

Bản án số: 90/2024/DS-PT

Ngày: 19/4/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng  
mua bán căn hộ*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN 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 Trần Hữu Vinh

Bà Nguyễn Hữu Thị Hào Hào

***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:***  
Ông Huỳnh Mạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 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 184/2023/TLPT-DS ngày 07/11/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do Bản án dân sự số 40/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 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 37/2024/QĐPT-DS ngày 07/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2024/QĐ-TA ngày 29/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2024/QĐ-TA ngày 29/3/2024 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Đặng Kim B, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Số 57 đường N, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ ***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1998 và bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm: 2001. Địa chỉ: Số 71, phường Hòa Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, (theo giấy ủy quyền ngày 20/11/2023). Có mặt.

+ ***Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*** Bà Lê Thị Xuân P - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV K thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 71 đường T, phường Hòa Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. 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 T - 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 quyền số 304/2023/GUQ-TĐ ngày 21/11/2023). Có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Dương Kim H - Luật sư Văn phòng luật sư K 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.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

\* *Theo đơn khởi kiện ngày 02/11/2021, các bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Đặng Kim B trình bày:*

Ngày 29/10/2016, bà Đặng Kim B có ký 02 Hợp đồng mua bán căn hộ số T71/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN và số 172/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T (viết tắt là Công ty T), về việc mua căn hộ số R2-3A09 và số R2-3A08 tại Tòa nhà căn hộ khách sạn Cổ Cò 1 - Coco Resort thuộc Tổ hợp du lịch và giải trí Cocobay nằm trong phân khu quy hoạch số 1, dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire tại đường T, phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

+ Hợp đồng mua bán số 171/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN: Căn hộ số R2-3A09, loại căn hộ A; Tầng số 3A; Diện tích sàn xây dựng (tính tường) 39,10m<sup>2</sup>; Diện tích sử dụng thông thủy 35,70m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng để ở và kinh doanh; Thời hạn sử dụng lâu dài; Tổng giá trị mua bán theo hợp đồng là 1.210.104.336 đồng (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; Thuế GTGT và kinh phí bảo trì). Tổng số tiền đã thanh toán 1.188.495.330 đồng, tương đương 98,2% giá trị căn hộ chưa bao gồm phí bảo trì.

+ Hợp đồng mua bán số 172/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN: Căn hộ số R2-3A08, loại căn hộ A; Tầng số 3A; Diện tích sàn xây dựng (tính tường) 39,10m<sup>2</sup>; Diện tích sử dụng thông thủy 35,70m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng để ở và kinh doanh; Thời hạn sử dụng lâu dài; Tổng giá trị mua bán theo hợp đồng là 1.190.266.560 đồng (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT và kinh phí bảo trì). Tổng số tiền đã thanh toán 1.169.011.800 đồng, tương đương 98,2% giá trị căn hộ chưa bao gồm phí bảo trì.

Theo các Phiếu xác nhận ngày 06/01/2017, Công ty T đã xác nhận cho bà B là Bên mua đủ điều kiện hưởng các ưu đãi của chủ đầu tư kể từ ngày 06/01/2017 cho tới ngày giao căn hộ ghi tại Thông báo bàn giao căn hộ.

Đồng thời theo khoản A, Phụ lục 6 của Hợp đồng quy định về chương trình cho thuê căn hộ. Căn hộ được tham gia chương trình cho thuê khi đủ các điều kiện sau:

- (i) Bên mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn tối thiểu 95% giá bán căn hộ;
- (ii) Căn hộ đã được bàn giao theo điều 4 của hợp đồng mua bán;

(iii) Bên mua cam kết tham gia chương trình cho thuê căn hộ bằng việc ký hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ và “Bên mua được nhận một khoản thu nhập cam kết là 75% lợi nhuận sau thuế từ chương trình cho thuê căn hộ nhưng không thấp hơn giá trị được tính là 12%/năm trên số tiền thực tế đã thanh toán tối thiểu bằng 95% giá bán căn hộ trong vòng 8 năm kể từ ngày bắt đầu...”.

Bà Bình đã thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ theo các phiếu xác nhận ngày 06/01/2017, ký các biên bản bàn giao căn hộ vào ngày 23/4/2019 và cũng đã tham gia chương trình cho thuê bằng việc ký kết hợp đồng hợp tác cho thuê.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T đã vi phạm việc trả tiền thu nhập cam kết cho bà B. Do đó, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty T phải trả thu nhập cam kết tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2020 với số tiền cho 02 căn hộ là 488.455.322 đồng. Cụ thể:

+ Năm 2019 - Kỳ 1: Số tiền 61.540.781 đồng cho căn hộ R2-3A09; Số tiền 60.573.049 đồng cho căn hộ R2-3A08;

+ Năm 2019 - Kỳ 2: Số tiền 61.540.781 đồng cho căn hộ R2-3A09; Số tiền 60.573.049 đồng cho căn hộ R2-3A08 chậm nhất vào ngày 15/01/2020;

+ Năm 2020 - Kỳ 1: Số tiền 61.540.781 đồng cho căn hộ R2-3A09; Số tiền 60.573.049 đồng cho căn hộ R2-3A08;

+ Năm 2020 - Kỳ 2: Số tiền 61.540.781 đồng cho căn hộ R2-3A09; Số tiền 60.573.049 đồng cho căn hộ R2-3A08 chậm nhất vào ngày 15/01/2020.

