

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAM RANH
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 11/2022/DS-ST

Ngày: 02-6-2022

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAM RANH

TỈNH KHÁNH HÒA

ÁN CÓ HIỆU LỰC

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Dư

2. Bà Phan Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Xuyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 02 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 185/2021/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021 (thụ lý bổ sung ngày 21/4/2022) về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần Hoài Nhân Nguyễn – Sinh năm 1988

Địa chỉ: Số 81 Võ Trứ, phường Tân Lập, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

*** Bị đơn:** Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh

Địa chỉ: Lô TT13, Lô D14d, Lô TT9b, khu 4, Khu du lịch Bắc Bán Đảo Cam Ranh, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Bà Trần Thị Thanh Tâm, sinh năm 1988 – Nhân viên Phòng Pháp chế Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh.

2. Bà Liêu Thị Ngọc Lựu, sinh năm 1983 – Nhân viên Phòng Pháp chế Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh.

3. Bà Phan Thị Ngọc Hà, sinh năm 1988; Địa chỉ: 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Nữ Ngọc Liên – Sinh năm 1961

Địa chỉ: Số 81 Võ Trứ, phường Tân Lập, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Nữ Ngọc Liên: Ông Trần Hoài Nhân Nguyễn.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Hoài Nhân Nguyễn:* Luật sư Cao Như Ý - Công ty Luật TNHH Nha Trang - Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh:*

1. Luật sư Vũ Như Hào - Công ty Luật TNHH MTV Vũ Như Hào và Cộng sự - Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa.

2. Luật sư Lê Văn Hôi - Công ty Luật TNHH MY WAY - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

Những người tham gia tố tụng đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh (gọi tắt là Công ty) là chủ đầu tư Dự án bất động sản du lịch và thương mại The Arena tại các lô đất số: TT13, D14d, TT9b thuộc Khu 4 - Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (gọi tắt là Dự án).

Tháng 11/2017, Công ty bắt đầu mở bán các căn hộ du lịch thuộc Dự án nói trên và quảng cáo rằng khách hàng được toàn quyền sở hữu, sử dụng căn hộ để ở, để nghỉ dưỡng và để kiếm được lợi nhuận từ việc chuyển nhượng hoặc cho thuê căn hộ đã mua. Dự án sẽ được khởi công xây dựng vào tháng 01/2018, bàn giao cho đơn vị vận hành vào tháng 08/2019, hoàn thành và bàn giao cho khách hàng vào tháng 03/2020.

Ngày 20/11/2017, sau khi được cung cấp các thông tin trên, bà Phạm Nữ Ngọc Liên (mẹ ông Nguyễn) đã ký Thỏa thuận ký quỹ số SeA14-07/2017/TTKQ-The Arena201117 để bảo đảm việc giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ SeA14-07 (căn hộ số 7, tầng 14, tòa Se (A2), diện tích sử dụng là 34,51m², diện tích sàn xây dựng là 37,99m² thuộc Dự án với giá bán căn hộ là 1.941.259.100 đồng (giá chưa bao gồm: kinh phí bảo trì, các loại thuế, phí).

Sau khi ký Thỏa thuận ký quỹ, mẹ tôi đã nộp cho Công ty số tiền ký quỹ là 441.195.250 đồng (tương đương 25% giá bán căn hộ), số tiền này sẽ được khấu trừ vào tiền mua căn hộ khi hai bên ký Hợp đồng mua bán căn hộ.

Ngày 21/06/2018, Công ty có Phụ lục sửa đổi số 01 Thỏa thuận ký quỹ số SeA14-07/TTKQ/201117. Theo đó, tiến độ thanh toán được chia thành 14 đợt, mỗi đợt thanh toán cách nhau 02 tháng và giá trị thanh toán mỗi đợt là 5% giá bán căn hộ.

Theo phụ lục trên, về tiến độ, Công ty cam kết chậm nhất là ngày 31/08/2019 sẽ hoàn thành thi công phần hoàn thiện, ngày 31/12/2019 sẽ bàn giao cho đơn vị vận hành và tháng 03/2020 sẽ bàn giao căn hộ cho người mua.

Ngày 02/01/2019, Công ty cung cấp thông tin cho biết: Các căn hộ du lịch tại Dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng, hiện đã đủ điều kiện ký Hợp đồng mua bán căn hộ. Vì tin vào thông báo của Công ty là các căn hộ du lịch tại Dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng và đủ điều kiện ký Hợp đồng mua bán căn hộ, nên ngày 02/01/2019, bà Liên đã ký với Công ty Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-The Arena để mua căn hộ SeA14-07 với tổng giá trị là 1.971.463.861 đồng. Tại Hợp đồng, Công ty Trần Thái Cam Ranh đưa ra bảng tiến độ thi công, theo đó tháng 5/2018, sẽ hoàn thành xây dựng phần móng, tháng 6/2019 sẽ hoàn thành kết cấu tòa nhà và đến tháng 06/2020 sẽ giao căn hộ.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, bà Liên tiếp tục thanh toán cho Công ty 139.682.492 đồng. Tổng số tiền bà Liên đã thanh toán cho Công ty Trần Thái Cam Ranh tính đến ngày 02/01/2019 là: 580.877.745 đồng.

Đến tháng 6/2019, công trình mới chỉ xây được vài tầng trong khi cam kết về tiến độ của Công ty thì đến thời điểm này phải hoàn thành xây dựng kết cấu tòa nhà. Khi bà Liên đề nghị Công ty cung cấp thông tin về tiến độ thi công và được trực tiếp đến công trường để kiểm tra thì Công ty không đồng ý, do đó, bà Liên đã tạm dừng việc thanh toán để đợi Công ty cung cấp thông tin về tiến độ thi công.

Tháng 3/2020, bà Liên đã chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ nói trên cho ông Trần Hoài Nhân Nguyễn theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng được lập và công chứng số 178/2020 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 02/03/2020 tại Văn phòng Công chứng Kim Ngân và được Công ty xác nhận bằng văn bản ngày 23/03/2020.

Sau khi nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ của bà Liên nói trên, ông Nguyễn tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo nội dung Hợp đồng mua bán căn hộ SeA14-07 ngày 02/01/2019 với Công ty. Tuy nhiên, qua phản ánh của báo chí, ông Nguyễn được biết các căn hộ du lịch tại Dự án The Arena của Công ty được xây dựng và mở bán khi chưa có Giấy phép xây dựng nên đã bị Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa xử phạt vi phạm hành chính về việc thi công khi chưa có giấy phép xây dựng và bị đình chỉ thi công xây dựng vào tháng 10/2018.

Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán căn hộ với bà Liên, Tòa nhà có căn hộ đã mua chưa được cấp Giấy phép xây dựng (Đến ngày 15/11/2019, Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa mới cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD cho Công ty để xây dựng tòa nhà trên).

Sau khi phát hiện những vi phạm pháp luật từ phía Công ty, ông Nguyễn đã tạm dừng thanh toán, không tiếp tục thực hiện hợp đồng vi phạm điều cấm của luật nói trên. Vì vậy, ngày 01/10/2020, ông Nguyễn gửi văn bản cho Công ty thông báo về việc dừng thanh toán theo Hợp đồng và yêu cầu Công ty hoàn trả toàn bộ số tiền đã thanh toán trước đó.

Tuy nhiên, Công ty không đồng ý và đưa ra lý do rằng đang khẩn trương hoàn thành Dự án và lấy lý do dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng để kéo dài thời gian thi công trong khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không có bất cứ văn bản nào về việc dừng thi công tại khu vực triển khai Dự án.

Việc Công ty cố tình đưa ra những thông tin sai sự thật khi mở bán căn hộ để lừa dối khách hàng ký kết Hợp đồng và không thực hiện đúng tiến độ như cam kết trong Hợp đồng là việc làm vi phạm pháp luật, vi phạm nội dung của Hợp đồng và xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Vì vậy, ông Nguyễn tiến hành khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn với bị đơn là Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh. Đồng thời, kính đề nghị Tòa án:

- Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-TheArena ngày 02/01/2019 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật;

- Buộc Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh trả lại cho ông Trần Hoài Nhân Nguyễn toàn bộ số tiền là 580.877.745 đồng (Năm trăm tám mươi triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm bốn mươi lăm đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại đơn phản tố, bản tự khai, biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

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 Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu bởi vì: Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 (Sau đây gọi là “Hợp đồng”) hoàn toàn có hiệu lực pháp luật và không vi phạm điều cấm của luật.

Ngày 02/01/2019, Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh (sau đây gọi là “Công ty”) và bà Phạm Nữ Ngọc Liên đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-THE ARENA (Sau đây gọi là “Hợp đồng”) để mua bán căn hộ số SeA14-07, tầng 14, tòa tháp Se thuộc Dự án The Arena, khu 4 – Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (sau đây gọi là “Dự án”).

Ngày 02/03/2020, bà Phạm Nữ Ngọc Liên đã lập văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên cho ông Trần Hoài Nhân Nguyễn. Ngày 23/03/2020, Công ty đã xác nhận Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên.

Trong quá trình ký kết Hợp đồng, ông Trần Hoài Nhân Nguyễn và Công ty có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; các bên tự nguyện giao kết Hợp đồng. Như vậy, Công ty và ông Trần Hoài Nhân Nguyễn đã thực hiện ký kết Hợp đồng trên cơ sở bình đẳng, tự nguyện, đáp ứng đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015.

Vào tháng 03/2020, khi ông Nguyễn nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán thì căn hộ số SeA14-07, tầng 14, tòa tháp Se thuộc Dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp phép xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 89/GPXD ngày 15/11/2019. Vì vậy, Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB/THE ARENA giữa ông Nguyễn và Công ty không vi phạm điều cấm của luật. Ông Nguyễn khởi kiện chúng tôi và cho rằng tại thời điểm ký kết Hợp đồng với ông Nguyễn, căn hộ số SeA14-07, tầng 14, tòa tháp Se thuộc Dự án chưa có Giấy phép xây dựng là hoàn toàn không có cơ sở.

Theo Phụ lục 02 của Hợp đồng, giá trị căn hộ là 1.971.463.861 đồng được chia làm 07 đợt thanh toán. Đến nay, khách hàng chỉ mới thanh toán đợt 1 với số tiền 580.877.745 đồng (tương ứng 30% giá trị Hợp đồng). Tuy nhiên từ ngày thanh toán đợt 2 cho đến nay, Công ty không nhận được bất cứ khoản thanh toán nào của ông Nguyễn.

Về phía Công ty, mặc dù ông Nguyễn không thanh toán nhưng Công ty vẫn nỗ lực đầu tư, vượt qua nhiều sự kiện bất khả kháng để xây dựng căn hộ và hoàn thiện Dự án. Đến tháng 6/2021, chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng và thông báo cho ông Nguyễn biết việc căn hộ đã được xây dựng xong và đến nhận bàn giao. Tuy nhiên, từ ngày 23/3/2020, chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản tiền nào thêm từ ông Nguyễn.

Theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng, đến thời điểm hiện tại, ông Nguyễn có nghĩa vụ phải hoàn tất thanh toán cho Công ty đến 95% giá trị Hợp đồng. Mặc dù, Công ty nhiều lần gửi thông báo nhưng chúng tôi không nhận được bất cứ khoản thanh toán nào từ ông Nguyễn. Như vậy, ông Nguyễn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nêu tại theo Điều 6.2.1 và Điều 12.1 của Hợp đồng.

Mặc dù, ông Nguyễn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng nhưng ngày 05/06/2020, ông Nguyễn lại gửi văn bản yêu cầu chấm dứt Hợp đồng. Việc nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng là hoàn toàn không có cơ sở nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hoàn trả lại toàn bộ số tiền là 580.877.745 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố:

Việc nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng là đã vi phạm khoản 5 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015. Đồng thời, nguyên đơn đã vi phạm Điều 12.1.2 Hợp đồng: “Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian quá hạn thanh toán của Bên Mua đối với tất cả các đợt phải thanh toán quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13 và có các quyền khác theo quy định của Pháp Luật”.

Do đó, căn cứ vào Điều 12.1.2, Điều 13.2.2 của Hợp đồng; Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015, bị đơn được chấm dứt Hợp đồng với nguyên đơn và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo hợp đồng. Cụ thể, căn cứ Điều 13.2.2 Hợp đồng và khoản 1 Điều 8 Phụ lục Hợp đồng ngày 14/01/2020, giải quyết hậu quả pháp lý đối với việc Hợp đồng bị chấm dứt khi khách hàng vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định như sau:

- Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;

- Sau khi Bên Bán bán thành công Căn Hộ cho khách hàng mới khác theo điểm 13.2.2(a) (điều này bao gồm cả việc bàn giao Căn Hộ và thu tiền đầy đủ từ khách hàng mới khác), Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản sau:

- + Tiền lãi do chậm thanh toán trên khoản chậm thanh toán của Bên Mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn Hộ cho khách hàng khác nhưng không vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm; và

- + Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Mua (bao gồm cả chi phí bán hàng phát sinh từ việc phải bán Căn Hộ).

Theo đó, ông Trần Hoài Nhân Nguyễn phải bồi thường cho Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh những khoản tiền sau (tính đến ngày 01/6/2022):

- Tiền lãi: Theo “Bảng lãi suất thanh toán chậm & lịch thanh toán” do Công ty lập và gửi kèm đơn này thì tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của nguyên đơn với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán (đợt 2, 3, 4, 5 bắt đầu tính lãi từ ngày 30/4/2020; đợt 6 bắt đầu tính lãi từ ngày 18/6/2021) đến ngày 01/6/2022 là: 380.844.574 đồng. Trong đó, Công ty đã trừ thời gian tỉnh Khánh Hòa áp dụng giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg tính từ ngày 9/7/2021 đến 30/9/2021 không tính lãi cho khách hàng.

Tuy nhiên, tổng số tiền lãi trên đây đã vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm. Căn cứ điểm 13.2.2 Điều 13 (đã được sửa đổi bổ sung tại Phụ lục), Công ty chỉ yêu cầu thanh toán tiền lãi đúng bằng 8% số tiền thanh toán chậm là: 101.389.570 đồng.

- Thiệt hại khác: Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Mua (tạm tính đến ngày 01/6/2022): 154.029.267 đồng, gồm:

- + Thưởng cho nhân viên sale: 50.000.000 đồng

+ Phí hoa hồng: 72.629.267 đồng

+ Quà tặng (chuyến du lịch, iphone...): 31.400.000 đồng

Tổng cộng: Số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố được tính đến ngày 01/6/2022 là: 255.418.837 đồng.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Phạm Nữ Ngọc Liên) trình bày:

Thông nhất lời khai, bản trình bày của nguyên đơn (ông Trần Hoài Nhân Nguyễn). Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận:

Nguyên đơn khởi kiện để tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng bởi các lý do sau: Công ty cung cấp thông tin sai sự thật, lừa dối khách hàng khi ký kết hợp đồng vi phạm khoản 4 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản; Công ty chưa có giấy phép xây dựng mà đã mở bán vi phạm khoản 1 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản; Công ty vi phạm về việc công khai thông tin dự án quy định tại khoản 3 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản; Công ty vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ. Sự kiện dịch covid 19 và việc UBND tỉnh Khánh Hòa có công văn dừng giải quyết thủ tục hành chính đối với Dự án The Arena không phải là sự kiện bất khả kháng để biện minh cho việc chậm bàn giao căn hộ; Công ty vi phạm việc nộp thuế đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất 50 năm; Công ty tiến hành việc quảng cáo chào bán sai sự thật; Công ty cung cấp thông tin sai về thời hạn sở hữu 50 năm và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ; Công ty cố tình thay đổi thiết kế, trang thiết bị nội thất trong căn hộ khác với nhà mẫu để trục lợi; Công ty không đủ điều kiện để bàn giao căn hộ: hệ thống nước thải chưa được nghiệm thu, các công trình phục vụ cho việc kinh doanh nghỉ dưỡng chưa hoàn thành.

Hợp đồng chấm dứt, vô hiệu là do vi phạm của bị đơn nên toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận:

Thứ nhất, không có cơ sở để Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng vô hiệu bởi những lẽ sau:

Hợp đồng mua bán được giao kết trên tinh thần tự do, tự nguyện và bình đẳng theo các nguyên tắc cơ bản của Bộ luật Dân sự 2015.

Khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “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”, theo đó, tự do, tự nguyện là một trong những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự.

Ngày 2/1/2019, bà Phạm Nữ Ngọc Liên đã ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ nêu trên với Công ty Trần Thái Cam Ranh. Tại Điều 17 Hợp đồng các bên đã thống nhất nội dung: “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”. Điều khoản này được hiểu là tại thời điểm ký kết Hợp đồng, bà Liên đã tự do tìm hiểu thông tin về Dự án. Công ty đã cung cấp các thông tin, hồ sơ pháp lý Dự án để bà Liên tiếp cận, đánh giá và đưa ra quyết định ký kết Hợp đồng.

Từ những lý do nêu trên, việc giao kết Hợp đồng giữa Công ty và bà Liên 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.

Mục đích của Hợp đồng đã hoàn thành: Điều 118 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó”. Mặc dù quá trình thực hiện Hợp đồng gặp nhiều khó khăn khách quan (sự kiện Thanh tra Chính phủ, dịch bệnh Covid-19) nhưng dưới vai trò là chủ Đầu Tư, Công ty vẫn luôn nỗ lực, tập trung nguồn lực để xây dựng và hoàn thiện căn hộ cho ông Nguyễn theo cam kết tại Hợp đồng. Đến nay, Công ty đã xây dựng, hoàn thiện căn hộ và đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng nghiệm thu hoàn thành công trình, đưa vào sử dụng (Thông báo số 102/GĐ-GDD3/HT ngày 01/6/2021 của Bộ Xây dựng). Mặc dù bà Liên và ông Nguyễn mới thanh toán đến 30% giá trị căn hộ - vi phạm nghiêm trọng tiến độ thanh toán. Tuy nhiên, sau khi nghiệm thu đưa vào sử dụng, Công ty vẫn thể hiện thiện chí để gửi thư ngỏ số 51/2021/TB-TTCR ngày 15/06/2021 đề nghị tiếp tục thanh toán để đồng hành cùng Dự án theo đúng mục đích ban đầu của bà Liên khi giao kết hợp đồng.

Như vậy, với việc Dự án đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng, mục đích của hai bên đã đạt được khi ký kết Hợp đồng, Căn hộ SeA14-07 – Tài sản bà Phạm Nữ Ngọc Liên/ông Trần Hoài Nhân Nguyễn muốn mua đã được hoàn thiện và hoàn toàn có thể sử dụng.

Đối với lý do yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán của ông Trần Hoài Nhân Nguyễn: Tại Dự thảo án lệ số 10/2021/AL, Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao nhận định về trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn thành sau thời điểm giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: “[19] Sau khi chuyển nhượng, ông Q và bà T được cấp quyền sử dụng đất nên điều kiện về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được khắc phục. Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định”. Áp dụng tương tự với tranh chấp này, thời điểm hiện tại, Dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD phù hợp với thiết kế trước đây, phù hợp với Hợp đồng khiến cho đối tượng của Hợp đồng không bị ảnh hưởng, thêm vào đó, chủ thể giao kết Hợp đồng là bà

Phạm Nữ Ngọc Liên tại thời điểm đó đã chấp thuận nội dung bổ sung Giấy phép xây dựng số 89 và đồng ý ký kết Phụ lục Hợp đồng mua bán.

Theo đó, tính đến thời điểm hiện tại, Dự án The Arena có đầy đủ căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật. Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB – THE ARENA không vô hiệu theo như quan điểm của ông Trần Hoài Nhân Nguyễn.

Thứ hai, Công ty không có nghĩa vụ phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà ông Trần Hoài Nhân Nguyễn đã thanh toán là 580.877.745 VNĐ (bằng chữ: năm trăm tám mươi triệu, tám trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm bốn mươi lăm đồng).

Như đã trình bày ở trên, các yêu cầu của ông Trần Hoài Nhân Nguyễn không có cơ sở pháp lý, cũng như không có cơ sở thực tế để Tòa án chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán vô hiệu, do đó, Hợp đồng giữ nguyên giá trị pháp lý và Công ty không có nghĩa vụ hoàn trả số tiền ông Nguyễn đã thanh toán là 580.877.745 đồng.

Căn cứ theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng: “Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian quá hạn thanh toán của Bên Mua đối với tất cả các đợt phải thanh toán quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13 và có các quyền khác theo quy định của Pháp Luật”. Tính từ tháng 3/2020 đến nay, tổng thời gian quá hạn thanh toán đối với tất cả các đợt thanh toán của ông Nguyễn đối với căn hộ SeA14-07 đã bị kéo dài quá 45 ngày. Căn cứ Hợp đồng, Công ty có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với ông Nguyễn. Tuy vậy, với tinh thần thiện chí, trân trọng nỗ lực hai bên đã đồng hành cùng nhau vượt qua nhiều khó khăn trong suốt quá trình triển khai Dự án đến nay, Công ty Trần Thái Cam Ranh vẫn chưa thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán của mình.

Tuy nhiên, ông Nguyễn đã khởi kiện Công ty ra Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh và được Tòa án thụ lý vào ngày 30/11/2021. Việc khởi kiện đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty. Do đó, căn cứ Điểm 6.2.1 Điều 6; Điểm 12.1 Điều 12; Điểm 13.1.2 và Điểm 13.2.2 Điều 13 của Hợp đồng, Công ty đủ cơ sở thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với ông Nguyễn kể từ ngày Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh thụ lý vụ án.

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh kết luận:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp cùng các tài liệu Tòa án thu thập được xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”. Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh có trụ sở tại địa chỉ: TT13, D14d, TT9b thuộc Khu 4 - Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh theo quy định tại Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngày 05/4/2022, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố “yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng và buộc bồi thường thiệt hại số tiền 258.235.214 đồng” Tòa án đã thụ lý đúng theo quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh là chủ đầu tư Dự án The Arena tại Lô TT13, Lô D14d, Lô TT9b thuộc Khu 4 - Khu du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận lần đầu ngày 09/12/2009; 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.

Ngày 02/01/2019, Công ty và bà Phạm Nữ Ngọc Liên đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-THE ARENA để mua bán căn hộ số SeA14-07, tầng 14, tòa tháp Se thuộc Dự án, đây là hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai. Ngày 02/03/2020, bà Phạm Nữ Ngọc Liên đã lập văn bản chuyển nhượng Hợp đồng nêu trên cho ông Trần Hoài Nhân Nguyễn. Ngày 23/03/2020, Công ty đã xác nhận Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng trên. Ông Nguyễn được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với Công ty theo quy định.

Xét tại thời điểm ký kết Hợp đồng bà Liên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch tự nguyện đúng quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Bà Liên cũng 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. Việc ký kết Hợp Đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

Dự án The Arena là công trình xây dựng có đầy đủ hồ sơ dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa 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 Trần Thái Cam Ranh thuê đất, giao đất tại các lô D14d, TT9b, TT13, thuộc khu 4 – Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh để sử dụng vào mục đích xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng Trần Thái Cam Ranh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV412821 và BV412822 ngày 29/6/2015 cấp cho Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh. Dự án có thiết kế được Bộ xây dựng thẩm định theo Công văn số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình The Arena; Công văn số

296/HĐXD – QLKT ngày 23/5/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình The Arena. Ngày 01/6/2021, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ xây dựng có Công văn số 102/QĐ-GDD3/HT thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

Hợp đồng mua bán căn hộ trên đảm bảo đúng hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 398 Bộ luật dân sự 2015, Điều 17, 18 Luật kinh doanh bất động sản 2014. Mục đích của Hợp đồng các bên cùng hướng tới là nhằm mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai SeA14.7 thuộc Dự án. Theo đó, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn thành xây dựng căn hộ; Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán để hoàn thành mục đích của Hợp đồng. Việc ký kết hợp đồng giữa các bên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, không có căn cứ để xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-THE ARENA giữa Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh và bà Phạm Nữ Ngọc Liên đã ký kết là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh về yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-THE ARENA và các văn bản, Phụ lục đính kèm với ông Trần Hoài Nhân Nguyễn và giải quyết hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng buộc bồi thường thiệt hại số tiền 258.235.214 đồng:

Xét về lỗi của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng thấy:

Về tiến độ thi công, thời hạn bàn giao căn hộ: Theo quy định tại phụ đính 1 đính kèm Hợp đồng thì thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là tháng 6/2020. Tuy nhiên:

Tại mục 8.3, Điều 8 Hợp đồng quy định: “Vào ngày của Hợp đồng này, Bên Bán dự định bàn giao căn hộ cho Bên mua vào ngày được nêu tại Phụ Đính 1 của Phụ lục 1 (Ngày Bàn Giao Dự Kiến). 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.”

Thực tế ngày 01/02/2020, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 173/QĐ-TTg về việc công bố dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona gây ra; 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. Ảnh hưởng của dịch bệnh kéo dài từ đó đã gây tác động đến hoạt động hoàn thiện xây dựng của Công ty dẫn đến kéo dài thời gian thi công nên Công ty đã ban hành thông báo

số 005/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 17/02/2019 thông báo về ảnh hưởng của dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona tới hoạt động tại Dự án The Arena; Thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 06/7/2020 thông báo gia hạn bàn giao căn hộ do ảnh hưởng của dịch bệnh (ngày bàn giao dự kiến tới tháng 12/2020) theo đúng quy định tại các Điều 8.3.1, 14.1, 14.1.2, 14.3, 14.4 của Hợp đồng.

Mặt khác, từ tháng 4/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa có các văn bản số 4741/UBND-XDND ngày 17/5/2018, số 143/UBND-XDND ngày 16/4/2018, số 144/UBND-XDND ngày 16/4/2018, số 188/UBND-XDND ngày 09/5/2018, 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, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa 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. Theo quy định tại Điều 14.1.3 của Hợp đồng: “Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành bất kỳ quyết định/ hạn chế/ ngăn cấm nào ảnh hưởng đến tiến độ, tính chất, mục tiêu Dự án làm thay đổi mục đích Dự án hoặc làm ảnh hưởng đến những cam kết của bên bán trong Hợp Đồng này mà không do lỗi của Bên Bán” là sự kiện bất khả kháng và là các văn bản hành chính buộc phải chấp hành gây ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng của Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh.

Theo đó việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt. Ngày bàn giao dự kiến sẽ được kéo dài thêm một thời hạn tương đương với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và thời gian cần để khắc phục hậu quả của sự kiện bất khả kháng đó. Việc bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này. Công ty đã gia hạn thời hạn bàn giao đến tháng 12/2020 là đúng quy định thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngày 30/12/2020, Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh ban hành Thông báo số 106/2020/ARENA-TB-BGĐ nội dung: Thông báo về việc khó khăn trong khắc phục hậu quả của dịch bệnh kéo dài nên ngày dự kiến bàn giao căn hộ chưa thể thực hiện. Căn cứ Điều 8.3.2 của Hợp đồng, Công ty đã thông báo thời hạn bàn giao căn hộ là từ tháng 3/2021 đến hết tháng 6/2021 là đúng quy định.

Việc nguyên đơn ông Trần Hoài Nhân Nguyễn tự ý chấm dứt hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đã cam kết là vi phạm quy định tại Điều 12.1.2 của Hợp đồng. Bị đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-THE ARENA và các văn bản, Phụ lục đính kèm với ông Nguyễn là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật tại Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12.1.2; Điều 13.1.2 của Hợp đồng.

Do ông Nguyễn là người có lỗi trong thực hiện Hợp đồng nêu trên nên phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 13.2.2 Hợp đồng và khoản 1 Điều 8 Phụ lục Hợp đồng ngày 14/01/2020.

Theo quy định tại các Điều 418, 419, Khoản 5 Điều 428, Khoản 3 Điều 440, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 301, 302, 303 Luật Thương mại 2005. Ông Trần Hoài Nhân Nguyễn phải thanh toán các khoản lãi do chậm thanh toán và các thiệt hại khác khác (có chứng từ kèm theo) với tổng số tiền là: 255.418.837 đồng gồm: Khoản tiền lãi do chậm thanh toán là 8% số tiền chậm thanh toán: $(774.503.660 + 528.070.677) - 35.200.000 \text{ đồng} \times 8\% = 101.389.570 \text{ đồng}$ (Theo các Thông báo về thời hạn thanh toán số 36/2020/ARENA/TB-BGD ngày 28/3/2020, Thông báo ngày 27/7/2020, Thư ngỏ số 51/2021/TB-TTCR ngày 15/6/2021); Các thiệt hại khác: Tiền hoa hồng chi cho đại lý: 72.629.267 đồng; Tiền thưởng nóng đã chi cho nhân viên sale: 50.000.000 đồng; Quà tặng chuyến du lịch Thái Lan: 31.400.000 đồng.

Căn cứ các Điều 117, 118, 398, 418, 419, Khoản 5 Điều 428, 430, Khoản 3 Điều 440, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 ; Căn cứ các Điều 16, 17, 18, 59 Luật Kinh doanh bất động sản 2014; Căn cứ các Điều 301, 302, 303 Luật Thương mại 2005; Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hoài Nhân Nguyễn đối với Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh về yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-TheArena ngày 02/01/2019 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh về yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-THE ARENA và các văn bản, Phụ lục đính kèm với ông Trần Hoài Nhân Nguyễn: Buộc ông Trần Hoài Nhân Nguyễn phải thanh toán khoản tiền bồi thường thiệt hại Hợp đồng là: 255.418.837 đồng.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu; Bị đơn phản tố yêu cầu chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-TheArena ngày 02/01/2019 (sau đây gọi là Hợp đồng) vô hiệu:

[2.1.1] Quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng:

Ngày 02/01/2019, Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh (sau đây gọi là Công ty) và bà Phạm Nữ Ngọc Liên đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-THE ARENA để mua bán căn hộ số SeA14-07, tầng 14, tòa tháp Se thuộc Dự án The Arena, khu 4 – Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (sau đây gọi là Dự án) với tổng giá trị là 1.971.463.861 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 02/01/2019, bà Liên đã nộp tổng số tiền là: 580.877.745 đồng. Ngày 02/03/2020, bà Phạm Nữ Ngọc Liên đã lập văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên cho ông Trần Hoài Nhân Nguyễn và được Công ty xác nhận ngày 23/03/2020.

