

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 45/2024/DS-PT

Ngày: 23-02- 2024

Về việc: “Yêu cầu chấm dứt hợp đồng và
thực hiện thanh toán các khoản cam kết
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: Bà Đỗ Thị Thúy Năng

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn

Bà Trần Thị Bé

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn Vỹ - 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.

Trong ngày 23 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 136/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc: *Yêu cầu chấm dứt hợp đồng và thực hiện thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 267/2023/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2023; Thông báo hoãn phiên tòa số: 270/TB-TA ngày 22 tháng 12 năm 2023 và Thông báo hoãn phiên tòa số: 26/TB-TA ngày 19 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Hoàng M, sinh năm: 1960; Trú tại: Số A, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Huỳnh N, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. (Theo giấy quyền ngày 19/01/2024 lập tại Văn phòng công chứng P). Có mặt.

2. *Bị đơn*: Công ty T; Trụ sở: Số B, phường N, quận T, thành phố Hà Nội. Địa chỉ Chi nhánh Đà Nẵng: Tổ A, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần T, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Q, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: Số Z, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo các Giấy ủy quyền số 1807/2023/GUQ-TĐ ngày 18/7/2023 và số 282/2023/GUQ-TĐ ngày 08/11/2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà **Dương H**- Luật sư Văn phòng Luật sư K, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số Z, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. *Người kháng cáo*: Công ty T- là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và ý kiến trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn- Hoàng M trình bày:***

Ngày 09/11/2017, bà Hoàng M và Công ty T có ký Hợp Đồng Mua Bán căn hộ số XXX/2017/HĐMB (sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”). Căn hộ có mã số là R-2003, diện tích sàn xây dựng 56.2 m², diện tích sử dụng 51.5m². Tổng giá trị hợp đồng bao gồm thuế GTGT là 2,518,824,000VNĐ (Hai tỷ, năm trăm mười tám triệu, tám trăm hai mươi bốn ngàn đồng).

Ngày 9/11/2017, bà Hoàng M đã hoàn thành nghĩa vụ của bên mua là đóng 95% giá trị căn hộ như bảng tiến độ tại Phụ lục 1A tương ứng số tiền 2.392.882.800VNĐ (Hai tỷ, ba trăm chín mươi hai triệu, tám trăm tám mươi hai nghìn tám trăm đồng).

Theo quy định tại điều 1, Phụ lục 1A có quy định ngày bàn giao dự kiến là tháng 3 năm 2019 và theo khoản 4.2. Điều 4 của hợp đồng có quy định ngày bàn giao thực tế có thể sớm hơn 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 Hoàng M là ngày 30/06/2019. Tuy nhiên tính đến thời điểm nộp đơn kiện này, Công ty T vẫn chưa hoàn thiện xây dựng nhà để bàn giao như đã thỏa thuận tại hợp đồng mua bán căn hộ.

Căn cứ Mục I .3. (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% (mười hai phần trăm một 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% (bảy mươi lăm phần trăm) 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.

Thực hiện theo Mục I.3 (i) Phụ lục 6, Công ty T có nghĩa vụ phải thực hiện trả Thu nhập cam kết như thỏa thuận 12%/năm vào tài khoản của bà Hoàng M số XXX171260 mở tại Ngân hàng Vietcombank chi nhánh Thanh Khê, Đà Nẵng, cụ thể là:

- Ngày 29/01/2018 công ty đã thanh toán Thu nhập cam kết kỳ 31/12/2017 là 98.824.351 đồng.

- Ngày 30/6/2018 công ty đã thanh toán Thu nhập cam kết kỳ 30/6/2018 là 116.203.296 đồng;

- Ngày 24/09/2019 công ty đã thanh toán Thu nhập cam kết kỳ 31/12/2018 là 118.874.379 đồng.

Tuy nhiên, kể từ ngày 24/9/2019 đến nay, Công ty T không thực hiện tiếp tục thanh toán cho bà Hoàng M phần thu nhập cam kết như thỏa thuận đã ký kết trong Hợp đồng mua bán nêu trên.