2. Buộc Công ty Thành Đô trả lãi do chậm trả thu nhập cam kết năm 2019 và 2020:

Theo khoản 4, Điều 1, mục b của Phụ lục 6 thì Công ty T thanh toán lợi nhuận cam kết mỗi năm 2 (hai) kỳ. Thời hạn thanh toán, trong thời hạn 15 ngày làm việc tính từ ngày 30/6 hoặc ngày 31/12 hàng năm. Tuy nhiên, Công ty T không thực hiện do vậy Công ty T phải trả lãi suất đối với khoản thu nhập cam kết chậm trả như sau:

+ Lãi suất của khoản tiền thu nhập cam kết của khoản tiền thu nhập cam kết kỳ 1 năm 2019 tính từ ngày 16/9/2019 đến ngày 21/3/2021 (614 ngày) =  $61.540.781 \times 8\%/năm/365 \text{ ngày} \times 614 \text{ ngày}$  chậm thanh toán = 8.281.817 đồng cho căn hộ R2-3A09 và  $60.573.049 \times 8\%/365 \text{ ngày} \times 614 \text{ ngày}$  chậm thanh toán = 8.151.638 đồng cho căn hộ R2-3A08.

+ Lãi suất của khoản tiền thu nhập cam kết kỳ 2 năm 2019 tính từ ngày 16/01/2020 đến ngày 21/3/2021 (430 ngày) =  $61.540.781 \times 8\%/năm/365 \text{ ngày} \times 430 \text{ ngày}$  chậm thanh toán = 5.800.000 đồng cho căn hộ R2-3A08 và  $60.573.049 \times 8\%/365 \text{ ngày} \times 430 \text{ ngày}$  chậm thanh toán = 5.708.802 đồng cho căn hộ R2-3A08.

+ Lãi suất của khoản tiền thu nhập cam kết kỳ 1 năm 2020 tính từ ngày 16/7/2020 đến ngày 21/3/2021 (249 ngày) =  $61.540.781 \times 8\%/năm/365 \text{ ngày} \times 249 \text{ ngày}$  chậm thanh toán = 3.358.609 đồng cho căn hộ R2-3A09 và  $60.573.049 \times 8\%/365 \text{ ngày} \times 249 \text{ ngày}$  chậm thanh toán = 3.305.794 đồng cho căn hộ R2-3A08.

+ Lãi suất của khoản tiền thu nhập cam kết kỳ 2 năm 2020 tính từ ngày 16/01/2021 đến ngày 21/03/2021 (65 ngày) =  $61.540.781 \times 8\%/năm/365 \text{ ngày} \times 65 \text{ ngày}$  chậm thanh toán = 876.745 đồng cho căn hộ R2-3A08 và  $60.573.049 \times 8\%/365 \text{ ngày} \times 05 \text{ ngày}$  chậm thanh toán = 862.958 đồng.

*Tổng số tiền lãi suất chậm trả đối với khoản thu nhập cam kết của năm 2019 và 2020 tính đến ngày 21/3/2021 là 36.346.370 đồng.*

Tổng số tiền yêu cầu Công ty T phải trả cho bà B bao gồm lãi phát sinh là 1.286.581.256 đồng, trong đó:

+ Tổng số tiền thu nhập cam kết phải thanh toán đến ngày 06/9/2023 là 1.099.024.472 đồng. Trong đó: Từ 2019 đến ngày nộp đơn khởi kiện ngày 21/3/2021 là 488.455.322 đồng; từ ngày khởi kiện đến ngày 06/9/2023 là 610.569.150 đồng

+ Tổng tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 06/9/2023 là 187.566.784 đồng. Trong đó: Lãi từ 2019 đến ngày nộp đơn khởi kiện ngày 21/03/2021 là 36.346.370 đồng; lãi từ ngày khởi kiện đến ngày 06/9/2023 là 151.220.256 đồng.

