều hình thức khác nhau như trên kênh thông tin truyền thông chính thức của chủ đầu tư, vi deo tiến độ tại kênh Youtube và qua thư điện tử cho khách hàng; đồng thời thường xuyên tổ chức cho khách hàng tham quan dự án, tham quan phòng mẫu tại Dự án.

- Về ngân hàng bảo lãnh dự án: 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. 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 X1. 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 đầu tư, xây dựng căn hộ du lịch, biệt thự du lịch. Nội dung này đã được Ngân hàng N2 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 và tiện ích dự án: Hồ sơ pháp lý Dự án từ Chủ trương đầu tư, quy hoạch, thiết kế được phê duyệt và Hợp đồng mua bán đều thể hiện căn hộ là căn hộ du lịch. Xuyên suốt hồ sơ pháp lý dự án đều ghi nhận Dự án The Arena đầu tư, xây dựng căn hộ du lịch, biệt thự du lịch. Quy hoạch 1/500 theo Quyết định 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 nêu rõ đất để xây dựng “khách sạn – khu nghỉ dưỡng (căn hộ du lịch)”; Thiết kế cơ sở được Bộ X đều nêu rõ “tổng số căn hộ du lịch (condotel) – 3.533 căn; Tháp A-1: 1.174 căn; Tháp A-2: 1.182 căn; Tháp A-3: 601 căn; Tháp A-4: 576 căn”; thiết

kế kỹ thuật của BXD dùng thuật ngữ “Khách sạn A1 nhưng gồm 1.174 căn condotel; Khách sạn A1 gồm 1.182 căn condotel,...”. Theo thỏa thuận tại HĐMB, thông tin thiết kế căn hộ không bố trí bếp trong căn hộ mà thiết kế mỗi tòa đều có bố trí “Sảnh bếp chung (K) thuộc Phần sở hữu và sử dụng chung của các Chủ sở hữu và Chủ Đầu tư” quy định tại Phụ đính 4, Phụ lục 1 HĐMB. Phần chú thích điều 5.1 TCVN2020 quy định: “Chú thích: Tùy theo yêu cầu cụ thể, bên trong căn hộ lưu trú có thể thiết kế bếp hoặc không thiết kế bếp”. Việc bố trí bếp ngoài căn hộ tại Dự án The Arena nhằm đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy và tiêu chuẩn khu nghỉ dưỡng khi đi vào vận hành. Mặt khác, Điều 21 NĐ 168/2017/NĐ-CP quy định: a) Khách sạn nghỉ dưỡng: Cơ sở lưu trú du lịch được xây dựng thành khối hoặc thành quần thể các biệt thự, nhà thấp tầng, căn hộ, ở khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp”. Như vậy theo quy định pháp luật, Khối tòa nhà bao gồm tập hợp các căn hộ du lịch tại khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp cũng được gọi là Khách sạn N3.

Công ty triển khai thi công căn hộ theo phong cách căn hộ mẫu được trưng bày trong giai đoạn giới thiệu về dự án. Các hạng mục công trình, tiện ích của dự án đều đã hoàn thiện để phục vụ cho việc bàn giao căn hộ theo phụ lục 4, ngoài ra còn đầu tư thêm để nâng cao giá trị khâu thác thu hút du khách như phố đi bộ, dòng sông lười, tượng Ali v& Nino... 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 HĐMB 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 HĐMB. Thực tế Bị đơn đã xây dựng, trang bị nội thất trong căn hộ đúng với quy định của HĐMB.

- Theo quy định của pháp luật thì 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. 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 T9,

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. Văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ Ngày 14/02/202 của Bộ T9 đã ban hành hướng dẫn Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc cấp Giấy Chứng Nhận của căn Hộ du lịch và được quy định tại Điểm 5.2.9 khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng mua bán căn hộ. Như vậy có cơ sở khẳng định việc cam kết về thời hạn sở hữu và việc căn hộ được cấp GCN đã thỏa thuận trong hợp đồng là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Việc đề nghị cấp GCN của căn hộ sẽ được chủ đầu tư thực hiện sau khi bên mua đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán và cung cấp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ hợp lệ theo quy định của pháp luật cho chủ đầu tư, chủ đầu tư thực hiện theo hướng dẫn của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận của Căn hộ.

Tại Bản án số 57/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Cam Ranh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Khánh Hòa) quyết định:

Căn cứ: Các Điều 26, 35, 39, 42, 147, 157, 218, 227, 228, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 3, 117, 118, 357, 398, 418, 419, 428, 430, 440, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 16, 17, 18, 55, 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Các Điều 301, 302, 303 Luật Thương mại năm 2005; Các Điều 26, 27 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:

Bác yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Hiền T về việc hủy hợp đồng mua bán căn hộ dự án The Arena số SeB04-26/HĐMB/THE ARENA địa chỉ Lô T, Lô D, Lô TT9b, khu D, Khu D thuộc phường C, thành phố C, tỉnh

Khánh Hòa ký kết ngày 02/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị Hiền T và Công ty cổ phần T8 và yêu cầu buộc Công ty cổ phần T8 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hiền T toàn bộ số tiền gốc đã nộp là 462.652.912 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hiền T kháng cáo đối với toàn bộ Bản án số 57/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Cam Ranh, yêu cầu sửa Bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp có vi phạm tố tụng thì đề nghị hủy Bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không rút kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Kháng cáo của các nguyên đơn trong hạn luật định, yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hiền T không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Cam Ranh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Khánh Hòa).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hiền T nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, xác định đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp và giải quyết đúng theo thẩm quyền tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hiền T, HĐXX nhận thấy:

Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB04– 26/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hiền T và Công ty Cổ phần T8 (gọi tắt là Công ty) đối với căn hộ SeB04 -26 tầng 4 Tháp S, mục đích: sử dụng làm căn hộ du lịch và không hình thành đơn vị ở, diện tích sử dụng 32,30m² với giá 1.570.215.939 đồng, thời hạn dự kiến bàn giao tháng 6/2020 được các bên thừa nhận. 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 kết tự nguyện; Bên mua đã tìm hiểu và tiếp cận thông tin về căn hộ mua bán thể hiện tại Điều 17.2.1 và 17.2.2 của Hợp đồng.

Căn hộ các bên thực hiện việc mua bán thuộc Dự án The Arena, khu D, tỉnh Khánh Hòa là công trình xây dựng 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 T8 thuê đất, giao đất có thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Dự án có thiết kế được Bộ X thẩm định, 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... Chủ đầu tư đã được cấp Giấy phép xây dựng số 20/SXD-KTQH ngày 07/02/2013 và Giấy phép xây dựng bổ sung số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019. Nguyên đơn không chấp nhận việc khắc phục, bổ sung giấy phép xây dựng vì cho rằng vi phạm Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Tuy nhiên, việc không phụ

thuộc vào các điều kiện của Luật Kinh doanh bất động sản cũng là ý chí tự nguyện của các bên khi giao kết thể hiện trong Hợp đồng quy định tại Điều 2.3.4 có nội dung: “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 quy định của Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014”.

Theo Quyết định 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh K và Giấy chứng nhận đầu tư thì Dự án thuộc “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 là căn hộ du lịch, 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” với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng dài hạn hoặc ngắn hạn phù hợp với tính chất của dự án. Đối chiếu với các văn bản luật điều chỉnh có liên quan trong đó có Luật Kinh doanh bất động sản 2014, không có quy định nào cấm việc bán “căn hộ du lịch” hình thành trong tương lai.

Thực tế Bộ X đã có Thông báo 102/QĐ-GDD3/HT ngày 01/6/2021 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, tòa nhà có căn hộ đã được phép đưa vào sử dụng. Bị đơn cũng đã gửi thông báo đến nguyên đơn về việc căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao. Dự án không thuộc trường hợp phải có văn bản chấp thuận đủ điều kiện được bán căn hộ du lịch của Sở X1.

Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước đối với nộp thuế đất, thời gian sở hữu căn hộ và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ là những nội dung liên quan đến quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đối với Nhà nước, không phải trách nhiệm của khách hàng. Công ty cũng đã thực hiện nộp tiền thuê đất 45.358.021.051 đồng, số còn lại do chưa xác định giá đất nên chưa đóng đủ. Mặt khác, nguyên đơn chỉ mới thanh toán số tiền 462.652.912 đồng tương ứng 30% giá trị hợp đồng, chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán. Đồng thời, dự án T không thuộc trường hợp phải mở bảo lãnh theo quy định tại Điều

56 Luật Kinh doanh Bất động sản và hai bên không có thỏa thuận về chấm dứt hợp đồng liên quan nội dung này.

Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các bên đang thực hiện, việc ký kết hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và đủ các điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, Điều 17, 18 Luật kinh doanh bất động sản. Vì vậy, Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hiền T là có căn cứ.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hiền T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố C (Nay là Tòa án Khu vực 2 - Khánh Hòa)

3. Về chi phí tố tụng: số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hiền T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 22.506.000 đồng (làm tròn số) tương ứng với số tiền yêu cầu không được Tòa án chấp nhận;

Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự

Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 398, Điều 401, Điều

430, 440 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 16, 17, 18, 55, 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 26, Điều 27, Điều 29 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:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hiền T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố C (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Khánh Hòa), cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hiền T đối với bị đơn Công ty cổ phần T8 về việc tranh chấp: “ Hợp đồng mua bán căn hộ” đối với các yêu cầu:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết ngày 02/01/2019 thuộc dự án The Arena số SeB04-26/HĐMB/THE ARENA, địa chỉ Lô T, Lô D, Lô TT9b, khu D, Khu D thuộc phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường B, tỉnh Khánh Hòa).

- Yêu cầu Công ty cổ phần T8 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hiền T toàn bộ số tiền gốc đã nộp là 462.652.912 đồng (Bốn trăm sáu mươi hai triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn chín trăm mười hai đồng).

2. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị Hiền T phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Hiền T phải chịu 22.806.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 11.553.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002576 ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh (Nay là Phòng thi hành án Khu vực 2 -

Khánh Hòa). Bà Nguyễn Thị Hiền T còn phải nộp thêm số tiền 11.253.000 đồng (Mười một triệu hai trăm năm mươi ba ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hiền T phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004991 ngày 19/11/ 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Khánh Hòa). Bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 08/9/2025).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Khu vực 2;
- Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Anh Trang

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút, ngày 13 tháng 06 năm 2024

Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Đình P**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Trung T3**

Bà **Lê Thị H**

Tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 60/2024/TLPT-DS ngày 02/05/2024 về “*Tranh chấp hợp mua bán căn hộ*” giữa:

*** Nguyên đơn:**

1. Bà Bùi Thị Thùy D, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số A Ngách A Đ, tổ B, phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội.

2. Bà Lê Thị Hạnh N, sinh năm 1981. Địa chỉ thường trú: Tổ dân phố V, phường M, quận B, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ hiện nay: Số F Ngõ G, đường B, khu đô thị T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

3. Bà Phạm Thị T4, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ A, phường P, quận B, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ hiện nay: Số I đường T, phường M, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N và bà T4: Ông Nguyễn Hoài P1, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số B đường C, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

*** Bị đơn:** Công ty Cổ phần T8. 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 T5 - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Thanh T6, sinh năm 1988 – Chuyên viên pháp chế.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ngân hàng thương mại cổ phần H2 (M). Địa chỉ: Số E N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng L1 – Tổng giám đốc.

2. Ông Nguyễn Hoàng Q, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số A Ngách A Đ, tổ B, phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội.

3. Ông Trần Ngọc D1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Thôn D, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

4. Công chứng viên Nguyễn Chính H1

5. Công chứng viên Đặng Thị Ngọc A

6. Văn phòng C

Cùng địa chỉ: Số A đường L (kéo dài), phường N, quận T, Thành phố Hà Nội.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

1. Về điều luật áp dụng: Biểu quyết 3/3 thống nhất áp dụng các điều luật sau:

- Điều 299 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.

