

Bản án số: 54/2024/DS-PT

Ngày: 29/02/2024

V/v “Yêu cầu tiếp tục hợp đồng và
thanh toán các khoản thanh toán
theo hợp đồng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Bà Đỗ Thị Thúy Năng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/2023/TLPT-DS ngày 20/10/2023, về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng”.

Do Bản án dân sự số 34/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 223/2023/QĐPT-DS ngày 07/11/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 254/2023/QĐ-TA ngày 19/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 308/2023/QĐ-TA ngày 29/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2024/QĐ-TA ngày 29/01/2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Bùi Thị Minh H**, sinh năm: 1976. Địa chỉ: Số 157 đường L, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: Số 269 đường N, phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. **Bị đơn:** Công ty cổ phần **Đầu tư phát triển và xây dựng T**; Địa chỉ trụ sở chính: Số 614 Bis, đường L, phường Nhật Tân, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ chi nhánh tại Đà Nẵng: Tổ hợp Cocobay, tổ 53 Tân Trà, đường T,

phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đức Thành** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm: 1983 và bà **Trần Thị Thùy T**, sinh năm: 1990; Cùng địa chỉ: Số 20 đường N, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (*theo Giấy ủy quyền số 281/2023/GUQ-TĐ ngày 08/01/2023*). Có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà **Dương Kim H** - Luật sư Văn phòng luật sư Kim H thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 20 đường N, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn **Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng Thành Đô**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

* *Theo đơn khởi kiện và ý kiến trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Bùi Thị Minh Hằng trình bày:*

Ngày 20/02/2017, bà Bùi Thị Minh H và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T (*sau đây gọi tắt là “Công ty T”*) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 194/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort-MN (*sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”*). Căn hộ có mã số S2-1408, loại căn hộ A, tầng số 14, diện tích xây dựng 39.61 m², diện tích sử dụng 36.42 m², địa chỉ: Toà nhà căn hộ khách sạn Cò Cò 2 - Coco Skyline Resort tại Tổ hợp Du lịch và Giải trí Cocobay thuộc Phân khu quy hoạch số 01, Khu nghỉ dưỡng và căn hộ cao cấp The Empire, đường Trường Sa, phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Tổng giá trị hợp đồng bao gồm thuế GTGT là 1.390.869.105 đồng. Cho đến ngày 28/02/2017 (ngày đã đóng tiền lần cuối) bà Hằng đã thực hiện thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng cho Công ty T với số tiền là 1.321.326.000 đồng. Cùng ngày Công ty T phát hành hoá đơn GTGT số 0001787 cho số tiền 1.321.326.000 đồng và đây cũng là thời điểm có hiệu lực xác nhận bà H được hưởng thu nhập cam kết.

Về thu nhập cam kết: Căn cứ mục 2 (i) Phụ lục 06 của Hợp đồng có thỏa thuận: “Các bên tại đây thống nhất rằng, không phụ thuộc vào thực tế kết quả kinh doanh khai thác của Chương trình cho thuê, Bên bán bảo đảm trong vòng 08 năm kể từ ngày thanh toán đủ và đúng hạn tối thiểu 95% giá bán căn hộ và thuế GTGT theo quy định, thì Bên mua được nhận một khoản thu nhập cam kết là 12%/năm tính trên số tiền giá bán căn hộ (không bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì)..., hoặc được nhận một khoản thu nhập cam kết tương ứng là 75% thu nhập trước thuế từ chương trình cho thuê (được phân bổ trên giá bán căn hộ không bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì), tùy thuộc vào giá trị nào lớn hơn”.

Căn cứ Điều 1 Phụ lục 6A bổ sung khoản (VI) vào Điều 2 mục I của Phụ lục 6: “Kể từ ngày phụ lục này có hiệu lực đến ngày bắt đầu thì bên mua được hưởng khoản tiền tương đương là 12%/năm tính trên số tiền là 1.201.205.136 đồng”.

Theo cam kết HĐMB, Công ty T trả thu nhập cam kết kể từ ngày khách hàng thanh toán đủ 95%. Tuy nhiên, sau nhiều lần nhắc nợ phía Công ty chỉ thực hiện thanh toán cho bà Hằng phần thu nhập cam kết đến cuối năm 2019 thì không thực hiện chi trả số tiền TNCK của các năm 2020, 2021, 2022 và kỳ 1 năm 2023 như thỏa thuận đã ký kết trong HĐMB.

