

Bản án số 121/2023/DS-PT

Ngày 07 – 9 – 2023

V/v Nguyên đơn “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán tiền thu nhập cam kết theo hợp đồng và tiền lãi*”; Bị đơn “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm và hoàn trả tiền thu nhập cam kết ứng trước*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Việt Dũng

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo.

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2022/DS-PT ngày 26-12-2022 về việc Nguyên đơn “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán tiền thu nhập cam kết theo hợp đồng và tiền lãi*”; Bị đơn “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm và hoàn trả tiền thu nhập cam kết ứng trước*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 10-11-2022 của Tòa án nhân dân quận P, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2023/QĐ-PT ngày 14-02-2023; giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Bà **Huỳnh Thị Hà T**; sinh năm 1969; Địa chỉ: 2x đường A, phường A, thành phố B, tỉnh Gia Lai; có mặt.

* ***Bị đơn:*** Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng D; Trụ sở: Số 6xx đường C, phường D, quận E, thành phố Hà Nội;

- ***Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn gồm:***

1. Ông Lê Thanh S; sinh năm 1978; vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Ngọc T1; sinh năm:1989; vắng mặt.
4. Bà Trương Thị H; sinh năm: 1994; vắng mặt.
5. Bà Nguyễn Thị Mai H1; sinh năm: 1981; vắng mặt.
6. Bà Trương Thị N; sinh năm: 1976; có mặt.

Cùng địa chỉ: Tầng x, số 8x đường F, phường G, quận H, Thành phố Hà Nội.

(Theo văn bản ủy quyền số .../2021/GUQ-TĐ ngày 08-8-2022 và ủy quyền số .../2022/GUQ-TĐ ngày 09-9-2022).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn gồm:*

1. Bà Đỗ Thanh T2; sinh năm: 1978; có mặt.
2. Ông Nguyễn Tiến D; sinh năm: 1970; vắng mặt.

Cùng địa chỉ tại: Tầng x, số 8x đường F, phường G, quận H, Thành phố Hà Nội.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Ngân hàng B**; Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Việt A; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng B chi nhánh Đà Nẵng; Địa chỉ: x đường I, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng; theo văn bản ủy quyền số .../2022/VBUQ-SHB ngày 10-01-2022; vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - bà Huỳnh Thị Hà T; Bị đơn - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn - Bà Huỳnh Thị Hà T trình bày:*

Ngày 09-11-2017 tôi và Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng D (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) có ký hợp đồng mua bán căn hộ số .../2017/HĐMB M. Căn hộ R-0xxx Tòa nhà căn hộ Khách sạn C “M”. Diện tích: 4xm, diện tích sử dụng 4x,xm² để ở và kinh doanh lâu dài. Tổng giá trị hợp đồng bao gồm thuế GTGT số tiền mua là 2.003.133.000đ.

Ngày 29-12-2017 tôi đã thực hiện thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng cho Công ty Đ có phiếu đã xác nhận. Theo quy định tại mục II, phụ lục 1 có quy định ngày bàn giao dự kiến là ngày 30-3-2019. Tuy nhiên đến 30-12-2021 Công ty vẫn chưa xong xây nhà để bàn giao. Theo như thỏa thuận phụ lục 6 của hợp đồng quy định. Bên mua được nhận một khoản thu nhập cam kết là 7,5% 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 được thanh toán tối thiểu bằng 95% giá căn hộ trong vòng 8 năm kể từ ngày bắt đầu thu thập cam kết, không phụ thuộc vào thực tế kết quả kinh doanh và khai thác. Tôi đã thanh toán đủ 95% theo phiếu xác nhận hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và theo hợp đồng nghĩa vụ công ty phải bàn giao nhà cho tôi nhưng Công ty Đ đã không tiến hành giao nhà như

cam kết. Vì thế ngày 29-12-2017 Công ty Đ có thông báo xác nhận trả tiền thu nhập cam kết như thỏa thuận là 12%/năm.... Phía công ty cũng đã thực hiện thanh toán cho tôi phần thu nhập cam kết để đóng lãi Ngân hàng B theo bảo lãnh 3 bên từ ngày 29-12-2017 đến ngày 29-6-2019 (18 tháng). Nay Công ty Đ còn chưa thanh toán cho tôi cụ thể:

- Tiền thu nhập cam kết năm 2019: Kỳ II (6 tháng) số tiền là : 92.350.000đ và Lãi chậm trả 10%/ năm với số tiền là: 18.470.000đ.

- Tiền thu nhập cam kết năm 2020: Kỳ I (6 tháng) số tiền là: 92.350.000đ và Lãi trả chậm tính 10%/ năm số tiền là: 13.852.000đ

- Tiền thu nhập cam kết năm 2020: Kỳ II (6 tháng) số tiền là: 93. 350.000đ và Lãi chậm trả 10%/ năm là: (12 tháng) số tiền nợ là: 9.235.000đ.

- Thu nhập cam kết năm 2021: Kỳ I (6 tháng) số tiền nợ là: 92.350.000đ và lãi chậm trả 10%/ năm là: (6 tháng) số tiền nợ là 4.617.000đ.

- Thu nhập cam kết của năm 2021: Kỳ II (6 tháng) số tiền là: 92.350.000đ.

Tổng số tiền Công ty Đ còn phải thanh toán cho tôi là: 507.924.000đ (Năm trăm lẻ bảy triệu chín trăm hai bốn ngàn đồng chẵn).

Yêu cầu Tòa án buộc công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải thực hiện đúng hợp đồng mua bán căn hộ số .../2017/M. Căn hộ: R-0xxx Tòa nhà Căn hộ Khách sạn C “M” tại tổ hợp giải trí để bàn giao nhà cho tôi và thực hiện đúng cam kết thanh toán cho tôi các khoản với số tiền là 507.924.000đ (trong đó tiền thu nhập cam kết 461.750.000đ và 46.174.000đ lãi của khoản thu nhập cam kết nêu trên).

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty Đ về tuyên bố Hợp đồng mua bán số .../2017/HĐMB/M ký kết giữa Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng Đ với tôi vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và yêu cầu buộc tôi hoàn trả cho Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng Đ chi tạm ứng thu nhập cam kết là 374.611.005đ tôi không chấp nhận.

** Bị đơn - Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ trình bày:*

Ngày 09-11-2017, Công ty Đ cùng với bà Huỳnh Thị Hà T ký Hợp đồng mua bán số .../2017/HĐMB/M về việc mua bán căn hộ số R-0xxx Tòa nhà Căn hộ Khách sạn C “M” thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp E tại địa chỉ: Tổ 5x đường N, phường O, quận P, thành phố Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là HĐMB). Theo thỏa thuận giữa hai bên, nội dung cơ bản của việc mua bán như sau:

- Căn hộ: R – 0xxx; Diện tích: 4x.x m²; Giá bán: 1.821.030.000đ. Tiến độ thanh toán: Ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ thanh toán đủ 30% là 600.939.900đ;

- Ngày 30-11-2017 thanh toán 10% là 200.313.300đ; Ngày 28-02-2018 thanh toán 10% là 200.313.300đ; Ngày 30-5-2018 thanh toán 10% là 200.313.300đ; Ngày 30-8-2018 thanh toán 10% là 200.313.300đ.

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 546.309.000đ và Thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận 5% Giá Bán Căn Hộ là 91.051.500đ. Tổng cộng: 2.039.553.600đ.

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 8% tổng lợi nhuận trước thuế của việc kinh doanh căn hộ (*gọi tắt là Thu nhập cam kết*).

Đến ngày 29-12-2017, hai bên tiếp tục ký Phụ Lục 1A để thỏa thuận bổ sung về việc thanh toán, theo đó tiến độ thanh toán được điều chỉnh như sau:

Ngay khi ký Hợp đồng mua bán căn Hộ thanh toán 600.939.900đ; Ngày 29-12-2017 thanh toán 801.253.200 đồng; Ngày 29-01-2018 thanh toán 500.783.250đ; Thông báo bàn giao căn hộ (dự kiến tháng 3-2019) thanh toán 45.525.750đ. Thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận thanh toán 91.051.500đ. Tổng tiền thanh toán là: 2.039.553.600đ.

Cùng ngày 29-12-2017, hai bên tiếp tục ký Phụ Lục 6A để thỏa thuận sửa đổi thời hạn thanh toán thu nhập cam kết. Theo đó, Điều 1 quy định, kể từ ngày bên mua thanh toán đến 95% giá trị căn hộ thì bên mua sẽ được hưởng một khoản tiền tạm ứng Thu nhập cam kết là 12%/năm tính trên giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT. Việc thanh toán tiền tạm ứng Thu nhập cam kết được thực hiện mỗi năm 02 lần.

Thực hiện thỏa thuận bổ sung nói trên, đến ngày 29-12-2017, bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền là 1.902.976.350đ, tương đương với 95% giá trị căn hộ. 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 374.611.005đ, cụ thể như sau:

- Ngày 07-8-2018, thanh toán 93.886.664đ; Ngày 31-12-2018, thanh toán 94.186.664đ; Ngày 03-10-2019, thanh toán 92.351.012đ; Ngày 15-3-2022, thanh toán 45.000.000đ; Ngày 27-7-2022, thanh toán 49.186.665đ.

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 Đ 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 buộc Công ty Đ phải thanh toán khoản tạm ứng Thu nhập cam kết nói trên, Công ty Đ có ý kiến như sau:

Việc Công ty Đ đầu tư xây dựng dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp E 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, việc các bên thỏa thuận mua bán căn hộ số R-0xxx theo HĐMB là thỏa thuận mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Khoản 4 Điều 3 Luật KDBDS 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 KDBDS. Khoản 1 Điều 57 Luật KDBDS quy định:

Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

Theo thỏa thuận tại HĐMB, tính đến ngày 29-12-2017, bên mua đã thanh toán cho bên bán số tiền 1.902.976.350đ, bằng 95% 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 05-8-2022, căn hộ R-0521 Tòa nhà Căn hộ Khách sạn C “M” vẫn chưa được bàn giao cho bên mua. Đây là thỏa thuận về việc thanh toán không phù hợp với quy định của Luật KDBDS nói 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.

Ngày 01-11-2019, UBND thành phố Đà Nẵng đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính số .../QĐ – XPVPHC. Trong đó, tại điểm a khoản 2 Điều 1 của Quyết định đã xác định Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ là chủ đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp E, phía Tây đường Q, phường O, quận P, 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 HHx có 528 trường hợp, Khu HHx có 704 trường hợp, Khu HHx có 8 trường hợp, Khu HHx có 638 trường hợp và Khu HHx có 88 trường hợp”.

Căn cứ các quy định đã dẫn chiếu của Bộ luật dân sự, căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn gồm: Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Đ, Tuyên bố Hợp đồng mua bán số .../2017/HĐMB/M ký kết giữa Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ với bà Huỳnh Thị Hà T vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, yêu

cầu buộc bà Huỳnh Thị Hà T hoàn trả cho Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ chi tạm ứng thu nhập cam kết là 374.611.005đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng B trình bày:*

Ngày 18-7-2016, Ngân hàng B Chi nhánh Đà Nẵng đã phát hành Cam kết phát hành thư bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số .../2016/CV-B.ĐN (sau đây gọi tắt là “Cam Kết Phát Hành Thư Bảo Lãnh”). Theo đó, Ngân hàng B đã nêu rõ: “Việc Ngân hàng B xem xét thực hiện nội dung cam kết khi:

- Bên được bảo lãnh (Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ) có đề nghị phát hành Thư bảo lãnh bàn giao nhà ở gửi tới Ngân hàng B trong thời hạn hiệu lực của cam kết.

- Ngân hàng B chỉ phát hành khi Công ty Đ đáp ứng đầy đủ các điều kiện về cấp bảo lãnh, điều kiện tài sản bảo đảm theo quy định hiện hành của Ngân hàng B và pháp luật.

Kể từ thời điểm phát hành Cam Kết Phát Hành Thư Bảo Lãnh này, Ngân hàng B Chi nhánh Đà Nẵng không nhận được bất kỳ đề nghị phát hành Thư bảo lãnh nào từ Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ. Chính vì vậy, Ngân hàng B Chi nhánh Đà Nẵng chưa có cơ sở để phát hành Thư bảo lãnh cho các khách hàng mua căn hộ tại Tiểu dự án R - nằm tại phân khu Q1 Dự án S, thuộc Dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp T, Đà Nẵng. Do đó, Ngân hàng B chi nhánh Đà Nẵng nhận thấy không còn liên quan đến vụ kiện theo Thông báo thụ lý số 84/2021/TB-TLVA ngày 15-12-2021 của TAND quận Ngũ Hành Sơn, Tp Đà Nẵng.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán tiền thu nhập cam kết theo hợp đồng và tiền lãi” của bà Huỳnh Thị Hà T đối với Công ty Đ. Bác yêu cầu phản tố của Công ty Đ.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Đ về tuyên bố Hợp đồng mua bán số .../2017/HĐMB/M ký kết giữa Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ với bà Huỳnh Thị Hà T vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và không chấp nhận yêu cầu buộc bà Huỳnh Thị Hà T hoàn trả cho Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ chi tạm ứng thu nhập cam kết là 367.563.335đ.

- Buộc Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng ký kết với bà Huỳnh Thị Hà T số .../2017/HĐMB/M ngày 09-11-2017 và bàn giao căn hộ cho bà Huỳnh Thị Hà T theo đúng quy định.

- Buộc Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải thanh toán cho Huỳnh Thị Hà T số tiền thu nhập cam kết của kỳ 2 năm 2019; năm 2020 và năm 2021 và tiền lãi tổng là 386.033.335đ (Trong đó 367.563.335đ thu nhập cam kết và 18.470.000đ lãi của thu nhập cam kết).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Hà T về trả lãi của khoản thu nhập cam kết với số tiền là 27.704.000đ.

Công ty Đ, bà Huỳnh Thị Hà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

** Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 10-11-2022 như sau:*

- Điều 22, Điều 23, Điều 55 Luật Kinh doanh đất động sản; Điều 116; Điều 116; Điều 410; Điều 413 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần khởi kiện “yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán tiền thu nhập cam kết theo hợp đồng và tiền lãi” của bà Huỳnh Thị Hà T đối với Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ.

a/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Đ về tuyên bố Hợp đồng mua bán số .../2017/HĐMB/M ký kết giữa Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ với bà Huỳnh Thị Hà T vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và không chấp nhận yêu cầu buộc bà Huỳnh Thị Hà T hoàn trả cho Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ chi tạm ứng thu nhập cam kết là 367.563.335đ .

b/ Buộc Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng ký kết với bà Huỳnh Thị Hà T số .../2017/HĐMB/M ngày 09-11-2017 và bàn giao căn hộ cho bà Huỳnh Thị Hà T theo đúng quy định.

c/ Buộc Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải thanh toán cho Huỳnh Thị Hà T số tiền thu nhập cam kết của kỳ 2 năm 2019; năm 2020 và năm 2021 và tiền lãi tổng là 386.033.335đ (Trong đó 367.563.335đ thu nhập cam kết và 18.470.000đ lãi của thu nhập cam kết).

d/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Hà T trả lãi của khoản thu nhập cam kết với số tiền là 27.704.000đ.

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

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải chịu 18.378.167đ. Được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp

8.435.085đ tại Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 0001204 ngày 22-3-2021 và biên lai 0001339 ngày 14-9-2022. Số tiền còn phải nộp thêm là 9.943.082đ.

- Án phí phần bị bác yêu cầu bà T phải chịu 6.094.533đ (gồm không được chấp nhận của số tiền lãi 27.704.000đ và tiền công ty Đ chuyển năm 2022 là 94.186.66đ), được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí bà Thanh đã nộp 12.458.000đ tại Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 0001084 ngày 23-11-2021, số còn lại hoàn trả cho bà Thanh 6.363.467đ.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000đ Công ty Đ phải chịu, bà T đã chi ứng nộp để Tòa án xem xét, Công ty Đ phải hoàn lại số tiền này cho bà Thanh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

** Đơn kháng cáo:*

Ngày 23-11-2022, Bị đơn - Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty Đ với bà Hà T vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, buộc bà Hà T hoàn trả cho Công ty Đ tạm ứng thu nhập cam kết là 374.611.005đ.

Ngày 29-11-2022, Nguyên đơn - bà Huỳnh Thị Hà T có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nói trên về số tiền 94.186.665đ là khấu trừ vào năm 2019, khoản tiền này không liên quan gì đến năm 2019. Đồng thời, bà khởi kiện năm 2021 đến năm 2022 thì Công ty Đ mới trả thêm tiền cho bà nhưng lại buộc bà phải chịu án phí là không đúng.

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

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ; chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Hà T và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự để sửa một phần Bản án sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 10-11-2022 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng về phần án phí mà bà T phải chịu đối với số tiền 94.186.664đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng B đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 09-11-2017, Công ty Đ cùng với bà Huỳnh Thị Hà T ký Hợp đồng mua bán số .../2017/HĐMB/M về việc mua bán căn hộ số R-0xxx Tòa nhà Căn hộ Khách sạn C “M” thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp E tại địa chỉ: Tổ 5x N, phường O, quận P, thành phố Đà Nẵng với nội dung cơ bản: giá bán bao gồm các loại phí là 2.039.553.600đ; bàn giao căn hộ tại hợp đồng mua bán dự kiến tháng 3-2019; Phụ Lục 6A thỏa thuận kể từ ngày bên mua thanh toán đến 95% giá trị căn hộ thì bên mua sẽ được hưởng một khoản tiền tạm ứng Thu nhập cam kết là 12%/năm tính trên giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT; thanh toán mỗi năm 02 lần.

Thực hiện hợp đồng, đến ngày 29-12-2017, bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền là 1.902.976.350đ, tương đương với 95% giá trị căn hộ. Bên bán cũng đã thanh toán cho bên mua khoản tiền tạm ứng Thu nhập cam kết theo bên bán trình bày với tổng số tiền là 374.611.005đ của năm 2018 và 01 kỳ của năm 2019.

Từ kỳ thanh toán tiền tạm ứng Thu nhập cam kết thứ 2 của năm 2019 đến nay thì Công ty Đ không thực hiện nên bà Hà T khởi kiện để yêu cầu buộc Công ty Đ phải thanh toán khoản tạm ứng Thu nhập cam kết từ đợt 2 năm 2019 với số tiền là 507.924.000đ (trong đó tiền thu nhập cam kết 461.750.000đ và 46.174.000đ lãi của khoản thu nhập cam kết nêu trên) và phải thực hiện đúng hợp đồng mua bán căn hộ để bàn giao căn hộ cho bà theo đúng cam kết.

[2.2] Công ty Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có Đơn phản tố: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán số/2017/HĐMB/M ký kết giữa Công ty Đ với bà Huỳnh Thị Hà T vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, buộc bà Hà T hoàn trả cho Công ty Đ tạm ứng thu nhập cam kết là 374.611.005đ.

[2.3] Ngày 10-11-2022, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán tiền thu nhập cam kết theo hợp đồng và tiền lãi” của bà Huỳnh Thị Hà T đối với Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Đ về tuyên bố Hợp đồng mua bán số .../2017/HĐMB/M vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu bà T về trả lãi của khoản thu nhập cam kết với số tiền là 27.704.000đ.

[3] Xét đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Hà T:

Bà Huỳnh Thị Hà T kháng cáo về một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận vì cho rằng số tiền 94.186.665đ không liên quan gì đến tiền tạm ứng thu nhập cam kết kỳ 2 của năm 2019. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ngày

18-4-2023, bà Hà T đã chấp nhận trừ số tiền 94.186.665đ vào tiền thu nhập cam kết của kỳ 2 năm 2019. Tuy nhiên, bà Hà T vẫn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại việc bản án sơ thẩm tuyên bà phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền này là không đúng pháp luật do Công ty Đ trả số tiền này là sau khi bà khởi kiện và được Toà án thụ lý.

Hội đồng xét xử xét thấy, thời điểm Toà án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án vào ngày 15-12-2021 thì đến ngày 15-3-2022, Công ty Đ mới thanh toán 45.000.000đ và ngày 27-7-2022 tiếp tục thanh toán 49.186.665đ, tổng cộng 94.186.665đ. Do vậy, phần trình bày trên của bà Hà T là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo.

[4] Xét đơn kháng cáo của Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ:

Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ cho rằng Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty Đ với bà Hà T vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, do hành vi huy động vốn không đúng quy định của pháp luật và đã bị xử phạt vi phạm chính.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5046/QĐ-XPVPHC ngày 01-11-2019, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã xử phạt Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ về nhiều hành vi vi phạm hành chính tại Dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp E, phía Tây đường Q, phường O, quận P, thành phố Đà Nẵng; trong đó có hành vi *“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...”*. Hình thức xử phạt chính của hành vi này là 80.000.000đ; Biện pháp khắc phục hậu quả là: Buộc Công ty Đ hoàn trả lại phần chênh lệch và bồi thường thiệt hại nếu có.

Như vậy, hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty Đ với bà Hà T đúng là có vi phạm pháp luật về huy động vốn nhưng đã bị xử phạt vi phạm chính, trong đó nêu biện pháp khắc phục là buộc Công ty Đ hoàn trả lại phần thu vượt quá quy định cho bên mua. Tuy nhiên, vi phạm này không thuộc trường hợp quy định tại Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản về các hành vi bị cấm đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản. Do vậy, Hợp đồng mua bán số .../2017/HĐMB/M và các Phụ lục kèm theo ký kết giữa Công ty Đ với bà Huỳnh Thị Hà T không bị vô hiệu theo yêu cầu phản tố của Công ty Đ cũng như yêu cầu kháng cáo; không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Tòa án đã được các cơ quan quản lý nhà nước cung cấp thông tin như sau:

[5.1] Sở Xây dựng gửi công văn số ...SXD-QLN ngày 16-5-2023, trong đó có nội dung: *“Về việc mua bán, chuyển nhượng căn hộ tại công trình Tòa nhà căn hộ Khách sạn C thuộc Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp E: Theo Quyết định số .../QĐ-UBND ngày 12-6-2017 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Phân khu quy hoạch số 01 - Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp E, công trình Tòa nhà căn hộ Khách sạn C thuộc Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp E không phải là nhà ở.”*

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng gửi công văn số .../VPĐKĐĐ-TTLT ngày 28-6-2023, kèm theo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE57.... ngày 09-8-2011 của UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ. Tại nội dung thay đổi ngày 04-10-2019 có nội dung “*Thay đổi thời hạn sử dụng đất từ Lâu dài thành 50 năm (kể từ ngày 14-7-2011)...*”

[5.2] Đối chiếu với Hợp đồng mua bán số .../2017/HĐMB/M ngày 09-11-2017, được ký kết giữa Công ty Đ và bà Huỳnh Thị Hà T ký về việc mua bán căn hộ số R-0xxx Tòa nhà Căn hộ Khách sạn C “M” thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp E tại địa chỉ: Tổ 5x N, phường O, quận P, thành phố Đà Nẵng thì thấy:

Mục đích mua bán căn hộ là *để ở và kinh doanh* nhưng theo Sở Xây dựng trả lời ở trên thì công trình Tòa nhà căn hộ Khách sạn C thuộc Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp E *không phải là nhà ở*. Do vậy, mục đích của Hợp đồng mua bán số .../2017/HĐMB/M ngày 09-11-2017 là không phù hợp quy định của nhà nước.

Hợp đồng mua bán số .../2017/HĐMB/M ngày 09-11-2017 được thực hiện dựa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE57.... ngày 09-8-2011 của UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ. Thời điểm mua bán năm 2017, thời hạn sử dụng thửa đất có căn hộ số R-0xxx Tòa nhà Căn hộ Khách sạn C là *Lâu dài* nhưng đến ngày 04-10-2019 đã được điều chỉnh thành *50 năm*.

[5.3] Căn cứ nội dung thỏa thuận của Hợp đồng mua bán số ... nói trên thì thời hạn bàn giao căn hộ đã vi phạm thời gian dài, theo Công ty Đ cũng như bà Hà T cung cấp thì Công ty Đ đã ngừng xây dựng Tòa nhà căn hộ Khách sạn C nhiều năm qua, chưa xác định được ngày bàn giao căn hộ.

Khoản 1 Điều 420 Bộ luật dân sự quy định:

“1. Hoàn cảnh thay đổi cơ bản khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Sự thay đổi hoàn cảnh do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết hợp đồng;

b) Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên không thể lường trước được về sự thay đổi hoàn cảnh;

c) Hoàn cảnh thay đổi lớn đến mức nếu như các bên biết trước thì hợp đồng đã không được giao kết hoặc được giao kết nhưng với nội dung hoàn toàn khác;

d) Việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không có sự thay đổi nội dung hợp đồng sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng cho một bên;

đ) Bên có lợi ích bị ảnh hưởng đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép, phù hợp với tính chất của hợp đồng mà không thể ngăn chặn, giảm thiểu mức độ ảnh hưởng đến lợi ích.”

Như vậy, đối chiếu với quy định trên thì vụ án này là trường hợp thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản. Cụ thể là mục đích mua bán căn hộ, thời gian sử dụng đất được Nhà nước công nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình thi công và bàn giao căn hộ thực tế,... đã thay đổi do nguyên nhân khách quan so với thời điểm Công ty Đ và bà Huỳnh Thị Hà T giao kết hợp đồng và các bên tham gia hợp đồng đều không thể lường trước về sự thay đổi này.

[5.4] Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hà T yêu cầu Toà án giải quyết tiếp tục thực hiện Hợp đồng số ...2017/HĐMB/M ngày 09-11-2017 để bà được hưởng tiền thu nhập cam kết 12%/năm và bàn giao căn hộ như đã thoả thuận; trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng được và nếu Toà án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thì Công ty Đ phải trả cho bà mức lãi suất 9,5%/năm do bà phải vay Ngân hàng để nộp tiền thanh toán cho Công ty. Bị đơn Công ty Đ thì yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu hợp đồng; trường hợp không tuyên bố vô hiệu được thì yêu cầu Toà án tuyên bố chấm dứt hợp đồng.

Như vậy, xét về ý thức của các bên đương sự thì đều nhận thấy khả năng chấm dứt hợp đồng là có thể xảy ra. Quá trình giải quyết vụ án các bên cũng đã trao đổi với nhau về việc xác định lại mức lãi suất thu nhập cam kết nhưng không đạt được điểm chung. Đây là việc các bên đàm phán lại điều khoản của hợp đồng theo quy định tại Khoản 2, 3 Điều 420 Bộ luật dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 420 và Khoản 6 Điều 422 Bộ luật dân sự để tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán số .../2017/HĐMB/M ngày 09-11-2017 giữa Công ty Đ và bà Huỳnh Thị Hà T. Thời điểm chấm dứt hợp đồng là ngày tuyên án sơ thẩm 10-11-2022. Về hậu quả pháp lý, Công ty Đ phải hoàn trả lại cho bà Hà T số tiền đã nhận là 1.902.976.350đ. Đồng thời, Công ty Đ phải tiếp tục trả cho bà Hà T số tiền thu nhập cam kết 12%/năm đã thoả thuận, phù hợp Khoản 4 Điều 420 Bộ luật dân sự, tính từ năm thanh toán thu nhập cam kết tiếp theo – năm 2020 đến trước thời điểm chấm dứt hợp đồng ngày 10-11-2022, làm tròn 03 năm, thành tiền là: $1.902.976.350đ \times 12\%/năm \times 03 \text{ năm} = 685.071.486đ$.

Tổng số tiền Công ty Đ phải trả cho bà Hà T là $1.902.976.350đ + 685.071.486đ = 2.588.047.836đ$.

Bà Hà T được chấp nhận một phần yêu cầu tại Đơn khởi kiện về việc yêu cầu thanh toán tiền thu nhập cam kết đã thoả thuận.

Đối với số tiền lãi 46.174.000đ của khoản thu nhập cam kết mà bà Hà T có yêu cầu tại Đơn khởi kiện không được Toà án chấp nhận do điểm (iv) Khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng đã thoả thuận tiền lãi sẽ không được áp dụng trong trường hợp bên mua đang được hưởng tiền thu nhập cam kết.

[6] Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử tiếp tục thực hiện hợp đồng và buộc Công ty Đ bàn giao căn hộ theo quy định; Trong khi việc thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh đã thay đổi cơ bản như phân tích ở trên và không rõ thời gian bàn giao căn hộ cụ thể là chưa phù hợp pháp luật. Hội đồng xét xử thấy cần sửa bản án sơ thẩm; tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty Đ và bà Huỳnh Thị Hà T với hậu quả pháp lý đã nhận định như trên.

[7] Về án phí dân sự:

[7.1] Án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên cần tính lại án phí theo quy định:

Công ty Đ có nghĩa vụ thanh toán 2.588.047.836đ nên phải chịu án phí tương ứng là 83.761.000đ.

Bà Huỳnh Thị Hà T phải chịu án phí dân sự đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là số tiền lãi 46.174.000đ của khoản thu nhập cam kết, tương ứng án phí là 2.309.000đ.

[7.2] Án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Hà T được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí; Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí theo quy định.

[8] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là chưa phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điều 8, Điều 22, Điều 23, Điều 55 Luật Kinh doanh đất động sản; Điều 116; Điều 116; Điều 410; Điều 413; Điều 420, Khoản 6 Điều 422 của Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Hà T.

Không chấp nhận Đơn kháng cáo của Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ.

I. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 10-11-2022 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về *“Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán tiền thu nhập cam kết theo hợp đồng và tiền lãi”* của bà Huỳnh Thị Hà T đối với Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố *“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm và hoàn trả tiền thu nhập cam kết ứng trước”* của Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ đối với bà Huỳnh Thị Hà T.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán số .../2017/HĐMB/M ngày 09-11-2017, được ký kết giữa Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ và bà Huỳnh Thị Hà T về việc mua bán căn hộ số R-0xxx Tòa nhà Căn hộ Khách sạn C “M” thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp E tại địa chỉ: Tổ 5x N, phường O, quận P, thành phố Đà Nẵng; kể từ ngày 10-11-2022.

- Buộc Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải thanh toán cho bà Huỳnh Thị Hà T tiền thanh toán theo hợp đồng là 1.902.976.350đ và tiền thu nhập cam kết của năm 2020, 2021, 2022 là 685.071.486đ; tổng cộng 2.588.047.836đ (hai tỷ, năm trăm tám mươi tám triệu, không trăm bốn mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi sáu đồng).

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

3. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 83.761.000đ; nhưng được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.435.085đ tại Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 0001xxx ngày 22-3-2021 và biên lai thu số 0001xxx ngày 14-9-2022. Số tiền còn phải nộp thêm là 75.326.000đ (bảy mươi lăm triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

- Bà Huỳnh Thị Hà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.309.000đ; nhưng được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.458.000đ tại Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 0001084 ngày 23-11-2021. Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Hà T số tiền là 10.149.300đ (mười triệu, một trăm bốn mươi chín nghìn, ba trăm đồng).

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải chịu 1.000.000đ nhưng bà Huỳnh Thị Hà T đã chi ứng nộp nên Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Hà T số tiền là 1.000.000đ (một triệu đồng).

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

1. Bà Huỳnh Thị Hà T không phải chịu.

Hoàn trả bà Huỳnh Thị Hà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0001xxx ngày 29-11-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

2. Công ty đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải chịu 300.000đ; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0001xxx ngày 29-11-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; đã nộp đủ.

III. 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q.Ngũ Hành Sơn, TPĐN;
- Chi cục THADS Q.Ngũ Hành Sơn, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai