

Bản án số: 48/2024/DS-PT

Ngày: 26/02/2024

V/v “*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng và thực hiện 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 Nguyễn Hữu Thị Hào Hào

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến - 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 Lê Anh Pha - Kiểm sát viên.

Ngày 26 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 115/2023/TLPT-DS ngày 13/10/2023, về việc “*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng và thực hiện các khoản thanh toán theo hợp đồng*”.

Do Bản án dân sự số 22/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 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 184/2023/QĐPT-DS ngày 07/11/2023; Các Quyết định hoãn phiên tòa số 202/2023/QĐ-TA ngày 27/11/2023, số 233/2024/QĐ-PT ngày 27/11/2023, số 307/2023/QĐ-PT ngày 26/12/2023, số 41/2024/QĐ-PT ngày 26/01/2024 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông **Trương Hữu B**, sinh năm: 1985. Địa chỉ: K476/18 Huỳnh Văn B, Phường 14, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ ***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Ông **Trần Thu N**, sinh năm: 1976 và ông **Phan Đức H** - Luật sư của Văn phòng Luật sư T và cộng sự; Địa chỉ: Số nhà 20, ngõ 88, phố T, phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, (*theo giấy ủy quyền ngày 29/9/2020*). Ông N có mặt, ông H vắng mặt.

2. **Bị đơn: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T**; Địa chỉ trụ sở chính: Số 614 B, đường Lạc Long Q, 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 Hòa 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 Nguyễn D, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (*theo giấy ủy quyền số 264/2023/GUQ-TĐ ngày 24/10/2023*). 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 Nguyễn D, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- **Ngân hàng Thương mại cổ phần S - H (S)**, trụ sở: Số 77 Trần H, Quận H, Thành phố Hà Nội. **Chi nhánh Phú Nhuận** - Địa chỉ: Số 127 đường Trần Huy L, Phường 12, Quận Phú N, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Hồng T**, sinh năm: 1985. Địa chỉ: K476/18 Huỳnh Văn B, Phường 14, Quận Phú N, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng 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, biên bản lấy lời khai của nguyên đơn, đại diện ủy quyền nguyên đơn ông Trần Thu N trình bày ý kiến:*

Ngày 09/11/2017, ông Trương Hữu B ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 160/2017/HĐMB/Coco Ocean - Spa Resort - MN với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T (*gọi tắt là “Công ty T”*). Đối tượng mua bán là căn hộ số R-5A16 tại tầng 5A; Địa chỉ Toà nhà căn hộ khách sạn Cổ Cò 3 - Coco Ocean Spa Resort tại Tổ hợp Du lịch và Giải trí Cocobay thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire phía Tây đường Trường Sa (thuộc Phân khu quy hoạch số 01) phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Diện tích sàn xây dựng 45m²; Diện tích sử dụng thông thuỷ 40,6m²; Mục đích sử dụng để ở và kinh doanh; Thời hạn sử dụng lâu dài. Tổng giá bán căn hộ là 1.916.320.000 đồng; Giá bán căn hộ theo hợp đồng là 1.711.000.000đồng; Thuế GTGT (tạm tính) 171.100.000 đồng; Phí bảo trì 34.220.000 đồng. Tiến độ thanh toán:

- Tổng số tiền ông B đã thanh toán 1.787.995.000 đồng theo các Hoá đơn VAT: Hoá đơn ngày 09/11/2017 thanh toán số tiền là 564.630.000đồng; Hoá đơn ngày 18/01/2018 thanh toán số tiền là 752.840.000 đồng; Hoá đơn ngày 27/01/2018

thanh toán số tiền là 470.525.000 đồng. Trong số tiền trả này ông Bảo còn phải ký vay Ngân hàng, cụ thể:

- Ngày 22/12/2017, ông B ký cam kết ba bên số 108/2017/CKBB-CN/SHB.130111 với SHB và Công ty T V/v phối hợp thực hiện khoản vay và quản lý tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở; Ngày 22/12/2017, ông B ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 199/2017 HDTDTDH-CN/SHB.130111 với SHB để vay số tiền 1.129.260.000 đồng. Ngày 28/12/2017, SHB giải ngân số tiền 1.035.155.000 đồng theo Khế ước nhận nợ (số 01-199/2017/KUNN-CN/SHB.130111). Theo đó sau khi ký hợp đồng thể hiện thỏa thuận về chương trình cho thuê và cam kết trả thu nhập và thời gian bàn giao căn hộ giữa hai bên: Theo Phụ lục 6 của Hợp đồng mua bán căn hộ số Chương trình cho thuê Căn hộ của Hợp đồng mua bán căn hộ (số 160/2017/HĐMB/CocoOcean-Spa Resort-MN R-5A16) tại Tòa nhà căn hộ khách sạn Cổ cò 3 Coco Ocean - Spa Resort”) với nội dung: Điểm (i) khoản 3 - Mục I của Phụ lục 6: *“Các bên thống nhất rằng, không phụ thuộc vào thực tế kết quả kinh doanh khai thác chương trình cho thuê, Bên bán bảo đảm rằng trong vòng 08 (tám) 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 nhận được 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) mà bên mua đã thực tế thanh toán cho bên bán (theo Hợp đồng mua bán căn hộ...”*.

Tính đến ngày 27/01/2018, ông B đã thanh toán đủ tối thiểu 95% giá bán căn hộ và thuế GTGT theo quy định, do đó ông được hưởng một khoản thu nhập cam kết là 12%/năm tính trên số tiền là 1.711.000.000 đồng kể từ ngày 27/01/2018 theo đúng quy định tại Phụ lục 6 này của Phụ lục mua bán đã ký giữa hai bên. Tuy nhiên, Công ty T chỉ thanh toán đến kỳ 1 (tháng 6/2019) mà thôi không thanh toán.

Căn cứ khoản 4.1 Điều 4; khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng. Căn cứ vào mục IV Phụ lục 1 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 160/2017/HĐMB/Coco Ocean - Spa Resort MN ngày 09/11/2017; Căn cứ khoản 2 Điều 16, khoản 4 Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; khoản 4 Điều 422, Điều 424 Bộ luật dân sự 2015. Theo mục IV Phụ lục 1 Hợp đồng thông tin căn hộ, giá bán căn hộ, tiến độ thanh toán và các khoản phí khác: *“... Tiến độ thi công và ngày bàn giao dự kiến: Thông báo về việc bàn giao căn hộ dự kiến vào tháng 03/2019...”*. Điều 4 bàn giao căn hộ: 4.1. Bên bán dự kiến bàn giao căn hộ cho bên mua (“Ngày bàn giao dự kiến”) vào ngày bàn giao dự kiến quy định tại Phụ lục 1 nêu ngày bàn giao thực tế có thể sớm hoặc muộn hơn ngày bàn giao dự kiến trong vòng 90 ngày. Theo đó ngày bàn giao dự kiến chậm nhất vào ngày 31/3/2019. Thời hạn bàn giao thực tế có thể chậm tối đa 90 ngày kể từ ngày 31/3/2019. Vì vậy, *“ngày bàn giao thực tế”* được quy định tại hợp đồng và Phụ lục hợp đồng nói trên được thực hiện chậm nhất vào ngày 01/7/2019, Công ty T phải có thông báo bàn giao căn hộ cho ông B. Như vậy, tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 31/5/2022 (ngày bàn giao thực tế) chậm nhất theo hợp đồng mua bán thì Công ty T chậm bàn giao căn hộ cho ông Bảo là 1.073 ngày. Theo

quy định tại điểm (i) khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng mua bán thì bên bán phải trả cho bên mua tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn là 0,03%/ngày kể từ ngày thứ 91 đến ngày bàn giao thực tế.

Theo quy định tại điểm (iii) khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ quy định về trường hợp hợp đồng này bị chấm dứt theo quy định tại điểm (ii) khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng do vi phạm của bên bán thì bên bán có trách nhiệm: “... Thanh toán khoản tiền phạt vi phạm tương đương 8% (tám phần trăm) giá bán căn hộ...”. Đến nay, Công ty T không chỉ trả tiền thu nhập cam kết cho ông Bảo theo như thỏa thuận và Công ty T cũng chưa tiến hành các thủ tục bàn giao căn hộ theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán căn hộ.

Do đó yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 160/2017/HDMB/Coco Ocean - Spa Resort - MN vào ngày 09/11/ 2017 được ký kết giữa Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T với ông Trương Hữu B.

- Buộc Công ty T phải trả tiền lãi do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 24/7/2023 là $1.787.995.000 \text{ đồng} \times 0,03 (\%) \times 1492 \text{ ngày} = 800.306.562 \text{ đồng}$.

- Buộc Công ty T phải trả tiền phạt vi phạm hợp đồng là $1.916.320.000 \text{ đồng} \times 8\% = 153.305.600 \text{ đồng}$.

- Buộc Công ty T phải trả cho ông Bảo số tiền đã thanh toán mua căn hộ là 1.787.995.000 đồng. Tổng số tiền là 2.741.607.162 đồng.

- Rút yêu cầu Công ty T phải trả thu nhập cam kết 12%/năm, tính từ 01/07/2019 đến 31/12/2021 với số tiền là 513.300.000 đồng và yêu cầu trả lãi suất của khoản tiền thu nhập cam kết kỳ 2/2019, năm 2020, năm 2021, thời gian tính từ 15/01/2020 đến ngày 31/05/2022 = 71.355.732 đồng.

* Bị đơn vắng mặt nhưng thể hiện ý kiến trình bày tại hồ sơ gồm:

Ngày 09/11/2017, hai bên ký Hợp đồng mua bán số 160/2017/HDMB/Coco Ocean- Spa Resort - MN về việc mua bán căn hộ số R - 5A16, Tòa nhà căn hộ Khách sạn Cổ Cò 3 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 R - 5A16, diện tích xây dựng 45,00m², diện tích sử dụng 40,60m², giá bán 1.882.100.000 đồng (đã bao gồm thuế GTGT, chưa có phí bảo trì). Tiến độ thanh toán ngay khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ thanh toán đủ 30% là 564.630.000 đồng; Ngày 30/11/2017 thanh toán 10% là 188.210.000 đồng; Ngày 28/02/2018 thanh toán 10% là 188.210.000 đồng; Ngày 30/5/2018 thanh toán 10% là 188.210.000 đồng; Ngày 30/8/2018 thanh toán 10% là 18.210.000 đồng. Thông báo bàn giao căn hộ tại hợp đồng mua bán (dự kiến tháng 3/2019) (i) 25% Giá bán căn hộ và thuế GTGT của 25% giá bán căn hộ; (ii) Thuế GTGT của 5% giá bán căn hộ đợt 7; (iii) Phí bảo trì

tương đương 2% giá bán căn hộ 513.300.000 đồng và Thông báo bàn giao giấy chứng nhận 5% giá bán căn hộ là 85.550.000 đồng. Tổng cộng 1.916.320.000 đồng.

Ngày 28/12/2017, hai bên ký Phụ lục 1A để điều chỉnh lại kế hoạch thanh toán, theo đó việc thanh toán được điều chỉnh thành 5 đợt: Ngay khi ký hợp đồng mua bán căn hộ thanh toán 564.630.000 đồng; ngày 28/12/2017 thanh toán 752.840.000 đồng; Ngày 28/01/2018 thanh toán 470.525.000 đồng; Thông báo bàn giao căn hộ (dự kiến tháng 3/2019) thanh toán 42.775.000 đồng. Thông báo bàn giao giấy chứng nhận thanh toán 85.550.000 đồng. Tổng tiền thanh toán là: 1.916.320.000 đồng.

Tại Phụ lục 1A của Hợp đồng mua bán, 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. Quá trình thực hiện hợp đồng, bên mua đã thanh toán số tiền 1.787.995.000 đồng 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 tiền là 177.172.420 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 T 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 giải quyết, 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 doanh bất động sản. Do vậy, hợp đồng mua bán căn hộ tuân theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản tại khoản 1 Điều 3 Luật kinh doanh bất động sản.

Căn cứ các thỏa thuận tại hợp đồng mua bán và tiến độ thực hiện dự án, thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, căn hộ đang trong quá trình xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng, chưa đủ điều kiện để bàn giao. Tại hợp đồng mua bán, các bên thỏa thuận việc bàn giao căn hộ sẽ được thực hiện vào thời điểm trong tương lai. Do vậy, hợp đồng mua bán là thỏa thuận mua bán bất động sản hình thành trong tương lai được quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản. 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 khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản quy định: Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà.

Ngày 01/11/2019, UBND thành phố Đà Nẵng đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5046/QĐ - XPVPHC đối với Công ty bởi vì đã thu tiền của bên mua vượt quá tỷ lệ phần trăm (thu trên 70%) giá trị hợp đồng được theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, trong đó có trường hợp ông Bảo. Tính đến ngày 28/12/2017, 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 theo đúng thỏa thuận của hợp đồng. Nay căn hộ vẫn chưa được bàn giao cho bên mua nên thỏa thuận về việc thanh toán vượt 70% để

hưởng thu nhập cam kết 12% này không phù hợp với quy định của Luật kinh doanh bất động sản. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, các Điều 120, 123, khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự thì thỏa thuận về việc hưởng thu nhập cam kết tại hợp đồng là không có hiệu lực nên không chấp nhận yêu cầu thanh toán khoản tiền thu nhập cam kết cũng như lãi suất chậm trả của khoản thu nhập cam kết; lãi chậm giao căn hộ.

Công ty T đồng ý chấm dứt hợp đồng và đồng ý thanh toán khoản tiền cho ông B đã thanh toán mua căn hộ theo lộ trình Công ty đưa ra.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 22/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 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, các Điều 40, 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 22, 23, 55 Luật Kinh doanh đất động sản; các Điều 166, 117, 148; 280; 418, 422, 428, 433, 434, 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng và thực hiện thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng*” của ông Trương Hữu B đối với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T.

1. Xử:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán số 160/2017/HĐMB/Coco Ocean - Spa Resort - MN ngày 09/11/2017 ký kết giữa giữa ông Trương Hữu B với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T được chấm dứt kể từ ngày 24/7/2023.

1.2. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải thanh toán cho ông Trương Hữu B tổng cộng các khoản là 2.741.607.162 đồng; (Trong đó bao gồm: Tiền nộp mua căn hộ 1.787.995.000 đồng; tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ 800.306.562 đồng; tiền lãi phạt do vi phạm hợp đồng 153.305.600 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

1.3. Đình chỉ yêu cầu Thu nhập cam kết 12%/năm và yêu cầu trả lãi suất của khoản tiền Thu nhập cam kết kỳ 2/2019; năm 2020; năm 2021.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải chịu là 86.832.143 đồng.

- Hoàn trả cho ông Trương Hữu B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 47.015.000 đồng tại Cơ quan Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn theo biên lai thu số 0001467 ngày 01/12/2022.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/8/2023 Công ty T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm cho rằng thỏa thuận tại mục 3 Phụ lục 6 của Hợp đồng mua bán mà nguyên đơn viện dẫn không có hiệu lực áp dụng vì nội dung của thỏa thuận vi phạm điều cấm của pháp luật, do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn 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. Công ty T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận các yêu cầu về việc thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ và lãi phạt do vi phạm hợp đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Trương Hữu B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đại diện theo ủy quyền Công ty T giữ nguyên nội dung kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết 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 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 22/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ngân hàng Thương mại cổ phần S - H (S) và bà Nguyễn Thị Hồng T vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét nội dung kháng cáo của Công ty T thì thấy:

[2.1] Công ty T cho rằng thỏa thuận tại mục 3 Phụ lục 6 của Hợp đồng mua bán mà nguyên đơn viện dẫn không có hiệu lực áp dụng vì nội dung của thỏa thuận vi phạm điều cấm của pháp luật, do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên.

Xét thấy: Ngày 09/11/2017, giữa ông Trương Hữu B (Bên mua) và Công ty T (Bên bán) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 160/2017/HĐMB/Coco Ocean - Spa Resort - MN với nội dung: Ông B mua căn hộ mua bán số R-5A16 tại tầng 5A; Địa chỉ Toà nhà căn hộ khách sạn Cổ Cò 3 - Coco Ocean Spa Resort tại Tổ hợp Du lịch

và Giải trí Cocobay thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire phía Tây đường Trường Sa (thuộc Phân khu quy hoạch số 01) phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Diện tích sàn xây dựng 45m², diện tích sử dụng thông thuỷ 40,6m²; Mục đích sử dụng để ở và kinh doanh; Thời hạn sử dụng lâu dài. Tổng giá trị mua bán căn hộ theo hợp đồng là 1.882.100.000 đồng (giá bán căn hộ là 1.711.000.000 đồng và thuế giá trị gia tăng là 171.100.000 đồng). Ngoài ra các bên 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 thể hiện tại hợp đồng và phụ lục hợp đồng 01 đến 10 đã ký kết.

Thực hiện hợp đồng, ông B đã thanh toán cho Công ty T số tiền mua căn hộ tương ứng với 95% giá trị căn hộ là 1.787.995.000 đồng. Trong số tiền trả này thì ông B còn phải ký vay Ngân hàng Thương mại cổ phần S - H - Chi nhánh Phú Nhuận số tiền 1.035.155.000 đồng theo Thỏa thuận cam kết ba bên số 108/2017/CKBB-CN/SHB.130111 ngày 22/12/2017 giữa ông B với S và Công ty T về việc phối hợp thực hiện khoản vay và quản lý tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở và Khế ước nhận nợ số 01-199/2017/KUNN-CN/SHB.130111 ngày 28/12/2017.

Cùng ngày 09/11/2017, ông B và Công ty T ký Phụ lục 06 của Hợp đồng mua bán về Chương trình cho thuê căn hộ với các điều khoản sau:

1. 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 III phụ lục 1 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

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

(iii) Bên mua đã ký hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ với thời hạn tối thiểu 20 năm quy định tại Điều 2.2 của Hợp đồng và ký biên bản bàn giao căn hộ cho bên bán để đưa căn hộ tham gia vào chương trình cho thuê.

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

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

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, hợp đồng mua bán căn hộ tuân theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 (sau đây gọi tắt là Luật KDBĐS).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật KDBĐS:

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 hợp đồng mua bán và tiến độ thực hiện dự án, thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, căn hộ đang trong quá trình xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng, chưa đủ điều kiện để bàn giao. Tại hợp đồng mua bán, các bên thỏa thuận việc bàn giao căn hộ sẽ được thực hiện vào thời điểm trong tương lai. Do vậy, hợp đồng mua bán là thỏa thuận mua bán bất động sản hình thành trong tương lai.

Khoản 4 Điều 3 Luật KDBĐS 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 KDBĐS. Khoản 1 Điều 57 Luật KDBĐS 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 01/11/2019, 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 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/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*”.

Tại điều khoản Phụ lục 6 của Hợp đồng đã viện dẫn trên: Thời hạn đảm bảo thu nhập cam kết là 08 năm kể từ ngày bắt đầu và ngày bắt đầu là ngày mà toàn bộ các điều kiện trên được thỏa mãn.

Tính đến ngày 31/12/2018, căn hộ chưa được bàn giao, bên mua chưa ký biên bản bàn giao căn hộ cho bên bán để đưa căn hộ tham gia vào chương trình cho thuê căn hộ, nhưng bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền 1.787.995.000 đồng (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 tiền là 263.925.288 đồng. Đây là thỏa thuận về việc thanh toán không phù hợp với quy định của Luật KDBĐS và các điều khoản trong Phụ lục 6 của Hợp đồng mà các bên đã ký kết.

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 cấp phúc thẩm sẽ xem xét nội dung này của Công ty T. Buộc ông B (Bên mua) phải hoàn trả lại cho Công ty T (Bên bán) về số tiền Thu nhập cam kết đã nhận là 263.925.288 đồng.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc Công ty T phải trả tiền lãi do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ thì thấy: Theo quy định tại điểm (i) khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng quy định: “Nếu Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua chậm hơn 90 (chín mươi) ngày. Ngày bàn giao dự kiến, thì Bên bán phải trả cho Bên mua tiền lãi do chậm giao trên số tiền giá bán căn hộ mà Bên mua đã thực tế thanh toán cho Bên bán theo mức lãi suất quá hạn là 0,03%/ngày kể từ ngày thứ 91 đến ngày bàn giao thực tế”. Tuy nhiên, theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản thì bên bán chỉ được nhận của bên mua số tiền 70% giá trị căn hộ nên Hội đồng xét xử buộc Công ty Thành Đô phải thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận trên số tiền 70% giá trị căn hộ với mức lãi suất đã thỏa thuận.

Theo quy định tại mục 4 của Phụ lục 1 thì ngày bàn giao dự kiến của căn hộ là tháng 3/2019 và theo khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng có quy định: “... ngày bàn giao thực tế nằm trong thời hạn 90 ngày trước hoặc sau ngày ngày bàn giao dự kiến”. Đồng thời tại điểm (ii) khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng có quy định: “Trong trường hợp Bên bán không bàn giao căn hộ cho Bên mua sau 180 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến trừ các trường hợp bất khả kháng và Bên mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 7 thì Bên mua có quyền (a) yêu cầu Bên bán trả khoản lãi theo điểm (i) Điều 4.2 này và tiếp thực hiện hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc (b) đơn phương chấm dứt hợp đồng và áp dụng các chế tài theo quy định tại Điều 12”. Thấy thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 31/3/2023, có thể được chậm nhưng không quá 180 ngày (06 tháng). Như vậy, Công ty T phải bàn giao căn hộ cho ông B chậm nhất là vào ngày 01/7/2019 nhưng kể từ khi ký hợp đồng đến nay Công ty T đã không ra thông báo để bàn giao căn hộ là vi phạm hợp đồng, vi phạm thời hạn cam kết bàn giao được quy định tại khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng, lỗi thuộc về Công ty T. Ông B khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán số 160/2017/HĐMB/Coco Ocean - Spa Resort - MN ngày 09/11/2017 chấm dứt và các bên đương sự thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán kể từ ngày 24/7/2023. Đồng thời, ông B yêu cầu Công ty T phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông kể từ ngày 01/7/2019 đến ngày 24/7/2023 là phù hợp. 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 mua bán căn hộ số 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 cấp phúc thẩm sẽ áp dụng điều khoản về “*Sự kiện bất khả kháng*” để xem xét và thời gian dịch bệnh tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/12/2021 là phù hợp.

Như vậy, thời gian từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/12/2021 (01 năm 09 tháng = 630 ngày) được cho là do dịch bệnh Covid -19 thuộc trường hợp sự kiện bất khả kháng nên tiền lãi sẽ không tính vào thời gian này. Buộc Công ty T phải thanh toán tiền lãi cho ông B từ ngày 01/7/2019 đến ngày 31/3/2020 là 09 tháng và từ ngày 01/01/2022 đến ngày 24/7/2023 là 18 tháng 24 ngày, tổng cộng là 27 tháng 24 ngày (834 ngày) trên số tiền 1.317.470.000 đồng (1.882.100.000 đồng x 70% giá trị căn hộ) với mức lãi suất 0,03%/ngày, cụ thể là 1.317.470.000 đồng x 0,03%/ngày x 834 ngày = 329.630.994 đồng.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, Công ty T đã thanh toán khoản Thu nhập cam kết cho ông B với số tiền là 263.925.288 đồng. Như đã nhận định trên, thỏa thuận Thu nhập cam kết là vô hiệu, do đó nên cũng được căn trừ vào số tiền lãi mà Công ty T phải trả cho ông Bảo là 329.630.994 đồng - 263.925.288 đồng = 65.705.706 đồng.

Tại hồ sơ vụ án thể hiện ông B có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần S - H - Chi nhánh Phú Nhuận số tiền 1.035.155.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 199/2017 HĐTDTDH-CN/SHB.130111 ngày 22/12/2017 và Khế ước nhận nợ số 01-199/2017/KUNN-CN/SHB.130111 ngày 28/12/2017 để trả tiền mua căn hộ tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 160/2017/HĐMB/Coco Ocean - Spa Resort - MN ngày 09/11/2017 cho Cty T và tài sản thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ trên cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 242/2017/HĐTC-CN/SHB.130111 ngày 22/12/2017 giữa ông Bảo và Ngân hàng. Tuy nhiên, các đương sự đều không có yêu cầu giải quyết về tranh chấp hợp đồng tín dụng nêu trên nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[2.3] Đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng, thì thấy: Theo quy định tại điểm iii khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng quy định trách nhiệm của bên bán là: “*Thanh toán khoản tiền phạt vi phạm tương đương 8% giá bán căn hộ*”. Theo quy định tại Phụ lục 01 của Hợp đồng về giá bán căn hộ là 1.882.100.000 đồng (bao gồm giá trị gia tăng), bản thân ông B cũng đã thanh toán cho Công ty T được số tiền là 1.787.995.000 đồng. Do Công ty T vi phạm về thời gian bàn giao căn hộ dẫn đến ông Bảo đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng, lỗi thuộc về Công ty T. Tòa án

cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông B về phạt vi phạm hợp đồng là đúng nhưng đã tính yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng 8% trên số tiền 1.916.320.000 đồng (bao gồm cả phí bảo trì 34.220.000 đồng) là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử sửa lại trên giá mua bán căn hộ theo hợp đồng là 1.882.100.000 đồng, cụ thể như sau $1.882.100.000 \text{ đồng} \times 8\% = 150.568.000 \text{ đồng}$.

[2.4] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty T. Sửa một phần Bản án dân sự số 22/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo hướng: Buộc Công ty T phải trả cho ông B tổng số tiền là 2.004.268.706 đồng, (Trong đó: Tiền nộp mua căn hộ là 1.787.995.000 đồng; Tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 65.705.706 đồng; Tiền lãi phạt do vi phạm hợp đồng là 150.568.000 đồng).

[3] 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 được chấp nhận.

[4] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

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

[5.1] Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty T phải thanh toán cho ông Trương Hữu B tổng số tiền là 2.741.607.162 đồng, (Trong đó: Tiền nộp mua căn hộ là 1.787.995.000 đồng; Tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 800.306.562 đồng; Tiền lãi phạt do vi phạm hợp đồng là 153.305.600 đồng).

Do cấp phúc thẩm sửa án, Công ty T phải thanh toán cho ông B tổng số tiền là 2.004.268.706 đồng, (Trong đó: Tiền nộp mua căn hộ là 1.787.995.000 đồng; Tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 65.705.706 đồng; Tiền lãi phạt do vi phạm hợp đồng là 150.568.000 đồng) nên Công ty Thành Đô phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: $72.000.000 \text{ đồng} + (2\% \times 4.268.706 \text{ đồng}) = 72.085.374 \text{ đồng}$.

[5.2] Ông Trương Hữu B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận là $2.741.607.162 \text{ đồng} - 2.004.268.706 \text{ đồng} = 737.338.456 \text{ đồng}$ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: $20.000.000 \text{ đồng} + (4\% \times 337.338.456 \text{ đồng}) = 33.493.538 \text{ đồng}$, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 47.015.000 đồng tại biên lai thu số 0001467 ngày 01/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Ông B được hoàn trả số tiền 13.521.462 đồng.

[6] 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 nên được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001518 ngày 22/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

[7] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

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 22/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: các Điều 22, 23, 55 Luật Kinh doanh bất động sản; các Điều 166, 117, 148, 280, 418, 422, 428, 433, 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 chấm dứt hợp đồng và thực hiện thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng*” của ông Trương Hữu B đối với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T.

Xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán số 160/2017/HĐMB/Coco Ocean - Spa Resort - MN ngày 09/11/2017 ký kết giữa giữa ông Trương Hữu B với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T được chấm dứt kể từ ngày 24/7/2023.

2. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải thanh toán cho ông Trương Hữu B tổng số tiền là 2.004.268.706 đồng (hai tỉ, bốn triệu, hai trăm sáu mươi tám nghìn, bảy trăm lẻ sáu đồng), (Trong đó: Tiền nộp mua căn hộ là 1.787.995.000 đồng; Tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 65.705.706 đồng; Tiền lãi phạt do vi phạm hợp đồng là 150.568.000 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng T phải chịu là 72.085.374 đồng, (bảy mươi hai triệu, không trăm tám mươi lăm nghìn, ba trăm bảy mươi bốn đồng).

- Ông Trương Hữu B phải chịu là 33.493.538 đồng (ba mươi ba triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn, năm trăm ba mươi tám đồng), nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 47.015.000 đồng (bốn mươi bảy triệu, không trăm mười lăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0001467 ngày 01/12/2022 của Chi cục Thi hành án

dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Ông B được hoàn trả số tiền 13.521.462 đồng (mười ba triệu, năm trăm hai mươi một nghìn, bốn trăm sáu mươi hai đồng).

4. 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 0001518 ngày 22/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

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