Công ty Thành Đô chuyển tiền TNCK 03 lần vào tài khoản của bà Hằng như sau:

- Tháng 8/2018: 64.031.939 đồng (TNCK kỳ I/2018 sau khi trừ thuế môn bài và thuế GTGT);
- Tháng 01/2019: 65.398.215 đồng (TNCK kỳ I/2018 sau khi trừ thuế môn bài và thuế GTGT);
- Ngày 27/07/2022: 129.430.154 đồng (TNCK 2019 sau khi trừ thuế môn bài và thuế GTGT);

Về bàn giao căn hộ: Bà H đã thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ. Theo quy định tại mục III, Phụ lục 1 có quy định ngày bàn giao dự kiến là quý 1/2018 và theo khoản 4.1 Điều 4 của hợp đồng có quy định ngày bàn giao thực tế có thể sớm hoặc muộn hơn ngày bàn giao thực tế trong vòng 90 ngày. Như vậy, ngày chậm nhất mà Công ty có nghĩa vụ phải bàn giao nhà cho bà H là ngày 01/07/2018. Tuy nhiên tính đến thời điểm nộp đơn kiện này Công ty T vẫn chưa bàn giao căn hộ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo, bà H đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình, tuy nhiên Công ty T đã không thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ (căn hộ số S2 - 1408) cho bà H, đồng thời Công ty TĐĐ cũng không thanh toán số tiền 12%/năm mà Công ty Thành Đô cam kết trả cho bà Hằng theo Phụ lục 6 của HĐMB cho các năm 2020, 2021, 2022 và kỳ I năm 2023.

Việc Công ty T không thực hiện nghĩa vụ của mình, không bàn giao căn hộ, không thanh toán tiền TNCK và còn ban hành nhiều văn bản vi phạm nội dung hợp đồng (CV233/CV252) gây bất lợi làm tổn thất tài chính của bà H dẫn đến nợ nần, bà H từng vay mượn để mua căn hộ dự án đè nặng lên cuộc sống của bà H và gia đình.

Tại phiên toà, bà H đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau đây:

1. Yêu cầu Tòa án xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số 194/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort-MN, tên Căn hộ có mã số S2-1408, loại căn hộ A, tầng số 14, diện tích xây dựng 39.61 m², diện tích sử dụng 36.42 m², địa chỉ Toà nhà căn hộ khách sạn Cỏ Cò 2- Coco Skyline Resort tại Tổ hợp Du lịch và Giải trí Cocobay, thuộc Phân khu quy hoạch số 01, Khu nghỉ dưỡng và căn hộ cao cấp The Empire, đường Trường Sa, phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng là hợp đồng mua bán có hiệu lực pháp luật và buộc Công ty T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán.

2. Yêu cầu Công ty T thanh toán cho bà H khoản thu nhập cam kết 12%/năm tính đến ngày xét xử mà Công ty T còn nợ bà H như sau:

- a. Thu nhập cam kết năm 2020: 144.144.655 đồng;
- b. Thu nhập cam kết năm 2021: 144.144.655 đồng;
- c. Thu nhập cam kết năm 2022: 144.144.655 đồng;
- d. Thu nhập cam kết kỳ 1 năm 2023: 71.479.933 đồng;

Tổng số tiền TNCK Công ty T phải thanh toán cho bà H là: 503.913.898 đồng.

3. Yêu cầu Công ty T trả lãi do chậm thanh toán phần thu nhập cam kết với mức lãi suất 0.027%/ngày, tạm tính như sau:

- Đối với TNCK kỳ I năm 2019, lãi tính từ ngày 31/7/2019 đến hết ngày 26/7/2022 là 1092 ngày = 21.075.143 đồng, (cụ thể tính: $0.027\% \times 1092 \times 71.479.933 = 21.075.143$).

- Đối với TNCK kỳ II năm 2019, lãi tính từ ngày 31/01/2020 đến hết ngày 26/7/2022 là 908 ngày = 17.814.474 đồng, (cụ thể tính: $0.027\% \times 908 \times 72.664.683 = 17.814.474$).

- Đối với khoản nợ TNCK kỳ I năm 2020, lãi tính từ ngày 31/7/2020 đến hết ngày 23/8/2023 là 1119 ngày = 21.596.232 đồng, (cụ thể tính: $0.027\% \times 1119 \times 71.479.933 = 21.596.232$).

- Đối với khoản nợ TNCK kỳ II năm 2020, lãi tính từ ngày 31/01/2021 đến hết ngày 23/8/2023 là 935 ngày = 18.344.199 đồng, (cụ thể tính: $0.027\% \times 935 \times 72.664.683 = 18.344.199$).

- Đối với khoản nợ TNCK kỳ I năm 2021, lãi tính từ ngày 31/7/2021 đến hết ngày 23/8/2023 là 754 ngày = 14.551.885 đồng, (cụ thể tính: $0.027\% \times 754 \times 71.479.933 = 14.551.885$).

- Đối với khoản nợ TNCK kỳ II năm 2021, lãi tính từ ngày 31/01/2022 đến hết ngày 23/08/2023 là 570 ngày = 11.183.095 đồng, (cụ thể tính: $0.027\% \times 570 \times 72.664.683 = 11.183.095$).

- Đối với khoản nợ TNCK kỳ I năm 2022, lãi tính từ ngày 31/7/2022 đến hết ngày 23/8/2023 là 389 ngày = 7.507.537 đồng, (cụ thể tính: $0.027\% \times 389 \times 71.479.933 = 7.507.537$).

- Đối với khoản nợ TNCK kỳ II năm 2022, lãi tính từ ngày 31/01/2023 đến hết ngày 23/8/2023 là 205 ngày = 4.021.990 đồng, (cụ thể tính: $0.027\% \times 205 \times 72.664.683 = 4.021.990$).