Xét thấy bên bán là Công ty T đã vi phạm tất cả các điều khoản cơ bản của hợp đồng với bên mua gây thiệt hại cho bản thân bà Hoàng M và gia đình trong những năm qua.

Do đó, căn cứ điểm (ii) mục 4.2 điều 4 của hợp đồng mua bán căn hộ, nay bà Hoàng M làm đơn này kính đề nghị Tòa án nhân dân Quận S giải quyết các yêu cầu sau đây:

1. Yêu cầu Tòa án buộc Công ty T phải chấm dứt hợp đồng mua bán, áp dụng các đền bù thiệt hại cho bên mua tại khoản 12.2 của điều 12 gồm:

- Thanh toán cho bà Hoàng M toàn bộ khoản tiền bà Hoàng M đã nộp cho Công ty T là: 2.392.882.800 đồng (Hai tỷ, ba trăm chín mươi hai triệu, tám trăm tám mươi hai nghìn tám trăm đồng).

2. Thực hiện đúng cam kết thanh toán cho bà Hoàng M khoản thu nhập cam kết 12%/năm theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng Mua bán Căn hộ, cụ thể tính đến ngày nộp đơn khởi kiện, công ty còn phải thanh toán cho bà Hoàng M như sau:

a. Thu nhập cam kết năm 2019 số tiền còn phải thanh toán: 235.077.000đ;

- b. Thu nhập cam kết năm 2020 số tiền còn phải thanh toán: 235.077.000đ;
- c. Thu nhập cam kết năm 2021 số tiền còn phải thanh toán: 235.077.000đ.
- d. Thu nhập cam kết kỳ 1 năm 2022 (đến ngày 10/9/2022) số tiền còn phải thanh toán: 190.464.000đ.

Tổng số tiền Thu nhập cam kết mà Công ty T còn phải thanh toán cho bà Hoàng M là: **895.695.000đ.**

Tại phiên tòa bà Hoàng M đã rút yêu cầu này.

3. Thanh toán khoản tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ tính đến ngày xét xử (09/8/2023) với số tiền 1.012.189.424 đồng (thời gian từ ngày 01/10/2019 đến ngày xét xử 09/8/2023 là 1410 ngày với lãi suất 0.03%/ngày tính trên số tiền đã nộp cho công ty là 2.392.882.800 đồng).

4. Thanh toán khoản tiền phạt vi phạm tương đương 8% giá bán căn hộ là 183.187.200 đồng.

Tổng số tiền (1) + (3) + (4) Công ty T phải thanh toán cho bà Hoàng M là 2.392.882.800đ + 1.012.189.424đ + 183.187.200đ = 3.588.259.424 đồng.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn - Ông Lê S trình bày:***

Ngày 09/11/2017, Công ty T cùng với bà Hoàng M ký Hợp đồng mua bán số 53/2017/HĐMB về việc mua bán căn hộ R-2003 tòa nhà Căn hộ Khách sạn tại Tổ A phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng. Theo thỏa thuận giữa hai bên, nội dung cơ bản của việc mua bán như sau:

- Căn hộ: R-2003
- Diện tích xây dựng: 56.20 m²
- Diện tích sử dụng: 51.5 m²
- Giá bán: 2.518.824.000 đồng (đã bao gồm thuế GTGT, chưa có phí bảo trì);
- Tiến độ thanh toán:

ĐỢT	THỜI ĐIỂM THANH TOÁN	TỶ LỆ THANH TOÁN	SỐ TIỀN (VNĐ)
1	Ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ	Đủ 30% Giá Bán Căn Hộ + thuế GTGT của 30% Giá Bán Căn Hộ	755.647.200
2	Ngày 30/11/2017	10% Giá Bán Căn Hộ + thuế GTGT của 10% Giá Bán Căn Hộ	251.882.400
3	Ngày 28/02/2018	10% Giá Bán Căn Hộ + thuế GTGT của 10% Giá Bán Căn Hộ	251.882.400

4	Ngày 30/5/2018	10% Giá Bán Căn Hộ + thuế GTGT của 10% Giá Bán Căn Hộ	251.882.400
5	Ngày 30/8/2018	10% Giá Bán Căn Hộ + thuế GTGT của 10% Giá Bán Căn Hộ	251.882.400
6	Thông báo bàn giao căn hộ (dự kiến tháng 3/2019)	(i) 25% Giá Bán Căn Hộ + 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	686.952.000
7	Thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận	5% Giá Bán Căn Hộ	114.492.000
TỔNG CỘNG			2.564.620.800

Ngày 09/11/2017, hai bên ký Phụ lục 1A để điều chỉnh lại kế hoạch thanh toán, theo đó việc thanh toán được chia thành 4 đợt:

Đợt	Thời điểm thanh toán	Số tiền (đồng)
1	Ngay khi ký HĐMB	755.647.200
2	Ngày 09/11/2017	1.637.235.600
5	Thông báo bàn giao căn hộ (dự kiến tháng 3/2019)	57.246.000
6	Thông báo bàn giao giấy chứng nhận	114.492.000
	Cộng	2.564.620.800

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 2.392.882.800 đồng.

Tính đến ngày 31/12/2018, 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 333.461.935 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 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 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 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 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 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 T là chủ đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp 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”.

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 31/12/2018, 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 KĐBDS nói trên. Theo quy định tại Điều 122, Điều 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.

Đối chiếu với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau:

- Đối với yêu cầu buộc Chấm dứt Hợp đồng mua bán số 53/2017/HĐMB/ về việc mua bán căn hộ R-2003 tòa nhà Căn hộ Khách sạn dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp Tổ A, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng, tôi đồng ý.

- Đối với yêu cầu trả tiền gốc 2.392.882.800 đồng, Công ty đồng ý trả

- Đối với yêu cầu buộc Công ty T phải trả Thu nhập cam kết 12%/năm theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng Mua bán Căn hộ thì Công ty đề nghị: 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; và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Đối với yêu cầu Thanh toán khoản tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ với lãi suất 0.03%/ngày tính trên số tiền đã nộp cho công ty là 2.392.882.800 đồng thì Công ty không đồng ý.

- Đối với yêu cầu Thanh toán khoản tiền phạt vi phạm tương đương 8% giá bán căn hộ là 183.187.200 đồng thì Công ty không đồng ý và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

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 bà Hoàng M đối với Công ty T.

1. Xử:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 053/2017/HĐMB ngày 09/11/2017 ký kết giữa giữa bà Hoàng M với Công ty T được chấm dứt kể từ ngày 09/8/2023.

1.2. Buộc Công ty T phải thanh toán cho bà Hoàng M tổng cộng các khoản là 3.588.259.424 đồng (Trong đó bao gồm Tiền nộp mua căn hộ 2.392.882.800 đồng; tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ 1.012.189.424 đồng; tiền phạt do vi phạm hợp đồng 183.187.200 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

1.3. Đình chỉ yêu cầu của bà Hoàng M đối với Công ty T về việc buộc Công ty T phải thanh toán khoản thu nhập cam kết 12%/năm theo thỏa thuận trong Hợp đồng Mua bán Căn hộ.

2.Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty T phải chịu là 103.765.188 đồng.

Bà Hoàng M được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn thông báo về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/8/2023, bị đơn là Công ty T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng, Công ty 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 xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận các yêu cầu về việc thanh toán các khoản tiền lãi chậm bàn giao căn hộ và lãi phạt do vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đại diện theo ủy quyền bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty T trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nội dung kháng cáo 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, thấy:

Ngày 09/11/2017, bà Hoàng M (bên mua) và Công ty (bên bán) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 053/2017/HĐMB; Căn hộ có mã số là R-2003, địa chỉ: Tòa nhà căn hộ khách sạn TToor A, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng; Diện tích sàn xây dựng 56.2 m², diện tích sử dụng 51.5m²; Mục đích sử dụng để ở và kinh doanh; Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Tổng giá trị hợp đồng bao gồm thuế GTGT là 2.518.824.000 đồng.