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 Khánh Hòa 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 Trần Thái Cam Ranh thuê đất, giao đất tại các lô D14d, TT9b, TT13, thuộc khu 4 – Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh để sử dụng vào mục đích xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng Trần Thái Cam Ranh và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Dự án có thiết kế được Bộ xây dựng thẩm định theo Công văn số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình The Arena; Công văn số 296/HĐXD – QLKT ngày 23/5/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình The Arena. Ngày 01/6/2021, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng 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 Khánh Hòa 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.

[2.1.2] Hợp đồng được ký kết giữa các bên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, bởi lẽ:

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, cụ thể:

“17.2.1 “Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán.

17.2.2. Bên Mua đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó”.

Các bên tham gia Hợp đồng đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình, được tiếp cận thông tin và xác định rõ mục đích, đối tượng mua bán. Không có chứng cứ nào chứng minh một trong các bên có hành vi lừa dối, cưỡng ép đối với bên kia khi thực hiện việc ký kết Hợp đồng.

Theo Quyết định 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa và Giấy chứng nhận đầu tư thì Dự án là “*Dự án đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch*”, không phải là nhà ở. Tại Điều 1.1.6 của Hợp đồng các bên cũng đã thống nhất: “*Căn hộ không phải là nhà ở hay nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở*”. Như vậy, Hợp đồng mua bán giữa các bên có mục đích là nhằm mua bán “*căn hộ du lịch*” thuộc Dự án, phục vụ mục đích du lịch, nghỉ dưỡng dài hạn hoặc ngắn hạn. Nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật hiện hành về kinh doanh sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, phù hợp với ý chí của các bên. Thực tế cho thấy, loại hình căn hộ du lịch (Condotel) không chỉ đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, giải trí ngày càng cao của khách du lịch mà còn tạo thêm nhiều cơ hội kinh doanh cho các nhà đầu tư, người dân, đem lại nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước, phù hợp với xu thế và nhu cầu phát triển của thị trường. Do đó, Hội đồng xét xử xác định mục đích và nội dung Hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật. Do là mô hình mới nên pháp luật chưa quy định cụ thể tên gọi, điều kiện, cách thức trong việc kinh doanh loại hình này. Hội đồng xét xử kiến nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền bổ sung, hoàn thiện các quy định về kinh doanh bất động sản du lịch.

Qua xem xét Hợp đồng, đối chiếu với các văn bản luật điều chỉnh có liên quan trong đó có Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Hội đồng xét xử nhận thấy, không có quy định của luật nào cấm việc bán “căn hộ du lịch” hình thành trong tương lai.

Về điều kiện liên quan đến Giấy phép xây dựng được quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Hội đồng xét xử nhận thấy đây không phải là căn cứ xác định vô hiệu đối với Hợp đồng đã ký kết giữa các bên vì các lý do sau:

(i) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật như đã nêu ở trên;

(ii) Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản nêu cụ thể điều kiện: “*Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng*”. Tại thời điểm mở bán căn hộ, Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã có Công văn số 755/HĐXD – QLDA ngày 23/11/2018 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của Dự án và Dự án đã có Giấy phép xây dựng một số công trình của Dự án, đây là căn cứ để Dự án được triển khai và chủ đầu tư thực hiện việc mua bán căn hộ. Luật Kinh doanh bất động sản, Luật xây dựng và các văn bản luật liên quan đều chưa có quy định cụ thể nào về điều kiện mở bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai;

(iii) Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản điều chỉnh đối với nhà ở hình thành trong tương lai (thể hiện rõ nội dung tại khoản 2 Điều 55 Luật Kinh

doanh bất động sản), việc không phụ thuộc vào các điều kiện tại Luật Kinh doanh bất động sản cũng là ý chí của các bên thể hiện trong Hợp đồng, Điều 2.3.4: *“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.”*. Nguyên tắc trong giao dịch dân sự là tôn trọng sự tự nguyện, tự thỏa thuận của các bên. Do đó, Hội đồng xét xử tôn trọng và ghi nhận những thỏa thuận trong Hợp đồng.

(iv) Ngày 15/11/2019, Sở xây dựng tỉnh Khánh Hòa đã cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD cho Dự án và hiện tại, Bộ Xây dựng đã có Thông báo 102/QĐ-GDD3/HT ngày 01/6/2021 thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Điều kiện về giấy phép xây dựng đã được khắc phục và tòa nhà có căn hộ đã được phép đưa vào sử dụng. Do đó, mục đích và nội dung của Hợp đồng mà các bên hướng tới đã đạt được, không thay đổi về bản chất.

Đối với ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn vi phạm khoản 3 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản khi không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản 2014. Hội đồng xét xử nhận thấy, bị đơn đã công khai đầy đủ, trung thực thông tin về Dự án, bên mua đã được tiếp cận các thông tin về Dự án trong thời gian dài. Mặt khác, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bị đơn vi phạm khoản 3 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng ký kết giữa các bên có đủ các điều kiện có hiệu lực tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-TheArena ngày 02/01/2019 vô hiệu là không có cơ sở.

[2.2] Về thời hạn bàn giao căn hộ:

[2.2.1] Xác định sự kiện “bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona” (sau đây gọi là Covid-19) là sự kiện bất khả kháng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng của các bên, không chỉ ở Việt Nam mà trên toàn thế giới phát sinh đại dịch Covid-19. Ngày 01/02/2020, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 173/QĐ-TTg về việc công bố dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona gây ra; 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. Sau đó là các văn bản phòng chống dịch từ Trung ương đến địa phương.