- Đối với khoản nợ TNCK kỳ I năm 2023, lãi tính từ ngày 31/7/2023 đến hết ngày 23/8/2023 là 24 ngày: 463.190 đồng, (cụ thể tính: $0.027\% \times 24 \times 71.479.933 = 463.190$).

Tổng số tiền lãi trả chậm cần phải thanh toán là 116.557.746 đồng.

4. Yêu cầu Công ty T tiến hành bàn giao căn hộ có mã số S2-1408. diện tích xây dựng 39.61 m², diện tích sử dụng 36.42 m². Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Bà H sẽ thanh toán phần tiền còn lại 5% và Đề nghị Tòa án buộc Công ty T thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn hộ có mã số trên và giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà H.

5. Trường hợp Công ty T chậm bàn giao căn hộ thì phải thanh toán tiền chậm bàn giao kể từ ngày chậm bàn giao với mức lãi suất 0.03%/ngày. Tại phiên toà bà H rút yêu cầu này.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lê Thanh Sơn trình bày:*

Ngày 20/02/2017, Công ty T cùng với bà Bùi Thị Minh H ký Hợp đồng mua bán số 194/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort - MN về việc mua bán căn hộ S2-1408 tòa nhà Căn hộ Khách sạn Cổ Cò 2 “Coco Skyline Resort” dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire tại tổ 53 Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Theo thỏa thuận giữa hai bên, nội dung cơ bản của việc mua bán như sau:

Căn hộ S2-1408; Diện tích xây dựng 39.61 m², diện tích sử dụng 36.42 m²; Giá bán 1.390.869.105 đồng (đã bao gồm thuế GTGT, chưa có phí bảo trì);

ĐỢT	THỜI ĐIỂM THANH TOÁN	TỶ LỆ THANH TOÁN	SỐ TIỀN (VNĐ)
1	Ngay sau ký hợp đồng mua bán căn hộ	Đủ 30% Giá bán căn hộ + thuế GTGT của 30% Giá bán căn hộ	417.260.731
2	Ngày 28/02/2017	10% Giá bán căn hộ + thuế GTGT của 10% Giá bán căn hộ	139.086.910
3	Ngày 30/5/2017	10% Giá bán căn hộ + thuế GTGT của 10% Giá bán căn hộ	139.086.910
4	Ngày 30/8/2017	10% Giá bán căn hộ + thuế GTGT của 10% Giá bán căn hộ	139.086.910
5	Ngày 30/11/2017	10% Giá bán căn hộ + thuế GTGT của 10% Giá bán căn hộ	139.086.910
6	Thông báo bàn giao căn hộ (dự kiến quý 1/2018)	25% Giá bán căn hộ + thuế GTGT của 25% Giá bán căn hộ Thuế GTGT của 5% Giá bán căn hộ đợt 7 Phí bảo trì tương đương 2% Giá bán căn hộ	379.327.939
7	Thông báo bàn giao Giấy	5% Giá bán căn hộ	63.221.324

	chứng Nhận	
	TỔNG CỘNG	
		1.416.157.634

Ngày 28/02/2017, hai bên ký Phụ lục 1A để điều chỉnh lại kế hoạch thanh toán, theo đó việc thanh toán được chia thành 6 đợt:

ĐỢT	Thời điểm thanh toán	Số tiền (đồng)
1	Ngay khi ký HĐMB	417.260.731
2	Ngày 28/02/2017	904.064.918
3	Thông báo bàn giao căn hộ (quý I/2018)	31.610.661
4	Thông báo bàn giao giấy chứng nhận	63.221.324
	Cộng	1.416.157.634

Tại Phụ lục 06 của HĐMB, hai bên thỏa thuận điều chỉnh lại lịch thanh toán, theo đó sau khi bên mua thanh toán đủ 95%, bên bán sẽ thanh toán cho bên mua một khoản thu nhập cam kết bằng 12%/năm tính trên giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT hoặc bằng 75% tổng lợi nhuận trước thuế của việc kinh doanh căn hộ (gọi tắt là Thu nhập cam kết).

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên mua đã thanh toán thực tế và bên bán đã xuất hóa đơn với số tiền tổng cộng là 1.321.326.000 đồng.

Tính đến ngày 27/7/2022, tuy căn hộ chưa được bàn giao nhưng bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền là nói trên tương đương với 95% giá trị căn hộ. Bên bán cũng đã thực hiện thanh toán cho bên mua khoản tiền tạm ứng Thu nhập cam kết với tổng số là 367.675.808 đồng.

Đến kỳ thanh toán tiền tạm ứng Thu nhập cam kết của năm 2019 đến nay, do tiến độ thực hiện dự án bị chậm trễ, khó khăn về tài chính nên Công ty Thành Đô không thể thanh toán đúng hạn khoản tạm ứng Thu nhập cam kết cho bên mua. Nay bên mua khởi kiện để yêu cầu Tòa án buộc Công ty T như đã nêu ở trên, Công ty T có ý kiến như sau:

Việc Công ty T đầu tư xây dựng dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire để bán căn hộ cho khách hàng nhằm mục đích sinh lợi là hoạt động kinh doanh bất động sản. Do vậy, HĐMB căn hộ tuân theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 (*sau đây gọi tắt là Luật KDBDS*). Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật KDBDS:

1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.

Căn cứ các thỏa thuận tại HĐMB và tiến độ thực hiện dự án, thời điểm ký kết HĐMB, căn hộ đang trong quá trình xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng, chưa đủ điều kiện để bàn giao. Tại HĐMB, các bên thỏa thuận việc bàn giao căn hộ sẽ được thực hiện vào thời điểm trong tương lai. Do vậy, HĐMB là thỏa thuận mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Khoản 4 Điều 3 Luật KDBDS quy định:

4. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Do đây là hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai nên việc thanh toán phải thực hiện theo quy định tại Chương III Luật KDBĐDS, khoản 1 Điều 57 Luật KDBDS quy định:

1. 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 bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

Ngày 01/1/2019, UBND thành phố Đà Nẵng đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5046/QĐ - XPVPHC. Trong đó, tại điểm a khoản 2 Điều 1 của Quyết định đã xác định Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T là chủ đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire, tổ 53 Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng đã có hành vi vi phạm hành chính “*Thu tiền của bên mua bất động sản hình thành trong tương lai vượt quá tỷ lệ phần trăm giá trị hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/OH13. Cụ thể: Tại Khu HH8 có 528 trường hợp, Khu HH3 có 704 trường hợp, Khu HH4 có 8 trường hợp, Khu HHS có 638 trường hợp và Khu HH8 có 88 trường hợp*”.

Theo thỏa thuận tại HĐMB, chỉ khi bên mua thanh toán đến 95% giá trị căn hộ thì mới được hưởng khoản tiền tạm ứng thu nhập cam kết. Tính đến ngày 27/7/2022, bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền bằng 95% giá trị căn hộ nhằm mục đích để bên mua được hưởng khoản tiền tạm ứng Thu nhập cam kết. Tính đến ngày khởi kiện, căn hộ vẫn chưa được bàn giao cho bên mua. Đây là thỏa thuận về việc thanh toán không phù hợp với quy định của Luật KDBĐDS nói trên. Theo quy định tại các Điều 122, 123 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 thì thỏa thuận thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ để được hưởng tạm ứng Thu nhập cam kết tại Phụ lục số 06 và Phụ lục số 6A kèm theo HĐMB bị xác định là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Thỏa thuận này là điều kiện để bên mua được hưởng khoản tiền thu nhập cam kết, do thỏa thuận này vô hiệu, căn cứ khoản 1 Điều 120 Bộ luật dân sự, thỏa thuận này không làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của bên bán và bên mua về thu nhập cam kết nên không có căn cứ để thực hiện việc chi trả thu nhập cam kết.

Với các phân tích ở trên, căn cứ các quy định đã dẫn chiếu của Bộ luật dân sự, căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, kính đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận hiệu lực của thỏa thuận của bên bán và bên mua trong HĐMB về việc thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ để được hưởng tạm ứng Thu nhập cam kết tại Phụ lục số 06, Phụ lục 6A và các nội dung khác kèm theo HĐMB, tuyên các nội dung cụ thể như sau:

1. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 Bộ luật dân sự, tuyên thỏa thuận thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ tại HĐMB là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Căn cứ điều 120, khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự, Tuyên các thỏa thuận về việc bên mua được hưởng tạm ứng Thu nhập cam kết tại Phụ lục số 06 và các nội dung khác kèm theo HĐMB là không có hiệu lực do thỏa thuận làm căn cứ cho thỏa thuận đó vô hiệu. Do vậy, Công ty không đồng ý với yêu cầu trả thu nhập cam kết cho bà Hằng.

2. Đối với yêu cầu trả tiền lãi do chậm thanh toán thu nhập cam kết với mức lãi suất 0,027%/ngày tạm tính đến ngày 23/8/2023 là 116.557.746 đồng, Công ty không chấp nhận trả.

3. Đối với yêu cầu tiến hành bàn giao căn hộ S2-1408 và thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn hộ nêu trên và giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà Hằng, Công ty đồng ý với yêu cầu này, tuy nhiên tiến trình bàn giao như thế nào thì Công ty chưa có phương án, vì căn hộ này chưa hoàn thiện, chưa đưa vào sử dụng.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 34/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 157; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 17, 22, 23, 55 Luật Kinh doanh bất động sản; các Điều 117, 119, 121, 122, 123, 124 Luật Nhà ở năm 2015; các Điều 117; 410; 413 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng” của bà Bùi Thị Minh H đối với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T.

Tuyên xử:

1. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 194/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort-MN ngày 20/02/2017 đã ký kết với bà Bùi Thị Minh H và bàn giao căn hộ cho bà Bùi Thị Minh H theo đúng quy định.

2. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải thanh toán cho bà Bùi Thị Minh H số tiền Thu nhập cam kết năm 2020; năm 2021; năm 2022 và kỳ I năm 2023 với tổng số tiền là 503.913.898 đồng.

3. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải thanh toán cho bà Bùi Thị Minh H số tiền lãi chậm trả của khoản thu nhập cam kết của năm 2020, năm 2021, năm 2022 và kỳ I năm 2023 tính từ ngày 31/7/2023 đến hết ngày 23/8/2023 với tổng số tiền 116.557.746 đồng.

Tổng cộng 02 khoản trên là 620.471.644 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải thanh toán tiền chậm bàn giao kể từ ngày chậm bàn giao với mức lãi suất 0.03%/ngày.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải chịu là 28.818.866 đồng.

- Hoàn trả cho bà Bùi Thị Minh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.680.000 đồng tại Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn theo biên lai thu số 0009564 ngày 14/3/2023.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải hoàn trả cho bà Bùi Thị Minh H số tiền 3.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Minh H về việc thanh toán khoản tiền Thu nhập cam kết và lãi chậm thanh toán Thu nhập cam kết.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty T giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 194/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort-MN ngày 20/02/2017; Công ty T sẽ hoàn trả lại cho bà H số tiền đã nộp mua căn hộ là 1.321.326.000 đồng và đề nghị khấu trừ khoản tiền Thu nhập cam kết tạm ứng mà bà Hằng đã nhận là 367.675.808 đồng.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu:*

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và

xây dựng T; Giữ nguyên Bản án dân sự số 34/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến; Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét nội dung kháng cáo của Công ty T thì thấy:

[1] Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 194/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort-MN ngày 20/02/2017, thì thấy:

Ngày 20/02/2017, bà H và Công ty T có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 194/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort-MN đối với căn hộ có mã số S2-1408, loại căn hộ A, tầng số 14; diện tích xây dựng 39.61 m², diện tích sử dụng 36.42 m²; địa chỉ Tòa nhà căn hộ khách sạn Cổ Cò 2 - Coco Skyline Resort tại Tổ hợp Du lịch và Giải trí Cocobay, thuộc Phân khu Quy hoạch số 01, Khu nghỉ dưỡng và Căn hộ cao cấp The Empire, đường Trường Sa, phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Tổng giá trị hợp đồng bao gồm thuế GTGT là 1.390.869.105 đồng. Ngoài ra, Hợp đồng còn quy định về tiến độ thanh toán, phương thức thanh toán, thời hạn bàn giao căn hộ, giấy tờ pháp lý của căn hộ cùng các quy định khác về quyền và nghĩa vụ của các bên và Phụ lục 01 đến Phụ lục 10 của Hợp đồng ký kết.

Ngày 28/02/2017, hai bên ký Phụ lục 1A để điều chỉnh lại kế hoạch thanh toán về việc thanh toán được chia thành 6 đợt tại Phụ lục 01 và cùng ngày 28/02/2017 các bên ký kết Phụ lục 6A về việc sửa đổi, bổ sung Phụ lục 6 của Hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng tính đến ngày 28/02/2017, bà H đã thực hiện thanh toán đúng và đủ 95 % giá trị hợp đồng theo các lần thông báo yêu cầu đóng tiền của Công ty T với tổng số tiền 1.321.326.000 đồng. Cùng ngày Công ty T đã phát hành hóa đơn giá trị gia tăng số 001787 cho số tiền 1.321.326.000 đồng.

Theo quy định tại mục IV của Phụ lục 1 có quy định về ngày bàn giao căn hộ dự kiến là quý 1/2018 và theo khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng có quy định: “...Ngày bàn giao thực tế có thể sớm hoặc muộn hơn ngày bàn giao dự kiến trong vòng 90 ngày”. Như vậy, ngày chậm nhất mà Công ty T có nghĩa vụ phải bàn giao nhà cho bà Hằng là ngày 01/7/2018. Tuy nhiên, Công ty T đã không bàn giao nhà theo đúng thỏa thuận của hợp đồng theo như thời gian mà các bên ký kết, lỗi này thuộc về Công ty T.

Tại thời điểm mua bán thì công trình Tòa nhà nêu trên đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt, Công ty T có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế công trình, giấy phép xây dựng là các điều kiện đủ để mở bán căn hộ cho khách hàng, đồng thời phù hợp với Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

Như vậy, Hợp đồng mua bán căn hộ số 194/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort-MN ký kết ngày 20/02/2017 và các Phụ lục từ 01 đến Phụ lục 10 của Hợp

đồng được ký kết giữa bà H và Công ty T trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức tại các Điều 117, 119, 121, 122, 123, 124 Luật nhà ở năm 2015 và các Điều 17, 22, 23 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 117 Bộ luật dân sự nên được thừa nhận và bảo vệ. Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật, các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty T cho rằng do thời hạn sử dụng đất có sự thay đổi từ đất lâu dài thành 50 năm kể từ ngày 14/7/2011 theo Quyết định số 2912/QĐ-UBND ngày 04/7/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng. Đây là sự thay đổi về hoàn cảnh cơ bản theo quy định tại khoản 1 Điều 420, khoản 6 Điều 422 Bộ luật dân sự nên đề nghị chấm dứt Hợp đồng mua bán và Công ty trả lại cho bà H số tiền nộp mua căn hộ 1.321.326.000 đồng. Nhưng bà H không đồng ý và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu của bà Hằng về việc buộc Công ty T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 194/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort-MN ký kết ngày 20/02/2017 và bàn giao căn hộ là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu buộc Công ty T phải thanh toán về khoản Thu nhập cam kết với số tiền 503.913.898 đồng và trả lãi chậm trả của khoản Thu nhập cam kết với số tiền là 116.557.746 đồng, thì thấy:

Ngày 20/02/2017, giữa bà Hằng và Công ty T ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 194/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort-MN để đảm bảo việc giao dịch căn hộ số S2-1408 thuộc Toà nhà căn hộ khách sạn Cổ Cò 2 - Coco Skyline Resort có đính kèm Phụ lục số 6 về “Chương trình cho thuê căn hộ” và ký kết Phụ lục số 6A ngày 28/02/2017 để thỏa thuận về các chính sách mà bà H được hưởng khi thanh toán tối thiểu 95% giá bán căn hộ và thỏa mãn các điều kiện khác kèm theo.

Tại Điều 1 của Phụ lục số 6 “Chương trình cho thuê căn hộ” các bên có thỏa thuận:

I. Chương trình cho thuê căn hộ:

1. Căn hộ được tham gia Chương trình cho thuê căn hộ khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

(i) Bên mua đã thanh toán đủ và đúng hạn tối thiểu 95% giá bán căn hộ, thuế GTGT, các loại phí và các khoản phải trả theo quy định tại mục V phụ lục 01 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

(ii) Căn hộ đã được bàn giao theo Điều 4 của Hợp đồng mua bán.

(iii) Bên mua ký hợp đồng hợp tác cho thuê và giấy bàn giao căn hộ cho bên bán để đưa căn hộ vào chương trình cho thuê.

“Ngày bắt đầu” là ngày mà các điều kiện trên được thỏa mãn

Quyền lợi tham gia chương trình cho thuê: Bên bán cam kết khi bên mua tham gia chương trình cho thuê sẽ được hưởng các quyền lợi về Thu nhập cam kết hoặc thu nhập cho thuê nêu tại Mục 2 dưới đây.

2. Thu nhập cam kết: ...

(iv) Thời hạn đảm bảo thu nhập cam kết là 08 (tám) năm kể từ ngày bắt đầu...

Tại Điều 1 của Phụ lục 6A ngày 28/02/2017 giữa các bên có thỏa thuận: “*Bổ sung thêm khoản (vi) Mục I của Phụ lục 6: “(vi) Kể từ ngày Phụ lục này có hiệu lực đến ngày bắt đầu thì bên mua được hưởng khoản tiền tương đương là 12%/năm tính trên số tiền là 1.201.205.136 đồng”*. Như vậy, Điều 1 của Phụ lục 6A chỉ bổ sung thêm khoản (vi) Điều 2 Mục lục 1 của Phụ lục 6 nên về bản chất vẫn phải đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 1 Mục lục 1 của Phụ lục 6 mới được hưởng Thu nhập cam kết.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: “*1. 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”*. Đền nay, căn hộ S2-1408 vẫn chưa được bàn giao cho bà Hằng, các bên chưa ký hợp đồng hợp tác cho thuê và giấy bàn giao căn hộ do đó việc hai bên thỏa thuận thanh toán 95% là vi phạm quy định pháp luật. Ngày 01/11/2019, UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5046/QĐ - XPVPHC xử phạt đối với Công ty T về việc thu tiền của bên mua bất động sản hình thành trong tương lai vượt quá tỷ lệ phần trăm giá trị hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản. Đồng thời áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là buộc Công ty T hoàn trả lại phần tiền chênh lệch đối với hành vi vi phạm này.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng, chỉ khi bên mua thanh toán đến 95% giá trị căn hộ thì mới được hưởng khoản tiền tạm ứng Thu nhập cam kết. Tính đến ngày 28/02/2017, bà H (bên mua) đã thanh toán cho Công ty T (bên bán) 95% giá trị căn hộ tương ứng số tiền là 1.321.326.000 đồng nhằm mục đích để được hưởng khoản tiền tạm ứng thu nhập cam kết. Hiện nay, căn hộ vẫn chưa được bàn giao cho bên mua. Đây là thỏa thuận về việc thanh toán không phù hợp với quy định của Luật Luật kinh doanh bất động sản trên.

