

**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: **88/2024/DS-PT**

Ngày: 17 – 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 Hữu Vinh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé

Ông Trần Hoài Sơn.

- 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 Huỳnh Mạnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 17 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 185/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 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 271/2023/QĐ-PT ngày 12/12/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn D, Sinh năm: 1987. Địa chỉ cư trú: đường Đ, Phường A, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1998 và bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 2001. Cùng địa chỉ: G T, quận T, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền được Văn phòng C2, thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 19427, quyển số 11/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/11/2023). Đều có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Bà Lê Thị Xuân P – Luật sư Công ty L1 – Chi nhánh Đ. Địa chỉ: G T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Bị đơn: Công ty T; Địa chỉ: Số F L, phường N, quận T, thành phố Hà Nội. Địa chỉ Chi nhánh tại Đà Nẵng: Tổ hợp Coco bay, Tổ 52, T, đường T, phường H, quận N, 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 uỷ quyền: Bà Trương Thị N - Địa chỉ: Số F đường L, phường N, quận T, thành phố Hà Nội (theo Giấy uỷ quyền lập ngày 06/9/2022). Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị Thùy T, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: Số B đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo các Giấy uỷ quyền số 1807/2023/GUQ-TĐ ngày 18/7/2023 và số 305/2023/GUQ-TĐ ngày 22/11/2023). Đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Dương Kim H - Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Địa chỉ: Số B đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

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 đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 24/10/2016 ông D có ký hợp đồng số 126/2016/HĐMB/Cocobay Ocean Resort -MN với Công ty T. Đối tượng mua bán là căn hộ R2 tại Toà nhà căn hộ khách sạn C thuộc tổ hợp Du lịch và Giải trí Cocobay, nằm trong Phân khu quy hoạch số 01, dự án nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire – tại đường T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Thông tin căn hộ mua bán, giá bán và số tiền đã thanh toán của hợp đồng: Căn hộ số: R2 Loại căn hộ A; Tầng số: 3; Diện tích sàn xây dựng (Tỉm tường): 39,10 m²; Diện tích sử dụng thông thuỷ: 35,70 m²; Mục đích sử dụng: Để ở và kinh doanh; Thời hạn sử dụng: Lâu dài;

Tổng giá trị hợp đồng là: 1.302.680.624đ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT và kinh phí bảo trì).

Tổng số tiền đã thanh toán: 1.244.525.239 đ, tương đương 95% giá trị căn hộ bao gồm phí bảo trì và 100% thuế GTGT.

Theo Phiếu xác nhận ngày 21/02/2017, Công ty T đã xác nhận ông D, Bên mua đã đủ điều kiện hưởng các ưu đãi của Chủ đầu tư kể từ ngày 10/01/2017 cho tới ngày căn hộ ghi tại Thông báo bàn giao căn hộ.

Đồng thời theo khoản A, Điều 1 mục 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% (bảy mươi lăm phần trăm) 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 ...”

Ông D đã thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ theo phiếu xác nhận ngày 21/02/2017, ký biên bản bàn giao căn hộ vào ngày 12/04/2019 và cũng đã tham gia Chương Trình Cho Thuê bằng việc ký kết Hợp Đồng Hợp Tác Cho Thuê.

Tuy nhiên, Công ty T mới chỉ trả thu nhập cam kết cho ông D được hai năm 2017, 2018. Năm 2019 đến nay đã vi phạm hợp đồng. Do đó, ông Nguyễn Tuấn D yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết:

1. Buộc Công ty T phải trả Thu nhập cam kết tính từ 01/01/2019 đến 31/12/2020 với số tiền là 266.691.620đ.

2. Buộc Công ty T phải trả số tiền lãi suất chậm trả đối với khoản thu nhập cam kết của năm 2019 và 2020 tính đến 21/3/2021 là 24.805.974đ. Số tiền thu nhập cam kết và lãi là $266.691.620đ + 24.805.974đ = 291.497.594đ$.

3. Số liệu phát sinh từ ngày nộp đơn tính đến ngày xét xử 06/9/2023 là 333.364.525đ gồm kỳ 1, kỳ 2 của năm 2021, 2022 và kỳ 1 năm 2023, mỗi kỳ 66.672.905đ.

4. Lãi do chậm trả thu nhập cam kết phát sinh từ 21/3/2021 đến ngày 06/9/2023 là 103.206.004đ.

Như vậy tổng số tiền phát sinh sau ngày nộp đơn đến thời điểm xét xử là 436.570.529đ.

Tổng hợp yêu cầu bao gồm cả phát sinh gồm:

Tổng số tiền Thu nhập cam kết đến ngày nộp đơn là: 266.691.620đ.

Tổng số tiền Thu nhập cam kết phát sinh đến ngày xét xử: 333.364.525đ.

Tổng tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày nộp đơn: 24.805.974đ.

Tổng tiền lãi phát sinh từ ngày nộp đơn đến ngày xét xử: 103.206.004đ.

Tổng cộng: 728.068.123đ.

Ngoài ra, ông D còn yêu cầu Tòa án buộc Công ty T phải tuân thủ theo Phụ lục số 6 kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ số 126/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN, thực hiện đúng cam kết, tiếp tục trả thu nhập cam kết cho ông D theo tỷ lệ 12%/năm cho đủ 08 năm.

- Đối với yêu cầu phản tố buộc bên bán phải hoàn 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 236.463.278đ do hợp đồng vô hiệu thì ông Nguyễn Tuấn D không chấp nhận.

** Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T trình bày:*

Công ty T không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn D, đồng thời đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu phản tố và yêu cầu tuyên HĐMB 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 04/5/2019, bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền là 1.242.410.498đ, tương đương với 95,37% giá trị căn hộ và bên bán đã xuất hóa đơn cho bên mua.

- Về phía bên bán cũng đã thực hiện thanh toán cho bên mua khoản tiền tạm ứng Thu nhập cam kết với tổng số là 236.463.278đ.

Đến kỳ thanh toán tiền tạm ứng Thu nhập cam kết thứ 2 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 khoản tạm ứng Thu nhập cam kết đúng thời hạn cho bên mua. Nay bên mua khởi kiện để yêu cầu Tòa án buộc Công ty T phải thanh toán khoản tạm ứng Thu nhập cam kết nói trên và lãi chậm thanh toán.

- 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.”

- Căn cứ các thỏa thuận tại HĐMB và tiến độ thực hiện dự án, thời điểm ký kết HĐMB, căn hộ số R2 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 căn hộ số 126/2016/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 không 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 The Empire, phía Tây đường T, phường H, quận N, 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 HĐMB, tính đến ngày 04/5/2019, bên mua đã thanh toán cho bên bán số tiền 1.242.410.498đ, bằng 95,37% 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 ngày 15/8/2022, căn hộ

R2 tòa nhà Căn hộ Khách sạn Cỏ 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 KDBDS (đã được cơ quan có thẩm quyền xác định là hành vi vi phạm pháp luật như nêu trên).

Theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 131 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 điểm i(a) khoản 3 Mục 1 - Phụ lục số 06 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, 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, Công ty T kính đề nghị Tòa án nhân dân quận N tuyên không chấp nhận hiệu lực của thỏa thuận giữa bên bán và bên mua trong HĐMB về việc thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ để được hưởng tạm ứng Thu nhập cam kết tại Phụ lục số 06, Phụ lục 1A và các nội dung khác kèm theo HĐMB, cụ thể như sau:

1. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 Bộ luật dân sự, tuyên thỏa thuận thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ tại HĐMB là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật;

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 HĐMB 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 236.463.278đ.

Với nội dung vụ án như trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; 40; 147; 227; 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 ông Nguyễn Tuấn D đối với Công ty T.

Tuyên xử:

[1] Buộc Công ty T phải trả cho ông Nguyễn Tuấn D 728.068.123đ (bảy trăm hai mươi tám triệu, không trăm sáu mươi tám nghìn, một trăm hai mươi ba đồng). Trong đó: Tiền thu nhập cam kết 600.056.145đ; tiền lãi phát sinh tính đến ngày 06/9/2023 là 128.011.978đ

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại hợp đồng Mua Bán căn hộ số 126/2016/HĐMB/Cocobay Ocean Resort–MN ngày 24/10/2016.

[1.1] Buộc Công ty T phải tuân thủ theo hợp đồng mua bán căn hộ số 126/2016/HĐMB/Cocobay Ocean Resort–MN ngày 24/10/2016, tiếp tục trả thu nhập cam kết cho ông D theo tỷ lệ 12%.

[2] Bác yêu cầu phản tố của Công ty T đối với ông Nguyễn Tuấn D về: “*Buộc ông Nguyễn Tuấn D phải trả lại số tiền thu nhập cam kết 236.463.278đ*”.

[2.1] Bác “*Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán số 126/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort – MN ngày 24/10/2016 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật*” của Công ty T đối với ông Nguyễn Tuấn D.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự, quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 21/9/2023, Công ty T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm vì cho Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn 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. Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo quy định, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T.

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.

** Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm:*

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về kháng cáo của Công ty T là không có cơ sở. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 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; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét tính hiệu lực của Hợp đồng được ký kết giữa ông Nguyễn Tuấn D và Công ty T: Ngày 24/10/2016 ông Nguyễn Tuấn D có ký hợp đồng số 126/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN với Công ty T. Đối tượng mua bán là căn hộ R2 tại Toà nhà căn hộ khách sạn C thuộc tổ hợp Du lịch và Giải trí Cocobay nằm trong Phân khu Quy Hoạch số 01 dự án nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire – tại đường T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Tổng giá trị hợp đồng là: 1.302.680.624đ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT và kinh phí bảo trì). Tổng số tiền ông D đã thanh toán: 1.244.525.239 đồng, tương đương 95,54% giá trị căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT và kinh 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 Phụ lục 01 đến Phụ lục 10 của Hợp đồng ký kết.

Như vậy, Hợp đồng mua bán căn hộ số 126/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort - MN được ký kết giữa Công ty T và ông D 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 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.

Thực tế ông D và Công ty T đã thực hiện các thoả thuận theo Hợp đồng đã ký kết cụ thể là: Ngày 21/02/2017, Công ty T có ký xác nhận ông D đã đóng tiền hoàn thành 95% giá trị căn hộ; Hai bên đã ký kết bàn giao căn hộ vào ngày

04/5/2019. Hiện nay, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm, căn hộ R2 tại Tòa nhà căn hộ khách sạn C thuộc tổ hợp Du lịch và Giải trí Cocobay nằm trong Phân khu Quy Hoạch số 01 dự án nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire đã hoàn thiện và được đưa vào khai thác, vận hành đúng như Thông báo số 129/GĐ – GĐ3/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 nguyên đơn, yêu cầu phản tố cũng đồng thời là yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1]. Trong vụ án này, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản thu nhập cam kết và tiền lãi do chậm thanh toán thu nhập cam kết và ngược lại, bị đơn 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 thỏa thuận này, HĐXX phúc thẩm đánh giá rằng: Phụ lục số 6 về “Chương trình cho thuê căn hộ” ngày 24/10/2016 để thỏa thuận về các chính sách mà ông D được hưởng khi thanh toán tối thiểu 95% giá bán căn hộ và thỏa mãn các điều kiện khác kèm theo, cụ thể: Tại Điều 1 của Phụ lục số 6 “Chương trình cho thuê căn hộ” các bên có thỏa thuận:

I. Chương trình cho thuê căn hộ:

1. Căn hộ được tham gia Chương trình cho thuê căn hộ khi đáp ứng đủ các điều kiện sau: (i) *Bên mua đã thanh toán đủ và đúng hạn tối thiểu 95% giá bán căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) theo Hợp đồng mua bán căn hộ; (ii) Căn hộ đã được bàn giao theo Điều 4 của Hợp đồng mua bán; (iii) Bên mua ký hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ. “Ngày bắt đầu” là ngày mà các điều kiện trên được thỏa mãn; Quyền lợi tham gia chương trình cho thuê: Bên bán cam kết khi bên mua tham gia chương trình cho thuê sẽ được hưởng các quyền lợi về Thu nhập cam kết hoặc thu nhập cho thuê nêu tại Mục 2 dưới đây.*

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

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 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 24/10/2016 đến ngày 04/5/2019 (ngày hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ), kể cả trong đó có thời điểm ngày 10/01/2017, Công ty T xác nhận cho ông D đủ điều kiện hưởng chi trả tiền lãi 12% trên số tiền 1.111.215.083 đồng (BL số 38). 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 căn hộ; (ii) Căn hộ đã được bàn giao theo Điều 4 của Hợp đồng mua bán; (iii) Bên mua ký Hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ.” “Ngày bắt đầu” là ngày mà các điều kiện trên được thoả mãn. Như vậy, HĐXX phúc thẩm có đủ cơ sở để xác định ngày bắt đầu các bên 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 – GD3/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 thoả thuận thanh toán thu nhập cam kết phát sinh hiệu lực buộc Công ty T phải thực hiện đến ngày xét xử sơ thẩm.

[2.2] Xét thấy dịch bệnh Covid – 19 là sự kiện bất khả kháng: 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 Hội đồng xét xử sẽ áp dụng điều khoản về “*Sự kiện bất khả kháng*” để xem xét 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. HĐXX phúc thẩm sẽ xem xét thời gian này khi buộc Công ty T có nghĩa vụ phải thực hiện với ông Nguyễn Tuấn D.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Tuấn D không yêu cầu về việc buộc Công ty T phải thanh toán khoản tiền chậm bàn giao kể từ ngày chậm bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, để đảm bảo về quyền và lợi ích cho ông D, 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 (i) khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng quy định: “*Bên Bán phải trả cho Bên Mua tiền lãi trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo lãi suất quá hạn bằng 150% tiền lãi suất 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 (chín mươi mốt) đến Ngày Bàn giao thực tế*”. Như phân tích ở mục [2.1], phần vượt quá 70% giá trị hợp đồng đã bị vô hiệu nên HĐXX phúc thẩm 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. Mặt khác, theo thỏa thuận trong hợp đồng, ngày dự kiến bàn giao căn hộ: 30/12/2017, tức là đến ngày 30/3/2018, Công ty T phải có nghĩa vụ bàn giao căn hộ nhưng đến ngày 04/5/2019 mới bàn giao. Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Tuấn D là 13 tháng 03 ngày (tức 13 tháng X 30 + 3 ngày = 393 ngày), như vậy, Công ty T phải thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ cho ông D cụ thể: 393 ngày X (1.302.680.624đ X 70%) X 0,029% = 103.926.558 đồng.

Từ những phân tích, đánh giá ở trên, HĐXX phúc thẩm kết luận một số nội dung liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bị đơn như sau:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn 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 ông Nguyễn Tuấn D được Công ty T chi trả thu nhập cam kết kể từ ngày 07/8/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 06/9/2023 là 08 phân kỳ, cụ thể: Kỳ 1 (07/8/2019 – 07/02/2020); Kỳ 2 (08/02/2020 – 08/8/2020); Kỳ 3 (09/8/2020 – 09/02/2021); Kỳ 4 (10/02/2021 – 10/8/2021); Kỳ 5 (11/8/2021 – 11/02/2022); Kỳ 6 (12/02/2022 – 12/8/2022); Kỳ 7 (13/8/2022 – 13/02/2023); Kỳ 8 (14/02/2023 – 14/8/2023). Tuy nhiên, như nhận định ở mục [2.2] về dịch bệnh Covid – 19 diễn ra từ 01/4/2020 đến ngày 31/12/2021 nên trừ đi 21 tháng, Công ty T không phải có nghĩa vụ chi trả thu nhập cam kết nên Công ty T chỉ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Tuấn D 301.139.288 đồng. Đồng thời, tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm thanh toán thu nhập cam kết theo mỗi phân kỳ, cụ thể như sau:

Tiền thu nhập cam kết mỗi phân kỳ là 66.672.905 đồng (6 tháng), thu nhập cam kết mỗi ngày là 66.672.905 đồng/180 ngày = 370.405 đồng.

- Phân kỳ 1 (7/8/2019 – 07/02/2020), tiền lãi là: 66.672.905 đồng x (08/02/2020 đến 6/9/2023 = 1.306 ngày) x 0,0274%/ngày = 23.858.499 đồng.

- Phân kỳ 2 (8/2/2020- 31/3/2020 là 52 ngày), tiền lãi là: (370.405 đồng x 52 ngày) x (01/4/2020 đến 6/9/2023 = 1253 ngày) x 0,0274%/ ngày = 6.612.746 đồng.

- Phân kỳ 5 (01/01/2022-11/02/2022 là 41 ngày): tiền lãi là: (370.405 đồng x 41 ngày) x (12/02/2022 đến 6/9/2023 = 571 ngày) x 0,0274%/ ngày = 2.376.005 đồng.

- Phân kỳ 6 (12/02/2022-12/8/2022) 1 kỳ, tiền lãi là: 66.672.905đ x (13/8/2022 đến 6/9/2023 = 389 ngày) x 0,0274%/ ngày = 7.106.398 đồng

- Phân kỳ 7 (13/8/2022 – 13/02/2023) 1 kỳ, tiền lãi là: 66.672.905đ x (14/2/2023 đến 06/09/2023 = 204 ngày) x 0,0274%/ ngày = 3.672.749 đồng

- Phân kỳ 8 (14/02/2023 - 14/8/2023) 1 kỳ, tiền lãi là: 66.672.905đ x (15/8/2023 đến 06/9/2023 = 22 ngày) x 0,0274%/ ngày = 401.904 đồng

Tổng tiền lãi chậm thanh toán thu nhập cam kết mà Công ty T phải trả cho ông Nguyễn Tuấn D là: 44.082.302 đồng.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Nguyễn Tuấn D trả lại tiền tạm ứng thu nhập cam kết là 236.463.278 đồng. Đây là tiền tạm ứng thu nhập cam kết phát sinh trong năm 2017, 2018. Tuy nhiên, thời điểm này thoả 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 đối với nội dung này là có căn cứ cần chấp nhận, buộc ông Nguyễn Tuấn D phải thối trả lại Công ty T 236.463.278 đồng.

- Đối với yêu cầu buộc Công ty T tiếp tục thực hiện các điều khoản đã cam kết trong hợp đồng của nguyên đơn và yêu cầu hợp đồng mua bán vô hiệu, chấm dứt hợp đồng của bị đơn: 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 ông Nguyễn Tuấn D. Như vậy, Hợp đồng các bên ký kết đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực pháp luật, thực tế các bên đã hoàn thành nghĩa vụ của mình theo thoả thuận. Các thoả thuận của các bên chỉ vô hiệu ở phụ lục số 06 và phần giá trị của hợp đồng cao hơn 70% giá trị hợp đồng khi Công ty T chưa bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, Công ty đã bàn giao căn hộ vào ngày 04/5/2019 nên các thoả thuận của hai bên không còn vi phạm điều cấm kể từ ngày 05/5/2019 nên Hợp đồng mua bán và các phụ lục hợp đồng các bên ký kết đều có hiệu lực pháp luật,

là hành lang cho 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, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nội dung này.

Như vậy, về nghĩa vụ tài chính, Công ty T phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Tuấn D khoản thu nhập cam kết qua các kỳ, tiền lãi chậm thanh toán khoản thu nhập cam kết và tiền lãi chậm bàn giao căn hộ, Tổng cộng: 449.148.147 đồng nhưng trừ vào số tiền tạm ứng thu nhập cam kết năm 2017, 2018 là 236.463.278 đồng, Công ty T chỉ còn thanh toán cho ông Nguyễn Tuấn D số tiền: 212.684.869 đồng.

[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 Bản án dân sự số 41/2023/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 với 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 với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận; đối với quan điểm đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận N không phù hợp với hướng nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[7] Về án phí:

Ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận: $278.919.976đ \times 5\% = 13.945.999đ$. Được trừ vào số tiền 7.287.000đ đồng tạm ứng án phí ông Nguyễn Tuấn D đã nộp theo biên lai thu số 0001103 ngày 10/12/2021 tại Chi cục Thi hành án quận N, thành phố Đà Nẵng; Ông D còn phải tiếp tục nộp 6.658.999 đồng.

Công ty T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện của ông D được Tòa án chấp nhận và yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận: $(212.684.869đ \times 5\% = 10.634.243đ) + 300.000đ = 10.934.243đ$; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.911.000 đồng theo biên lai thu số 0001155 ngày 07/02/2022 và 300.000đ theo biên lai thu số 0001342 ngày 14/9/2022 và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001541 ngày 25/9/2023 tại Chi cục Thi hành án quận N, thành phố Đà Nẵng. Công ty T còn phải tiếp tục nộp 4.423.243 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm, Công ty T không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty T;

Sửa Bản án dân sự số 41/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; 40; 147; 227; 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; 123; 130; 280; 418; 429; 434 và 440 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản; 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 một phần yêu cầu khởi kiện: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” của ông Nguyễn Tuấn D đối với Công ty T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty T đối với ông Nguyễn Tuấn D.

Tuyên xử:

1. Buộc Công ty T phải trả cho ông Nguyễn Tuấn D 212.684.869 đồng (*Hai trăm mười hai triệu, sáu trăm tám mươi tư nghìn, tám trăm sáu chín đồng*). Trong đó: Tiền lãi chậm bàn giao căn hộ 103.926.558đ; tiền thu nhập cam kết phát sinh tính tới ngày 14/8/2023 là 301.139.288đ; tiền lãi chậm thanh toán thu nhập cam kết tính tới ngày 06/9/2023 là 44.082.302đ; khấu trừ số tiền tạm ứng thu nhập cam kết Công ty T đã trả cho ông Nguyễn Tuấn D là 236.463.278đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (*đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án*) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc Công ty T phải tuân thủ Phụ lục số 6 kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ số 126/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort 24/10/2016, tiếp tục trả thu nhập cam kết cho ông Nguyễn Tuấn D theo tỷ lệ 12%/năm.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty T đối với ông Nguyễn Tuấn D về: “*Buộc ông Nguyễn Tuấn D phải trả lại số tiền thu nhập cam kết 236.463.278 đồng*”. Số tiền này ông Nguyễn Tuấn D đã được khấu trừ vào số tiền mà Công ty T phải có nghĩa vụ thôi trả cho ông Nguyễn Tuấn D nên ông D đã thi hành xong phần nội dung này.

Bác “Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán số 126/2016/HĐMB/Coco Ocean Resort – MN ngày 24/10/2016 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật” của Công ty T đối với ông Nguyễn Tuấn D.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 13.945.999đ. Được trừ vào số tiền 7.287.000đ đồng tạm ứng án phí ông Nguyễn Tuấn D đã nộp theo biên lai thu số 0001103 ngày 10/12/2021 tại Chi cục Thi hành án quận N, thành phố Đà Nẵng; Ông D còn phải tiếp tục nộp 6.658.999 đồng.

Công ty T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 10.934.243đ; Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.911.000 đồng theo biên lai thu số 0001155 ngày 07/02/2022 và 300.000đ theo biên lai thu số 0001342 ngày 14/9/2022 và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001541 ngày 25/9/2023 tại Chi cục Thi hành án quận N, thành phố Đà Nẵng. Công ty T còn phải tiếp tục nộp 4.423.243 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm, Công ty T không phải chịu.

5. 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./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Người đại diện của đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- TAND quận N;
- Chi cục THADS q. Ngũ Hành Sơn;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

Trần Hữu Vinh