*3. Yêu cầu Công ty T phải tuân thủ hợp đồng mua bán căn hộ, tiếp tục trả thu nhập cam kết theo Hợp đồng đã ký.*

- Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm, buộc bên bán phải hoàn trả lại cho bên mua khoản tiền giá trị căn hộ đã thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ và buộc bên mua phải hoàn trả bên bán số tiền tạm ứng thu nhập cam kết đã thanh toán 435.398.763 đồng, bà Bình không chấp nhận.

*\* Người đại diện và người bảo vệ quyền, lợi ích của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T trình bày:*

Công ty Thành Đô không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Kim B, đồng thời đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu phản tố và yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể như sau:

Tại Điều 2 của Hợp đồng mua bán, hai bên cũng thỏa thuận sau khi bàn giao nhà, bên bán sẽ thuê lại căn hộ để kinh doanh và 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 80% tổng lợi nhuận trước thuế của việc kinh doanh căn hộ (gọi tắt là thu nhập cam kết).

Đến ngày 23/4/2019, bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền là 2.357.507.130 đồng theo hợp đồng mua bán, trong đó 1.169.011.800 đồng là thanh toán cho căn hộ R2-3A08 tương đương với 98,21% giá trị căn hộ; 1.188.495.330 đồng là thanh toán cho căn hộ R2-3A09 tương đương 98,21% giá trị căn hộ và bên bán đã xuất hóa đơn VAT cho bên mua.

Từ ngày 01/01/2019 cho đến nay, do tiến độ thực hiện dự án bị chậm trễ, khó khăn về tài chính nên Công ty T không thể thanh toán khoản tạm ứng thu nhập cam kết đúng thời hạn cho bên mua.

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, thực hiện theo các quy định tại Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 (Luật KDBĐS). Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật KDBĐS:

*“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”.*

Việc bàn giao căn hộ sẽ được thực hiện vào thời điểm trong tương lai. Do vậy, Hợp đồng mua bán căn hộ số 171/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN và số 172/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN là thỏa thuận mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Khoản 4 Điều 3 Luật KDBĐS quy định:

*“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 kinh doanh phải thực hiện theo quy định tại Chương III Luật KDBĐS. Khoản 1 Điều 57 Luật KDBĐS quy định:

*“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 01/11/2019, 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 Thành Đô là chủ đầu tư dự án nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire, phía Tây đường T, phường Hoa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố 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/QH13. Cụ thể: Tại Khu HH8 có 528 trường hợp, Khu HH3 có 704 trường hợp, Khu HH4 có 8 trường hợp, Khu HH5 có 638 trường hợp và Khu HH8 có 88 trường hợp”.*

Theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán, tính đến ngày 23/4/2019 bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền là 2.357.507.130 đồng, tương đương 98,21% giá trị căn hộ nhằm mục đích để bên bán huy động vốn nhanh nhằm thực hiện dự án và bên mua được hưởng khoản tiền tạm ứng thu nhập cam kết. Tính đến nay, căn hộ R2-

3A08 và R2-3A09 tòa nhà căn hộ khách sạn Cổ Cò 1 vẫn chưa được bàn giao cho bên mua. Như vậy, việc thỏa thuận và thanh toán đến 95% giá trị căn hộ là không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật KDBĐS (và cũng đã được cơ quan có thẩm quyền xác định là hành vi vi phạm pháp luật như nêu trên).

Theo quy định tại các Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015 thì thỏa thuận thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ để được hưởng tạm ứng thu nhập cam kết tại điểm i (a) khoản 3 Mục 1 - Phụ lục số 06 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, nên căn cứ khoản 1 Điều 120 Bộ luật dân sự, thỏa thuận này không làm phát sinh 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, đề nghị Tòa án tuyên không chấp nhận hiệu lực của thỏa thuận giữa bên bán và bên mua trong hợp đồng mua bán 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 1A và các nội dung khác kèm theo hợp đồng mua bán, 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 hợp đồng mua bán là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật;

2. 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 hợp đồng mua bán là không có hiệu lực do thỏa thuận làm căn cứ cho thỏa thuận đó vô hiệu, do đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc thanh toán tiền thu nhập cam kết theo hợp đồng mua bán, các khoản tiền lãi chậm thanh toán;

3. Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, tuyên giải quyết hậu quả của thỏa thuận vô hiệu, theo đó:

- Bên bán phải hoàn lại cho bên mua khoản tiền giá trị căn hộ đã thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ;

- Bên mua phải hoàn trả bên bán số tiền tạm ứng thu nhập cam kết đã thanh toán 435.398.763 đồng.

*\* Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 40/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 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, các Điều 40, 147, 227, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 280, 418, 429, 434 và 440 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” của bà Đặng Kim Bình 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 trả cho bà Đặng Kim B 1.286.591.256 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 quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 17/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN, 172/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN ngày 29/10/2016.

1.1. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T phải tuân thủ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 171, 172/2016/HĐMB/Coco Ocean Nesort - MN ngày 29/10/2016, tiếp tục trả thu nhập cam kết cho bà Đặng Kim B theo tỷ lệ 12%.

2. Bác yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T đối với bà Đặng Kim B về “Buộc bà Đặng Kim B phải trả lại số tiền thu nhập cam kết là 435.398.763 đồng”.

2.1. Bác đơn khởi kiện “Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán số 171/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN; 172/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN 29/10/2016 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật” của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T đối với bà Đặng Kim B.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T phải chịu 72.312.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.707.000 đồng theo biên lai thu số 0001154 ngày 07/02/2022 và 300.000 đồng ngày 14/9/2022 tại Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T còn phải nộp 61.305.000 đồng.

3.2. Hoàn trả cho bà Đặng Kim B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.496.000 đồng tại biên lai thu số 0001106 ngày 10/12/2021.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

\* Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Kim Bình là không phù hợp với sự thật khách quan của vụ án, không dựa trên căn cứ pháp lý; việc thu thập chứng cứ và chứng minh không được thực hiện đầy đủ, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T. Đề nghị xét xử theo quy định, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án.

\* *Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát 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, Điều 309 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 40/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 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 phát biểu ý kiến; Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Xét tính hiệu lực của hợp đồng được ký kết giữa bà Đặng Kim B và Công ty T, thì thấy:

Ngày 29/10/2016, bà B và Công ty T có ký kết 02 hợp đồng, gồm: Hợp đồng mua bán căn hộ số 171/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN mua căn hộ số R2-3A09 và số 172/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort mua căn hộ số R2-3A08 (*viết tắt là hợp đồng*) tại Tòa nhà căn hộ khách sạn Cỏ Cò 1 - Coco Resort thuộc Tổ hợp du lịch và giải trí Cocobay nằm trong phân khu quy hoạch số 1, dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire tại đường T, phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Tổng giá trị Hợp đồng số 171/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN là: 1.210.104.336 đồng (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT và kinh phí bảo trì). Tổng số tiền đã thanh toán là: 1.188.495.330 đồng, tương đương 98,2% giá trị căn hộ chưa bao gồm phí bảo trì.

- Tổng giá trị Hợp đồng số 172/2016/HĐMB/Co co Ocean Resort - MN là: 1.190.266.560 đồng (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT và kinh phí bảo trì); Tổng số tiền đã thanh toán là: 1.169.011.000 đồng, tương đương 98,2% giá trị căn hộ chưa bao gồm phí bảo trì.

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 ký kết Phụ lục 01 đến Phụ lục 10 của Hợp đồng.

Như vậy, Hợp đồng nêu trên được ký kết giữa Công ty T và bà B đều 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 theo quy định 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.



Sau khi bà Bình đã thanh toán đủ 95% giá trị căn hộ, Công ty T đã ký Phiếu xác nhận ngày 06/01/2017 cho bà B đã đóng tiền hoàn thành 95% giá trị căn hộ và đủ điều kiện hưởng ưu đãi đối với 02 căn hộ trên; Hai bên ký kết Biên bản bàn giao đối với 02 căn hộ vào ngày 23/4/2019; bà B đã ký Hợp đồng hợp tác cho thuê đối với 02 căn hộ (*giữa bộ phận chăm sóc khách hàng của Công ty T với bà B có trao đổi thông tin theo Email ngày 16/10/2020 tại bút lục số 20*). Đồng thời tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/10/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm thì các căn hộ R2-3A08 và R2-3A09 tại Toà nhà nêu trên đã hoàn thiện và được đưa vào sử dụng, khai thác và vận hành đúng như Thông báo số 129/GĐ - GD3/HT ngày 06/8/2019 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ xây dựng cho về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Kim B, yêu cầu phản tố cũng đồng thời là yêu cầu kháng cáo của Công ty T, thì thấy:

[2.1]. Trong vụ án này, bà Bình chỉ yêu cầu Công ty T phải thanh toán khoản thu nhập cam kết và tiền lãi do chậm thanh toán thu nhập cam kết. Ngược lại, Công ty T cho rằng thỏa thuận thanh toán thu nhập cam kết là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu và không đồng ý thực hiện khoản thoả thuận này, HĐXX thấy rằng: Tại Phụ lục số 6 về “Chương trình cho thuê căn hộ” ngày 29/10/2016 để thỏa thuận về các chính sách mà bà B được hưởng khi thanh toán tối thiểu 95% giá bán căn hộ và thỏa mãn các điều kiện khác kèm theo. Tại Mục A, Phụ lục số 6 về “Chương trình cho thuê căn hộ” các bên có thỏa thuận:

Căn hộ được tham gia Chương trình cho thuê khi các sau: (i) Bên mua đã thanh toán đủ và đúng hạn tối thiểu 95% giá bán căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) theo Hợp đồng mua bán; (ii) Căn hộ đã được bàn giao theo Điều 4 của Hợp đồng mua bán; (iii) Bên mua cam kết tham gia chương trình cho thuê căn hộ bằng việc ký hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ. “Ngày bắt đầu” là ngày mà các điều kiện trên được thỏa mãn. Bên mua khi tham gia chương trình cho thuê sẽ được hưởng các quyền lợi bao gồm:

1. Thu nhập cam kết:

a. Bên mua được nhận một khoản thu nhập cam kết là 75% lợi nhuận sau thuế từ chương trình cho thuê căn hộ nhưng không thấp hơn giá trị được tính là 12%/năm trên số tiền thực tế đã thanh toán tối thiểu bằng 95% giá bán căn hộ trong vòng 8 năm kể từ ngày bắt đầu ...

b...”.

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”. Như vậy, tại thời điểm hai bên ký kết Phụ lục 06 của Hợp đồng này để thực hiện việc đóng tiền lên đến 95% giá trị hợp đồng, vượt quá 70% giá trị hợp đồng là vi

phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu được quy định tại các Điều 122, 123 Bộ luật dân sự. Do đó, việc thoả thuận chi trả thu nhập cam kết theo Phụ lục 06 sẽ không phát sinh hiệu lực pháp lý để các bên phải tuân thủ thực hiện từ ngày ký kết hợp đồng là ngày 29/10/2016 đến ngày 23/4/2019 (ngày hai bên ký Biên bản bàn giao căn hộ), kể cả trong đó có thời điểm ngày 06/01/2017 Công ty T xác nhận cho bà B đủ điều kiện hưởng chi trả tiền lãi 12% trên số tiền 1.025.679.695 đồng đối với căn hộ số R2-3A09 và số tiền 1.009.550.818 đồng đối với căn hộ số R2-3A08. Từ sự thoả thuận các điều kiện là “(i) Bên mua đã thanh toán đủ và đúng hạn tối thiểu 95% giá bán căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) theo Hợp đồng mua bán; (ii) Căn hộ đã được bàn giao theo Điều 4 của Hợp đồng mua bán; (iii) Bên mua cam kết tham gia chương trình cho thuê căn hộ bằng việc ký hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ”, “Ngày bắt đầu” là ngày mà các điều kiện trên được thỏa mãn”. Như vậy, HĐXX có đủ cơ sở để xác định ngày bắt đầu các bên thoả thuận đáp ứng cả ba điều kiện như đã thoả thuận là ngày 07/8/2019 (sau ngày Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ xây dựng cho Thông báo số 129/GĐ-GĐ3/HT ngày 06/8/2019 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, cho phép công trình được đưa vào vận hành theo đúng công năng đã được phê duyệt). Do đó, ngày 07/8/2019 là ngày để được tính thoả thuận thanh toán thu nhập cam kết phát sinh hiệu lực nên buộc Công ty T phải thực hiện đến ngày xét xử sơ thẩm.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng, vào các năm 2020, 2021 dịch bệnh Covid-19 bùng phát. 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 không nằm ngoài sự tác động nghiêm trọng của dịch bệnh, 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 HĐXX 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. Hội đồng xét xử sẽ xem xét thời gian này khi buộc Công ty T có nghĩa vụ phải thực hiện với bà B.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà B không yêu cầu Công ty T phải thanh toán khoản tiền lãi chậm bàn giao kể từ ngày chậm bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, để đảm bảo về quyền và lợi ích cho bà B, Hội đồng xét xử thấy cần xem xét nội dung này mới giải quyết bảo đảm toàn diện vụ án.

Theo quy định tại điểm (a) 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 bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ*

hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ, áp dụng cho khách hàng cá nhân do Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) công bố tại thời điểm thanh toán thực tế. Khoản lãi này được tính kể từ ngày thứ 91 đến ngày bàn giao căn hộ thực tế”. Như phân tích ở mục [2.1], phần vượt quá 70% giá trị hợp đồng đã bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét giá trị 70% giá trị hợp đồng có hiệu lực pháp luật để làm căn cứ tính nghĩa vụ thanh toán chậm bàn giao căn hộ của Công ty T. Mặc khác, theo thỏa thuận tại Phụ lục số 01 và Phụ lục 1A của Hợp đồng thì ngày dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 30/12/2017 và tại Điều 4 của Hợp đồng các bên cũng đã thỏa thuận ngày bàn giao thực tế có thể sớm hoặc muộn hơn ngày bàn giao dự kiến trong vòng 90 ngày ..., tức là đến ngày 30/3/2018 Công ty T phải có nghĩa vụ bàn giao căn hộ nhưng đến ngày 23/4/2019 mới bàn giao. Do đó, Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bà Bình là 12 tháng 23 ngày (383 ngày).

Tại thời điểm Công ty T phải có nghĩa vụ bàn giao căn hộ thì mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân do Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) công bố là 7% và các bên có thỏa thuận trong trường hợp chậm bàn giao căn hộ thì 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 bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng, nên mức lãi suất được tính là 10,50%/năm. Như vậy, Công ty T phải thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ cho bà B, cụ thể như sau:

Đối với căn hộ số R2-3A09:  $(1.210.104.336 \text{ đồng} \times 70\%) \times 383 \text{ ngày} \times 10,50\%/365\text{ngày} = 94.084.401 \text{ đồng}$ ; Căn hộ số R2-3A08:  $(1.190.266.560 \text{ đồng} \times 70\%) \times 383 \text{ ngày} \times 10,50\%/365\text{ngày} = 92.542.035 \text{ đồng}$ . Tổng cộng tiền lãi chậm bàn giao 02 căn hộ là: 186.626.436 đồng.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử kết luận một số nội dung liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Kim B, yêu cầu phản tố cũng như kháng cáo của bị đơn Công ty T như sau:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Kim B về buộc bị đơn Công ty T thanh toán tiền thu nhập cam kết mỗi năm 02 kỳ, mỗi kỳ 06 tháng và tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm thanh toán. Thời điểm bà B được Công ty T chi trả thu nhập cam kết được bắt đầu từ ngày 07/8/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 06/9/2023 là 08 phân kỳ, cụ thể: Kỳ 1 (ngày 07/8/2019 - ngày 07/02/2020); kỳ 2 (ngày 08/02/2020 - ngày 08/8/2020); kỳ 3 (ngày 09/8/2020 - ngày 09/02/2021); kỳ 4 (ngày 10/02/2021 - ngày 10/8/2021); kỳ 5 (ngày 11/8/2021 - ngày 11/02/2022); kỳ 6 (ngày 12/02/2022 - ngày 12/8/2022); kỳ 7 (ngày 13/8/2022 - ngày 13/02/2023); kỳ 8 (ngày 14/02/2023 - ngày 14/8/2023). Tuy nhiên, như nhận định ở mục [2.2] về dịch bệnh Covid - 19 diễn ra từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/12/2021 nên trừ đi 21 tháng tương đương 3,5 phân kỳ Công ty T không phải có nghĩa vụ chi trả thu nhập cam kết. Như vậy, Công ty T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà B tiền thu nhập cam kết với 4,5 phân kỳ, cụ thể như sau:

Đối với căn hộ số R2-3A09:  $61.540.781 \text{ đồng} \times 4,5 \text{ kỳ} = 276.933.515 \text{ đồng}$ ;  
Căn hộ R2-3A08:  $60.573.049 \text{ đồng} \times 4,5 \text{ kỳ} = 272.578.721 \text{ đồng}$ . Tổng cộng tiền thu nhập cam kết của 02 căn hộ là: 549.512.236 đồng.

Đồng thời, Công ty T phải thanh toán cho bà B tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm thanh toán thu nhập cam kết theo mỗi phân kỳ, cụ thể như sau:

\* Đối với căn hộ số R2-3A09: Tiền thu nhập cam kết mỗi phân kỳ là 61.540.781 đồng (6 tháng), thu nhập cam kết mỗi ngày là  $61.540.781 \text{ đồng} / 180 \text{ ngày} = 341.893 \text{ đồng}$  và lãi suất của khoản tiền thu nhập cam kết là 8%/năm/365 ngày, trong đó:

+ Phân kỳ 1 (ngày 07/8/2019 - ngày 07/02/2020), tiền lãi là: 61.540.781 đồng x 1306 ngày (ngày 08/02/2020 đến ngày 06/9/2023) x 8%/năm/365 ngày = 17.681.897 đồng.

+ Phân kỳ 2 (ngày 08/2/2020 - ngày 31/3/2020 là 52 ngày), tiền lãi là: (341.893 đồng x 52 ngày) x 1253 ngày (ngày 01/4/2020 đến ngày 06/9/2023) x 8%/năm/365 ngày = 4.900.803 đồng.

+ Phân kỳ 5 (ngày 01/01/2022 - ngày 11/02/2022 là 41 ngày), tiền lãi là: (341.893 đồng x 41 ngày) x 571 ngày (ngày 12/02/2022 đến ngày 06/9/2023) x 8%/năm/365 ngày = 1.760.892 đồng.

+ Phân kỳ 6 (ngày 12/02/2022 - ngày 12/8/2022) 1 kỳ, tiền lãi là: 61.540.781 đồng x 389 ngày (ngày 13/8/2022 đến ngày 06/9/2023) x 8%/năm/365 ngày = 5.266.660 đồng.

+ Phân kỳ 7 (ngày 13/8/2022 - ngày 13/02/2023) 1 kỳ, tiền lãi là: 61.540.781 đồng x 204 ngày (ngày 14/2/2023 đến ngày 06/09/2023) x 8%/năm/365 ngày = 2.761.950 đồng.

+ Phân kỳ 8 (ngày 14/02/2023 - ngày 14/8/2023) 1 kỳ, tiền lãi là: 61.540.781 đồng x 22 ngày (ngày 15/8/2023 đến ngày 06/9/2023) x 8%/năm/365 ngày = 297.857 đồng.

Tổng cộng là: 32.670.059 đồng.

\* Đối với căn hộ số R2-3A08: Tiền thu nhập cam kết mỗi phân kỳ là 60.573.049 đồng (6 tháng), thu nhập cam kết mỗi ngày là  $60.573.049 \text{ đồng} / 180 \text{ ngày} = 336.516 \text{ đồng}$  và lãi suất của khoản tiền thu nhập cam kết là 8%/năm/365 ngày, trong đó:

+ Phân kỳ 1 (ngày 07/8/2019 - ngày 07/02/2020), tiền lãi là: 60.573.049 đồng x 1306 ngày (ngày 08/02/2020 đến ngày 06/9/2023) x 8%/năm/365 ngày = 17.403.848 đồng.

+ Phân kỳ 2 (ngày 08/2/2020 - ngày 31/3/2020 là 52 ngày), tiền lãi là: (336.516 đồng x 52 ngày) x 1253 ngày (ngày 01/4/2020 đến ngày 06/9/2023) x 8%/năm/365 ngày = 4.823.728 đồng.

+ Phân kỳ 5 (ngày 01/01/2022 - ngày 11/02/2022 là 41 ngày), tiền lãi là: (336.516 đồng x 41 ngày) x 571 ngày (ngày 12/02/2022 đến ngày 06/9/2023) x 8%/năm/365 ngày = 1.733.198 đồng.

+ Phân kỳ 6 (ngày 12/02/2022 - ngày 12/8/2022) 1 kỳ, tiền lãi là: 60.573.049 đồng x 389 ngày (ngày 13/8/2022 đến ngày 06/9/2023) x 8%/năm/365 ngày = 5.183.841 đồng.

+ Phân kỳ 7 (ngày 13/8/2022 - ngày 13/02/2023) 1 kỳ, tiền lãi là: 60.573.049 đồng x 204 ngày (ngày 14/2/2023 đến ngày 06/09/2023) x 8%/năm/365 ngày = 2.718.518 đồng .

+ Phân kỳ 8 (ngày 14/02/2023 - ngày 14/8/2023) 1 kỳ, tiền lãi là: 60.573.049 đồng x 22 ngày (ngày 15/8/2023 đến ngày 06/9/2023) x 8%/năm/365 ngày = 293.173 đồng.

Tổng cộng là: 32.156.306 đồng.

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán thu nhập cam kết của 02 căn hộ là: 64.826.365 đồng.

- Đối với yêu cầu phản tố của Công ty T về việc buộc bà B phải trả lại tiền tạm ứng thu nhập cam kết là 435.398.763 đồng của các năm 2017, 2018 đã được Công ty chi trả tạm ứng cho bà B. Tuy nhiên, thời điểm này thỏa thuận về thu nhập cam kết hai bên cam kết là vô hiệu như nhận định ở mục [2.1] nên không phát sinh nghĩa vụ thực hiện. Vì vậy, yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của Công ty T ô đối với nội dung này là có căn cứ cần chấp nhận, buộc bà B phải hoàn trả lại Công ty T số tiền 435.398.763 đồng.

- Đối với yêu cầu buộc Công ty T tiếp tục thực hiện các điều khoản đã cam kết trong hợp đồng của bà B và yêu cầu hợp đồng mua bán vô hiệu, chấm dứt của Công ty T: Phụ lục số 06 và giá trị hợp đồng đã vi phạm điều cấm của pháp luật khi và chỉ khi Công ty T chưa bàn giao căn hộ cho bà B. Như vậy, hợp đồng các bên ký kết đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của pháp luật, thực tế các bên đã hoàn thành nghĩa vụ theo thỏa thuận. Các thỏa thuận của các bên chỉ vô hiệu ở Phụ lục 06 và giá trị hợp đồng vượt 70% giá trị căn hộ khi Công ty T chưa bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, Công ty T đã bàn giao căn hộ cho bà B vào ngày 23/4/2019 nên Hợp đồng mua bán và các phụ lục hợp đồng các bên ký kết đã có hiệu lực pháp luật, các bên phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện. Như vậy, điều khoản về hưởng chương trình cho thuê căn hộ vẫn có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải tiếp tục thi hành. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà B và không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty T.

Như vậy, về nghĩa vụ tài chính thì Công ty T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà B khoản thu nhập cam kết qua các kỳ và tiền lãi chậm thanh toán khoản thu nhập cam kết; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ với tổng số tiền là 800.965.037 đồng, nhưng trừ vào số tiền tạm ứng thu nhập cam kết các năm 2017, 2018 là 435.398.763 đồng, nên Công ty T chỉ còn thanh toán cho bà B số tiền là 365.566.274 đồng.

[4] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty T. Sửa Bản án dân sự số 40/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

[5] 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.

[6] 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; Đối với quan điểm đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự số 40/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đặng Kim B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 1.286.591.256 đồng - 800.965.037 đồng = 485.626.219 đồng, cụ thể là: 20.000.000 đồng + (4% x 85.626.219 đồng) = 23.425.048 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.496.000 đồng tại biên lai thu số 0001106 ngày 10/12/2021 của Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Bà Bình còn phải tiếp tục nộp là 10.929.048 đồng.

- Công ty T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện của bà B được Tòa án chấp nhận và yêu cầu phản tố không được chấp nhận là: (365.566.274 đồng x 5%) + 300.000 đồng = 18.578.314 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.707.000 đồng tại biên lai thu số 0001154 ngày 07/02/2022 và 300.000 đồng tại biên lai thu số 000340 ngày 14/9/2022 của Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Công ty TT còn phải tiếp tục nộp là 7.571.314 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 0001542 ngày 25/9/2023 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, bà Đặng Kim B tự nguyện chịu (đã nộp và đã chi).

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T;

Sửa Bản án dân sự số 40/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: các Điều 117, 119, 121, 122, 123, 124 Luật nhà ở năm 2015; các Điều 117, 123, 130, 280, 418; 429; 434 và 440 Bộ luật Dân sự; các Điều 17, 22, 23, 55, 57 Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội 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 “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” của bà Đặng Kim Bình đối với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T đối với bà Đặng Kim B.

Tuyên xử:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải trả cho bà Đặng Kim B số tiền 800.965.037 đồng (Tám trăm triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn, không trăm ba mươi bảy đồng). Trong đó: Tiền thu nhập cam kết tính đến ngày 14/8/2023 là 549.512.236 đồng; tiền lãi chậm thanh toán thu nhập cam kết tính đến ngày 06/9/2023 là 64.826.365 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ là 186.626.436 đồng.

2. Buộc bà Đặng Kim B phải trả lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T số tiền thu nhập cam kết của các năm 2021, 2018 đã được Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T chi trả tạm ứng cho bà Đặng Kim B là 435.398.763 đồng (Bốn trăm ba mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn, bảy trăm sáu mươi ba đồng).

3. Sau khi đối trừ nghĩa vụ, buộc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đặng Kim B số tiền là 365.566.274 đồng (Ba trăm sáu mươi lăm triệu, năm trăm sáu mươi sáu nghìn, hai trăm bảy mươi bốn 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 quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 17/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN và số 172/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN cùng ngày 29/10/2016.

4. Không chấp nhận “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán số 171/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN và số 172/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN cùng ngày 29/10/2016 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật” của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T đối với bà Đặng Kim B.

5. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T phải tuân thủ theo Phụ lục 06 kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 171/2016/HĐMB/Coco Ocean Nesort - MN và số 172/2016/HĐMB/Coco Ocean Nesort - MN cùng ngày 29/10/2016, tiếp tục trả thu nhập cam kết cho bà Đặng Kim B theo tỷ lệ 12%.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đặng Kim B phải chịu là: 23.425.048 đồng (Hai mươi ba triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn, không trăm bốn mươi tám đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.496.000 đồng (Mười hai triệu, bốn trăm chín mươi sáu nghìn đồng) tại biên lai thu số 0001106 ngày 10/12/2021 của Chi cục Thi hành án

quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Bà B còn phải tiếp tục nộp là 10.929.048 đồng (Mười triệu, chín trăm hai mươi chín nghìn, không trăm bốn mươi tám đồng).

- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T phải chịu là 19.373.912 đồng (Mười chín triệu, ba trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm mười hai đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.707.000 đồng (Mười triệu, bảy trăm lẻ bảy nghìn đồng) tại biên lai thu số 0001154 ngày 07/02/2022 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 000340 ngày 14/9/2022 của Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Công ty T còn phải tiếp tục nộp là 9.066.912 đồng (Chín triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, chín trăm mười hai đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), Công ty T được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001542 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

8. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), bà Đặng Kim B tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

9. 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**