Theo quy định tại các Điều 122, 123 Bộ luật dân sự thì thỏa thuận thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ để được hưởng tạm ứng thu nhập cam kết tại Phụ lục số 06 và Phụ lục số 6A kèm theo Hợp đồng mua bán bị xác định là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Thỏa thuận này là điều kiện để bên mua được hưởng khoản tiền thu nhập cam kết, do thỏa thuận này vô hiệu, căn cứ khoản 1 Điều 120 Bộ luật dân sự, thỏa thuận này không làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của bên bán và bên mua về thu nhập cam kết nên không có căn cứ để thực hiện việc chi trả thu nhập cam kết. Do vậy, bà H yêu cầu Công ty T phải thanh toán khoản thu nhập cam kết của năm 2020, năm 2021, năm 2022 và kỳ I năm 2023 với tổng số tiền 503.913.898 đồng không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do không chấp nhận yêu cầu về việc buộc Công ty T phải trả khoản thu nhập cam kết nên đối với yêu cầu của bà Hằng về trả khoản lãi chậm trả của khoản thu nhập cam kết của năm 2020, năm 2021, năm 2022 và kỳ 1 năm 2023 cũng không được chấp nhận.

Đối với khoản thu nhập cam kết mà Công ty T tạm ứng cho bà Hằng đã nhận với số tiền là 367.675.808 đồng thì cũng cần buộc bà H phải hoàn trả lại cho Công ty T.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H đã rút yêu cầu về việc buộc Công ty T phải thanh toán khoản tiền chậm bàn giao kể từ ngày chậm bàn giao căn hộ với mức lãi suất 0,03%/ngày. Tuy nhiên, để đảm bảo về quyền và lợi ích cho bà H thì Hội đồng xét xử thấy cần xem xét yêu cầu này của bà H thì mới giải quyết bảo đảm toàn diện vụ án.

Theo quy định tại điểm (i) khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng quy định: “*Bên bán phải trả cho bên mua tiền lãi trên tổng số tiền giá bán căn hộ mà bên mua phải thanh toán cho bên bán theo mức lãi suất quá hạn là 0,03%/ngày kể từ ngày thứ 91 đến ngày bàn giao căn hộ thực tế*”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: “*1. 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*”.

Ngày 01/11/2019, UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5046/QĐ - XPVPHC xử phạt đối với Công ty T về việc thu tiền của bên mua bất động sản hình thành trong tương lai vượt quá tỷ lệ phần trăm giá trị hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản, đồng thời áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là buộc Công ty T hoàn trả lại phần tiền chênh lệch đối với hành vi vi phạm này.

Theo quy định tại các Điều 122, 123 Bộ luật dân sự thì thỏa thuận thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ để được hưởng tạm ứng Thu nhập cam kết tại Phụ lục số 06 và Phụ lục số 6A kèm theo hợp đồng mua bán bị xác định là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên không phát sinh hiệu lực nên cần buộc Công ty T phải thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận do vi phạm thời gian bàn giao căn hộ trên số tiền 70% giá trị căn hộ theo hợp đồng.

Theo thỏa thuận thì thời gian bàn giao căn hộ chậm nhất là ngày 01/7/2018 nhưng đến nay đã quá thời hạn bàn giao căn hộ nên Công ty T phải thanh toán tiền lãi cho bà H từ ngày 01/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/8/2023). Quá trình thực hiện hợp đồng thì vào các năm 2020, 2021 dịch bệnh Covid-19 bùng phát, ngoài áp dụng các biện pháp cấm hoạt động của các ngành nghề kinh tế khác nhau, giãn cách xã hội, cách ly chung của cả nước thì các địa phương còn thực hiện các

biện pháp phòng chống dịch khác nhau phù hợp với từng địa phương. Thành phố Đà Nẵng áp dụng các Chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/3/2020; Chỉ thị 19/CT-TTg ngày 24/4/2020; Chỉ thị 05/CT-TTg ngày 03/7/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng phải thực hiện giãn cách xã hội và tạm ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh. Vì vậy, tình hình hoạt động của Công ty T cũng ảnh hưởng rất nhiều đến hoạt động xây dựng, kinh doanh. Đây là sự kiện bất khả kháng, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Công ty T.

Căn cứ theo quy định tại khoản 15.1 Điều 15 của Hợp đồng thì: “*Sự kiện bất khả kháng bất kỳ sự kiện nào xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể nào khắc phục được mặc dù áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện như: Thiên tai, lở đất, chiến tranh, hỏa hoạn, biểu tình, đình công, sự thay đổi của chính sách, pháp luật*”, nên Hội đồng xét xử sẽ áp dụng điều khoản về “*Sự kiện bất khả kháng*” để xem xét và thời gian dịch bệnh Covid-19 được tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/12/2021 (21 tháng) được xác định là khách quan và không buộc Công ty T thanh toán tiền lãi.

Do đó, cần buộc Công ty T phải thanh toán tiền lãi cho bà H từ ngày 01/7/2018 đến 31/3/2020 là 21 tháng và từ ngày 01/01/2022 đến ngày 23/8/2023 là 19 tháng 23 ngày, tổng cộng là 40 tháng 23 ngày (1223 ngày) trên số tiền 973.608.373 đồng (70% giá trị căn hộ) với mức lãi suất 0,03%/ngày, cụ thể là $973.608.373 \text{ đồng} \times 0,03\%/ \text{ngày} \times 1223 \text{ ngày} = 357.216.912 \text{ đồng}$.