Bộ luật Dân sự 2015 không quy định riêng một điều luật về sự kiện bất khả kháng nhưng có nêu tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015 như sau: *“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:

(i) Đây là sự kiện xảy ra một cách khách quan, vượt ra khỏi sự kiểm soát của các bên khi thực hiện hợp đồng; (ii) Đây là sự kiện mà cả hai bên đều không thể lường trước được khi ký kết hợp đồng; (iii) Khi dịch bệnh xảy ra, dù phía Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh đã áp dụng mọi biện pháp để khắc phục nhưng không thể khắc phục được.

Các bên cũng đã thỏa thuận về các yếu tố cấu thành sự kiện bất khả kháng tại Điều 14.1.2 Hợp đồng, bao gồm: “*Cháy nổ, bão, lũ, lụt, ... khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công, dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch, hoặc thiết bị hư hỏng*”. Trên cơ sở nguyên tắc tự do, tự thỏa thuận, có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng tại Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận thỏa thuận trên.

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 Cổ phần Trần Thái Cam Ranh. Không chỉ tác động trực tiếp đến chủ đầu tư, dịch bệnh Covid-19 cũng tác động đến các nhà thầu chính, nhà thầu phụ và khách hàng của Dự án. Điều 14.3 Hợp đồng quy định: “*Bên Bán cũng sẽ bị coi là chịu ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng nếu như Sự Kiện Bất Khả Kháng tác động đến nhà thầu phụ của Bên Bán*”.

Hồ sơ vụ án thể hiện, bị đơn đã ban hành các thông báo số 05/2020/ARENA-TB-BGD ngày 17/02/2019 thông báo về ảnh hưởng của dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona tới hoạt động tại Dự án The Arena; Thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGD ngày 06/7/2020 thông báo gia hạn bàn giao căn hộ do ảnh hưởng của dịch bệnh (ngày bàn giao dự kiến tới tháng 12/2020) theo đúng quy định tại các Điều 8.3.1, 14.1, 14.1.2, 14.3, 14.4 của Hợp đồng.

[2.2.2] Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa 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.

Trước và trong quá trình thực hiện Hợp đồng, từ tháng 4/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa có các văn bản số 4741/UBND-XDND ngày 17/5/2018, số 143/UBND-XDND ngày 16/4/2018, số 144/UBND-XDND ngày 09/5/2018, 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 Khánh Hòa 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.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015 thì “*Trở ngại khách quan là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động làm cho người có quyền, nghĩa vụ dân sự không thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ dân sự của mình*”. Trong vụ án, việc UBND tỉnh Khánh Hòa yêu cầu tạm dừng thực hiện thủ tục của Dự án đã tác động đến tiến độ thực hiện dự án, trong đó có thủ

tục xin phép xây dựng của dự án bị kéo dài, điều này được thể hiện rõ tại Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa. UBND tỉnh Khánh Hòa cũng xác định tại Tờ trình 5210/TTr-UBND: “Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án thêm 33 tháng để bù vào khoảng thời gian từ tháng 4/2018 đến ngày 05/4/2021 dự án bị tạm dừng để phục vụ công tác thanh kiểm tra và thời gian khắc phục, xử lý các tồn tại, vướng mắc là phù hợp với tình hình triển khai thực tế của dự án và không trái với quy định tại điểm c và d khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020”. Căn hộ các bên thực hiện việc mua bán nằm trong Dự án được nêu trên nên cũng bị tác động, ảnh hưởng kéo theo.

Các bên cũng đã thỏa thuận trong Hợp đồng về các yếu tố được xác định là trở ngại khách quan (theo thuật ngữ các bên nêu trong Hợp đồng là “Sự kiện bất khả kháng”) như sau: “Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành bất kỳ quyết định/ hạn chế/ ngăn cấm nào ảnh hưởng đến tiến độ, tính chất, mục tiêu Dự án làm thay đổi mục đích Dự án hoặc làm ảnh hưởng đến những cam kết của bên bán trong Hợp Đồng này mà không do lỗi của Bên Bán”. Trên cơ sở nguyên tắc tự do, tự thỏa thuận, có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng tại Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận thỏa thuận trên.

Hội đồng xét xử xác định: 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 được phân tích tại [2.2.1] và vì trở ngại khách quan được phân tích tại [2.2.2] nên Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh 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 để xác định Hợp đồng vô hiệu.

[2.3] Các ý kiến khác của nguyên đơn liên quan đến quá trình thực hiện Hợp đồng và triển khai Dự án:

Tại phần tranh luận, nguyên đơn cho rằng quá trình thực hiện Hợp đồng và triển khai Dự án bị đơn đã có một số sai phạm dẫn đến hợp đồng bị hủy bỏ hoặc vô hiệu như: Bị đơn vi phạm việc nộp thuế đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất 50 năm; Quảng cáo chào bán sai sự thật; Cung cấp thông tin sai về thời hạn sở hữu 50 năm và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ; Bị đơn cố tình thay đổi thiết kế, trang thiết bị nội thất trong căn hộ khác với nhà mẫu để trục lợi; Bị đơn không đủ điều kiện để bàn giao căn hộ như: Hệ thống xử lý nước thải chưa được nghiệm thu, các công trình phục vụ cho việc kinh doanh nghỉ dưỡng chưa hoàn thành. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Thứ nhất, ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm về thông tin và thỏa thuận liên quan đến việc nộp thuế đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất 50 năm, thời hạn sử dụng căn hộ 50 năm và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ. Hội đồng xét xử xét thấy: 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. Đây không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và cũng không phải là thỏa thuận của các bên về chấm dứt hợp đồng.

Thứ hai, ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn thay đổi thiết kế, trang thiết bị nội thất trong căn hộ khác với nhà mẫu, chào bán sai sự thật. Hội đồng xét xử xét thấy: Mô tả căn hộ, đặc điểm căn hộ và các vật liệu bên trong căn hộ được các bên xác định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng và các bên không có thỏa thuận nào về việc căn hộ thực tế được đối chiếu với căn hộ mẫu tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2022 thì đặc điểm căn hộ và các vật liệu bên trong căn hộ phù hợp với Phụ lục 1 của Hợp đồng. Mặt khác, các bên chưa tiến hành bàn giao căn hộ theo Điều 8 Hợp đồng nên chưa có căn cứ xác định vi phạm của bị đơn về đặc điểm căn hộ và các vật liệu bên trong căn hộ.

Thứ ba, về điều kiện để bàn giao căn hộ:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện bị đơn (bên bán) đã hoàn thành về cơ bản việc xây dựng căn hộ; căn hộ đủ điều kiện kỹ thuật và phòng cháy để đưa vào sử dụng (Dự án đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng ban hành Thông báo số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 về việc chấp thuận nghiệm thu hoàn thành các công trình Tòa A1, A2; Đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an kiểm tra, chấp thuận kết quả nghiệm thu tại Văn bản số 891/NT-PCCC&CNCH-14 ngày 29/4/2021); 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 Điều 8.1 của Hợp đồng. Như vậy, Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao căn hộ.

Đối với việc bàn giao căn hộ khi chưa hoàn thành phần sử dụng chung, phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng của bên bán, chưa hoàn thiện hệ thống xử lý nước thải..., Nghị định số 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, tại khoản 2 Điều 2 quy định: *“Tùy theo điều kiện cụ thể của công trình, từng phần công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và được nghiệm thu theo quy định có thể được bàn giao đưa vào khai thác theo yêu cầu của chủ đầu tư hoặc đơn vị khai thác, sử dụng”*. Do đó, việc hoàn thành phần sử dụng chung, phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng của bên bán hay chưa không ảnh hưởng đến các điều kiện bàn giao căn hộ. Đây không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và cũng không phải là thỏa thuận của các bên về chấm dứt hợp đồng.

[2.4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Chấm dứt Hợp đồng với nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng. Tổng cộng số tiền bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán tính đến ngày 01/6/2022 là: 255.418.837 đồng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn trả lại toàn bộ số tiền 580.877.745 đồng đã thanh toán mua nhà là hành vi đơn phương chấm dứt Hợp đồng không có căn cứ theo khoản 1, 5 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015. Ngoài ra, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 12.1.2 Hợp đồng: *“Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian quá hạn thanh toán của Bên Mua đối với tất cả các đợt phải thanh toán quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13 và có các quyền khác theo quy định của Pháp Luật”*.

Vì vậy, căn cứ thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng, căn cứ quy định tại các Điều 418, 419, khoản 1, 5 Điều 428, khoản 3 Điều 440, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 301, 302, 303 Luật thương mại 2005 Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Ông Trần Hoài Nhân Nguyễn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh số tiền là: 255.418.837 đồng, gồm:

- Khoản tiền lãi do chậm thanh toán là 8% số tiền chậm thanh toán: $(774.503.660 + 528.070.677) - 35.200.000 \text{ đồng} \times 8\% = 101.389.570 \text{ đồng}$.

- Các thiệt hại khác: Tiền hoa hồng chi cho đại lý: 72.629.267 đồng; Tiền thưởng nóng đã chi cho nhân viên sale: 50.000.000 đồng; Quà tặng chuyển du lịch: 31.400.000 đồng.

[2.5] Đối trừ nghĩa vụ của các bên và thời hạn thanh toán:

Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền là 580.877.745 đồng tiền nguyên đơn đã thanh toán mua căn hộ, trừ đi 255.418.837 đồng tiền nguyên đơn buộc phải thanh toán cho bị đơn do yêu cầu phản tố của bị đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, bị đơn còn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền là 325.458.908 đồng.

Thời hạn thanh toán: Theo quy định tại Điều 13.2.3 của Hợp đồng thì bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn sau khi bán thành công căn hộ cho khách hàng mới. Đây là sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên được nghi nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn đề nghị theo thời hạn trên nhưng không quá 02 (hai) năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến này của bị đơn.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện (tuyên bố hợp đồng vô hiệu) không được Tòa án chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố (yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng) của bị đơn được Tòa án chấp nhận và 12.770.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố (yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 255.418.837 đồng) của bị đơn được Tòa án chấp nhận. Tổng cộng nguyên đơn phải chịu 13.370.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26 của

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.320.000 đồng. Nguyên đơn đã đóng đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:**

- Các Điều 2, 6, 35, 39, 147, 157, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 3, 117, 118, 398, 418, 419, 428, 430, 357, 440 Bộ luật Dân sự 2015;
- Các Điều 16, 17, 18, 55, 59 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Các Điều 301, 302, 303 Luật Thương mại 2005.
- 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 ông Trần Hoài Nhân Nguyễn đối với bị đơn Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh về yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-TheArena ngày 02/01/2019 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh đối với nguyên đơn ông Trần Hoài Nhân Nguyễn về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SeA14-07/HĐMB-TheArena ngày 02/01/2019 và các văn bản, phụ lục đính kèm. Buộc ông Trần Hoài Nhân Nguyễn phải bồi thường thiệt hại số tiền là: 255.418.837 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu bốn trăm mười tám nghìn tám trăm ba mươi bảy đồng).

3. Đối trừ nghĩa vụ của các bên, bị đơn Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Hoài Nhân Nguyễn số tiền là 325.458.908 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn chín trăm không tám đồng). Thời hạn thanh toán: Sau khi bị đơn Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh bán thành công căn hộ cho khách hàng mới nhưng không quá 02 (hai) năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

4.1. Về án phí: Nguyên đơn ông Trần Hoài Nhân Nguyễn phải chịu 13.370.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 13.620.000 đồng (Mười ba triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số:

AA/2019/0000761 ngày 16 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Hoàn lại cho ông Trần Hoài Nhân Nguyễn số tiền là 250.000 đồng (Hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Trần Thái Cam Ranh số tiền tạm ứng án phí là 6.455.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006933 ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

4.2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Hoài Nhân Nguyễn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.320.000 đồng (Bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng). Nguyên đơn đã đóng đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

*** Quy định chung:**

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 quy 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP. Cam Ranh;
- Chi cục THADS TP. Cam Ranh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**



Nguyễn Huy Hoàng