Cùng ngày, hai bên ký Phụ lục 06 của Hợp đồng mua bán về Chương trình cho thuê căn hộ với các điều khoản sau:

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 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 năm **kể từ ngày bắt đầu...**

Việc Công ty T đầu tư xây dựng dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp 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 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 HĐMB và tiến độ thực hiện dự án, thời điểm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ, 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 căn hộ, 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 căn hộ là thỏa thuận mua bán bất động sản hình thành trong tương lai.

Khoản 4 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản 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 Kinh doanh bất động sản. Tại khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 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 T là chủ đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp, Tổ A, phường H, quận S, 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.*”

Như đã viện dẫn trên, tại điều khoản phụ lục 6 của Hợp đồng quy định: 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 xét xử phúc thẩm hôm nay, căn hộ vẫn 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 2.392.882.800 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 là 333.902.026 đồng. Đây là thỏa thuận về việc thanh toán không phù hợp với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và các điều khoản trong phụ lục 6 của Hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Theo quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự thì thỏa thuận thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ để được hưởng 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 căn cứ để thực hiện việc chi trả thu nhập cam kết. Vì vậy, HĐXX cấp phúc thẩm sẽ xem xét nội dung kháng cáo này của Công ty T. Buộc bà M (bên mua) phải hoàn trả lại cho Công ty T (bên bán) về số tiền thu nhập cam kết, được bà M xác nhận đã nhận của Công ty T là 333.902.026 đồng.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo Công ty T về các khoản tiền lãi chậm bàn giao căn hộ:

Quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ thì vào các năm 2020, 2021 dịch 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 đã áp dụng các Chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/3/2020; Chỉ thị 19/CT-TTg ngày 24/4/2020 của Thủ tướng Chính phủ 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 bị ảnh hưởng. Đây là sự kiện bất khả kháng, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Công ty Thành Đô.

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 HĐXX cấp phúc thẩm sẽ xem xét tiền lãi sẽ không tính vào thời gian dịch bệnh Covid -19 tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/12/2021 là 21 tháng tương đương với 630 ngày là phù hợp.

Tại giai đoạn sơ thẩm, bà M yêu cầu Công ty T thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là: 1.076.797.260 đồng (lãi tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày xét xử 09/8/2023 là 1500 ngày, với lãi suất 0.03%/ngày, trên số tiền bà M đã nộp cho công ty là 2.392.882.800 đồng). Tòa án cấp sơ thẩm tính tiền lãi từ ngày 01/10/2019 đến ngày xét xử 09/8/2023 là 1410 ngày: $2.392.882.800đ \times 0,03\%/ngày \times 1410 \text{ ngày} = 1.012.189.424 \text{ đồng}$.

HĐXX cấp phúc thẩm xét thấy: Tuy bà M không có kháng cáo về thời gian bắt đầu tính lãi, nhưng do có kháng cáo của Công ty T về tiền lãi, để đảm bảo quyền lợi cho bà M và giải quyết toàn diện vụ án, HĐXX thấy cần điều chỉnh lại ngày bắt đầu tính lãi. Ngày bắt đầu tính lãi được tính kể từ ngày thứ 91 trở đi, tức là kể từ ngày 01/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 09/8/2023 của số tiền 2.518.824.000 đồng (Tổng giá trị hợp đồng bao gồm thuế GTGT) $\times 70\% = 1.763.176.800 \text{ đồng}$. Số tiền giao vượt quá 70% sẽ không tính lãi, do bị vô hiệu.

Như vậy, tiền lãi chậm bàn giao căn hộ Công ty T phải thanh toán cho bà M, được cấp phúc thẩm tính lại như sau: $1.763.176.800 \text{ đồng} \times 0.03\%/ngày \times 870 \text{ ngày} (1500 \text{ ngày} - 630 \text{ ngày}) = 460.189.144 \text{ đồng}$. Do sau khi ký hợp đồng, Công ty T đã thanh toán khoản thu nhập cam kết cho bà M với số tiền là 333.902.026 đồng. Như đã nhận định trên, thỏa thuận thu nhập cam kết là vô hiệu, do đó được cản trừ vào số tiền lãi mà Công ty T phải trả cho bà M: $460.189.144 \text{ đồng} - 333.902.026 \text{ đồng} = 126.287.118 \text{ đồng}$

[3] Xét nội dung kháng cáo của Công ty T đối với yêu cầu phạt vi phạm Hợp đồng 8% thì thấy: Theo quy định tại Điều 12.2.iii 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 Hợp đồng về giá bán căn hộ là 2.392.882.800 đồng đã bao gồm giá trị gia tăng, bà M cũng đã thanh toán cho Công ty T là 2.392.882.800 đồng. Do Công ty T vi phạm về thời gian bàn giao căn hộ, dẫn đến bên mua đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng, lỗi thuộc về công ty T. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà M về phạt vi phạm hợp đồng là đúng. Tuy nhiên cấp sơ thẩm tính 8% trên số tiền 2.289.840.000 đồng (chưa bao gồm giá trị gia tăng) là chưa đúng, HĐXX cấp phúc thẩm sẽ sửa lại như sau: $2.392.882.800 \text{ đồng} \times 8\% = 193.430.624 \text{ đồng}$.

Từ những nhận định và phân tích trên, HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty T, buộc Công ty T chỉ phải trả cho bà M tổng cộng là: 2.710.600.542 đồng (trong đó tiền đã nộp mua căn hộ 2.392.882.800 đồng; tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ 126.287.118 đồng; tiền phạt do vi phạm hợp đồng 191.430.624 đồng).

[4] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có một phần phù hợp với HĐXX nên chấp nhận.

[5] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

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

Cấp sơ thẩm buộc Công ty T phải thanh toán cho bà Hoàng M tổng cộng các khoản là 3.588.259.424 đồng (Trong đó bao gồm Tiền nộp mua căn hộ 2.392.882.800 đồng; tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ 1.012.189.424 đồng; tiền phạt do vi phạm hợp đồng 183.187.200 đồng).

Do cấp phúc thẩm sửa án, Công ty T phải trả cho ông bà M tổng cộng là: 2.710.600.542 đồng (trong đó tiền đã nộp mua căn hộ 2.392.882.800 đồng; tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ 126.287.118 đồng; tiền phạt do vi phạm hợp đồng 191.430.624 đồng).

Nên Công ty T phải chịu án phí DSST trên số tiền phải trả cho bà M: $2.710.600.542 \text{ đồng} = 72.000.000 \text{ đồng} + (2\% \times 2.710.600.542 \text{ đồng}) = 86.212.011 \text{ đồng}$.

Bà Hoàng M - sinh năm 1960, trên 60 tuổi, nên được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty T được chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty T số tiền

300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001525 ngày 06/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận S, thành phố Đà Nẵng.

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

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 T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

- Căn cứ các Điều 22, 23, 55 Luật Kinh doanh bất động sản; các Điều 280, 357, 418, 422, 430 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng M đối với Công ty T về việc: *“Yêu cầu chấm dứt hợp đồng và thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng”*.

Xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 053/2017/HĐMB/ ngày 09/11/2017 ký kết giữa giữa bà Hoàng M với Công ty T được chấm dứt kể từ ngày 09/8/2023.

2. Buộc Công ty T phải thanh toán cho bà Hoàng M tổng cộng số tiền là : 2.710.600.542 đồng (trong đó tiền đã nộp mua căn hộ 2.392.882.800 đồng; tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ 126.287.118 đồng; tiền phạt do vi phạm hợp đồng 191.430.624 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án dân sự sơ thẩm:

Công ty T phải chịu là: 86.212.011 đồng.

Bà Hoàng M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty T không phải chịu. Hoàn trả lại cho Công ty T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001525 ngày 06/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận S, thành phố Đà Nẵng.

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

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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:

- VKSND TP. Đà Nẵng
- Chi cục THADS quận S
- TAND quận S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Thúy Năng