2. Về các vấn đề giải quyết vụ án: Biểu quyết 3/3 thống nhất:

Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Lê Thị Hạnh N; Sửa bản án sơ thẩm;

- Hủy, đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T4 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ dự án The Arena số SeA11-18/HĐMB/THE ARENA ký kết ngày 02/01/2019 giữa bà Phạm Thị T4 và Công ty CP T8 vô hiệu và yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Bùi Thị Thùy D và bà Lê Thị Hạnh N, cụ thể như sau:

+ Bác yêu cầu của nguyên đơn Bùi Thị Thùy D về việc tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ dự án The Arena số SeA05-09/HĐMB/THE ARENA ký kết ngày 09/01/2019 giữa bà Bùi Thị Thùy D và Công ty CP T8 vô hiệu. Bác yêu cầu buộc Công ty CP T8 hoàn trả cho bà Bùi Thị Thùy D số tiền đã thanh toán là 1.139.744.750 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền là 1.139.744.750 đồng và thiệt hại lãi theo lãi suất Ngân hàng TMCP H2 kể từ thời điểm chiếm dụng số tiền trên. Bác yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng thế chấp số MB 15B/HĐTC/QĐ -3097 ký ngày 31/3/2020 giữa bà Bùi Thị Thùy D, ông Nguyễn Hoàng Q với Ngân hàng TMCP H2.

+ Bác yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Hạnh N về việc tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ dự án The Arena số WiA04-43/HĐMB/THE ARENA ký kết ngày 01/4/2019 giữa bà Lê Thị Hạnh N và Công ty CP T8 vô hiệu. Bác yêu cầu buộc Công ty CP T8 hoàn trả cho bà Lê Thị Hạnh N số tiền đã thanh toán là 1.262.850.160 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền 1.262.850.160 đồng và thiệt hại lãi theo lãi suất Ngân hàng TMCP H2 kể từ thời điểm chiếm dụng số tiền trên. Bác yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng thế chấp số công chứng 1207.2020/HĐGD quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD Văn phòng C, thành phố Hà Nội công chứng ngày 27/3/2020 giữa bà Lê Thị Hạnh N, ông Trần Ngọc D1 với ngân hàng TMCP H2.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T8 đối với các nguyên đơn Lê Thị Hạnh N; Bùi Thị Thùy D và Phạm Thị T4.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, cụ thể:

+ Buộc bà Bùi Thị Thùy D và ông Nguyễn Hoàng Q phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 số tiền 616.313.360 đồng (*Sáu trăm mười sáu triệu, ba trăm mười ba nghìn, ba trăm sáu mươi đồng*). Kể từ ngày 23/9/2023, bà Bùi Thị Thùy D và ông Nguyễn Hoàng Q còn tiếp tục phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất trong Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

+ Buộc bà Lê Thị Hạnh N và ông Trần Ngọc D1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 số tiền 879.972.151 đồng (*T7 trăm bảy mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi hai nghìn một trăm năm mươi một đồng*). Kể từ ngày 23/9/2023, bà Lê Thị Hạnh N và ông Trần Ngọc D1 còn tiếp tục phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất trong Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

3. Các vấn đề khác: Biểu quyết 3/3 thống nhất những vấn đề sau:

* Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà Bùi Thị Thùy D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 46.792.343đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 26.500.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006566 ngày 29/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Bà D còn phải nộp 20.292.343 đồng (*Hai mươi triệu hai trăm chín mươi hai nghìn ba trăm bốn mươi ba đồng*).

+ Bà Bùi Thị Hạnh N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 50.485.505đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 28.600.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006567 ngày 29/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Bà N1 còn phải nộp 21.885.505đồng (*Hai mươi một triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm lẻ năm đồng*).

+ Bà Phạm Thị T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 70.499.520đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 35.000.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006571 ngày 29/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Bà T4 còn phải nộp 35.499.520đồng (*Ba mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn năm trăm hai mươi đồng*).

- Án phí phúc thẩm:

+ Bà Lê Thị Hạnh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004568 ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Bà N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

+ Bà Phạm Thị T4 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 150.000đồng (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004567 ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Bà N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nghị án kết thúc vào hồi giờ cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

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