Theo quy định tại các Điều 122, 123 Bộ luật dân sự thì thỏa thuận thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ để được hưởng tạm ứng thu nhập cam kết tại Phụ lục số 06 kèm theo hợp đồng mua bán sẽ bị xác định là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Căn cứ khoản 1 Điều 120 Bộ luật dân sự, thỏa thuận này không làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của bên bán và bên mua về thu nhập cam kết, nên không có căn cứ để thực hiện việc chi trả thu nhập cam kết. Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ xem xét nội dung này của Công ty T để buộc bà H (bên mua) phải hoàn trả lại cho Công ty T (bên bán) về số tiền thu nhập cam kết đã nhận là 367.675.808 đồng. Số tiền này được đối trừ vào số tiền lãi chậm bàn giao căn hộ mà Công ty T phải trả cho bà H là 357.216.912 đồng, sau khi đối trừ bà H phải hoàn trả lại cho Công ty T số tiền là 10.458.895 đồng.

[5] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty T, sửa một phần Bản án dân sự số 34/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo hướng như sau:

- Buộc Công ty T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 194/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort-MN ngày 20/02/2017 đã ký kết với bà Bùi Thị Minh H và bàn giao căn hộ theo đúng quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Minh H yêu cầu Công ty T phải trả khoản thu nhập cam kết và lãi chậm trả của khoản thu nhập cam kết của năm 2020, năm 2021, năm 2022 và kỳ I năm 2023 với số tiền là 620.471.644 đồng, (trong đó khoản thu nhập cam kết là 503.913.898 đồng và lãi chậm trả của khoản thu nhập cam kết là 116.557.746 đồng).

- Buộc bà Bùi Thị Minh H phải hoàn trả lại cho Công ty T khoản tiền thu nhập cam kết đã nhận là 367.675.808 đồng.

- Buộc Công ty T phải trả cho bà Bùi Thị Minh H tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 357.216.912 đồng, (tạm tính đến ngày 23/8/2023).

Sau khi đối trừ thì bà Bùi Thị Minh H phải trả cho Công ty T số tiền thu nhập cam kết đã nhận là 10.458.895 đồng.

[6] Xét quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T có một phần phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có một phần phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm được sửa lại như sau:

[8.1] Do yêu cầu của bà Bùi Thị Minh H về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ được chấp nhận nên Công ty T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[8.2] Bà Bùi Thị Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền là 620.471.644 đồng - 357.216.912 đồng = 263.254.732 đồng, nên bà Hằng phải chịu án phí là 263.254.732 đồng x 5% = 13.162.700 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.680.000 đồng tại Biên lai thu số 0009564 ngày 14/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Bà H được hoàn trả lại số tiền là 9.517.300 đồng.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty T được chấp nhận, nên Công ty T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001535 ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, Công ty T phải chịu, nhưng bà Bùi Thị Minh H đã nộp tạm ứng và đã chi xong. Nên Công ty T có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền 3.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T;

Sửa một phần Bản án dân sự số 34/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: các Điều 17, 22, 23, 55, 57 Luật Kinh doanh bất động sản; các Điều 117, 119, 121, 122, 123, 124 Luật nhà ở năm 2015; các Điều 117, 120, 122, 123, 277, 278, 280, 420, 433, 434, 440 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng*” của bà Bùi Thị Minh H đối với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T.

Tuyên xử:

1. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 194/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort-MN ngày 20/02/2017 đã ký kết với bà Bùi Thị Minh H và bàn giao căn hộ theo đúng quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Minh H về việc buộc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải trả khoản thu nhập cam kết và lãi chậm trả khoản thu nhập cam kết của năm 2020, năm 2021, năm 2022 và kỳ I năm 2023 với số tiền là 620.471.644 đồng (sáu trăm hai mươi triệu, bốn trăm bảy mươi một nghìn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng), (trong đó khoản thu nhập cam kết là 503.913.898 đồng và lãi chậm trả khoản thu nhập cam kết là 116.557.746 đồng).

3. Buộc bà Bùi Thị Minh H phải hoàn trả lại cho Công ty T khoản tiền thu nhập cam kết đã nhận là 367.675.808 đồng (ba trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn, tám trăm lẻ tám đồng).

4. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải trả cho bà Bùi Thị Minh H tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 357.216.912 đồng (ba trăm năm bảy triệu, hai trăm mười sáu nghìn, chín trăm mười hai đồng), (tạm tính đến ngày 23/8/2023).

Sau khi đối trừ thì bà Bùi Thị Minh H phải hoàn trả lại cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T số tiền thu nhập cam kết đã nhận là 10.458.895 đồng (mười triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn, tám trăm chín mươi lăm đồng).

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Bà Bùi Thị Minh H phải chịu là 13.162.700 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.680.000 đồng (hai mươi hai triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0009564 ngày 14/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Bà H được hoàn trả lại số tiền là 9.517.300 đồng (chín triệu, năm trăm mười bảy nghìn, ba trăm đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T không phải chịu và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0001535 ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T có nghĩa vụ trả lại cho bà Bùi Thị Minh H số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành, 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 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:

- Các đương sự;
- TAND q. Ngũ Hành Sơn;
- Chi cục THADS q. Ngũ Hành Sơn;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn