

Bản án số: **55/2023/DS - PT**

Ngày: 11 – 5 – 2023

V/v “Yêu cầu chấm dứt hợp đồng, 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: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Mai

Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 5 năm 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: 145/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2022 về việc “*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng, thực hiện thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2022 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: 26/2023/QĐPT – DS ngày 03 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 71/2023/QĐ – PT ngày 23 tháng 3 năm 2023 và Thông báo về thay đổi thời gian mở phiên tòa phúc thẩm số: 72/2023/TB – TA ngày 10 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần thực phẩm G (gọi tắt là Công ty G); địa chỉ: V-xy, đường số 1x, khu công nghiệp N, xã N 3, huyện B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Huy Đ, sinh năm 1978; Địa chỉ liên lạc: Số 1xxx/1x/6x đường P, phường T, thành phố D, tỉnh B (theo giấy uỷ quyền ngày 02/04/2021). Có mặt

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng T (Công ty T), địa chỉ: Số 6xx B, đường Q, phường N, quận T, thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Lê Thanh S, sinh năm: 1978; bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm: 1989; bà Trương Thị H, sinh năm: 1994; bà Nguyễn Thị Mai H1, sinh năm: 1981 và bà Trương Thị N, sinh năm: 1976; cùng địa chỉ: Tầng x, số 8x đường H, phường V, quận Đ, thành phố H. (Theo Giấy uỷ quyền số: 202/2022/GUQ-TĐ ngày 08/08/2022 và Giấy uỷ quyền số: 248/2022/GUQ-TĐ ngày 09/09/2022 của Chủ tịch HĐQT Công ty). Bà Trương Thị N có mặt, vắng mặt ông Lê Thanh S, bà Trần Thị Ngọc T, bà Trương Thị H, bà Nguyễn Thị Mai H1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bao gồm: Luật sư Đỗ Thanh Thủy và Luật sư Nguyễn Tiến Dũng, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Ls Thủy có mặt, vắng mặt Ls Dũng.

3. Do có kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển xây dựng Đ – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm

** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, trình bày của nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm:*

Công ty G và Công ty T có ký hợp đồng mua 02 căn hộ gồm:

- Căn hộ số Rx-2xxx, Tòa nhà Căn hộ khách sạn C 1 “C O Resort”, địa chỉ: đường S, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 2xx/2xxx/HĐMB/C O Resort – MN ngày 24/11/2016. Giá bán Căn hộ Rx – 2xxx là 2.164.366.848 đồng. Khoản 4.1, Điều 4 Hợp đồng số 2XX ngày 24/11/2016 quy định việc bàn giao căn hộ được thực hiện khi Bên mua hoàn tất và thanh toán đầy đủ tiền độ thanh toán giá bán căn hộ quy định tại Mục III, Phụ lục 1 của Hợp đồng. Công ty G đã thanh toán đủ cho Công ty T số tiền 2.019.361.008 đồng tương đương với 95% giá mua. Ngày 29/12/2017, Công ty G và Công ty T ký kết Phụ Lục 6A (sửa đổi bổ sung Phụ Lục 1 của Hợp đồng số 2XX ngày 24/11/2016). Nội dung gồm, Công ty T xác nhận Công ty G đã thanh toán đủ tối thiểu 95% Giá bán căn hộ và thuế GTGT theo Quy định của Hợp đồng số 2XX ngày 24/11/2016 (Điều 4, Phụ Lục 6A). Kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2017 đến Ngày bắt đầu của chương trình cho thuê, Bên mua được hưởng khoản tiền 220.301.626 VNĐ/1 năm tương đương 12%/1 năm tính trên số tiền 1.835.846.880 đồng).

- Căn hộ số Rx-1xxx Tòa nhà Căn hộ khách sạn C 1 “C O Resort”, địa chỉ: đường S, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 2YY/2016/HĐMB/C O Resort – MN ngày 24/11/2016. Giá bán Căn hộ R1 – 1616 là 2.503.433.632. Tại khoản 4.1, Điều 4 Hợp đồng quy định việc bàn giao căn hộ được thực hiện khi Bên mua hoàn tất và thanh toán đầy đủ tiến độ thanh toán giá bán căn hộ quy định tại Mục III, Phụ lục 1 của Hợp đồng. Công ty G đã thanh toán đủ cho Công ty T số tiền 2.335.752.987 đồng tương đương với 95% giá mua. Ngày 29/12/2017, Công ty G và Công ty T ký kết Phụ Lục 6A (sửa đổi bổ sung Phụ Lục 1 của Hợp đồng số 2YY ngày 24/11/2016). Nội dung, Công ty T xác nhận Công ty G đã thanh toán đủ tối thiểu 95% Giá bán căn hộ và thuế GTGT theo Quy định của Hợp đồng số 2YY ngày 24/11/2016 (Điều 4 Phụ Lục 6A). Kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2017 đến Ngày bắt đầu của chương trình cho thuê, Bên mua được hưởng khoản tiền 254.813.780 đồng tương đương 12%/1 năm tính trên số tiền 2.123.448.170 đồng.

Quá trình thực hiện hai Hợp đồng số 2XX ngày 24/11/2016 và Hợp đồng số 2YY ngày 24/11/2016 và các Phụ lục kèm theo. Công ty T đã thanh toán số tiền thu nhập cam kết (TNCK) 12%/1 năm tính từ ngày 29/12/2017 theo 02 Phụ Lục 6A ngày 29 tháng 12 năm 2017 như sau:

- Đối với Căn hộ R1- 2414 đã thanh toán gồm: Năm 2018 thanh toán tiền thu nhập cam kết cho Công ty G số tiền là: 244.323.556 đồng và nửa năm 2019, đã thanh toán được là: 120.170.010 đồng. Tổng số tiền thu nhập cam kết Công ty T đã trả cho Công ty G = 364.493.566 đồng.

- Đối với Căn hộ Rx-1xxx gồm: Năm 2018 đã thanh toán số tiền thu nhập cam kết cho Công ty G số tiền là: 282.598.954 đồng và nửa năm 2019 thanh toán được số tiền là: 138.995.681 đồng. Tổng số tiền thu nhập cam kết Công ty T đã trả cho Công ty G = 421.594.635 đồng.

Công ty G đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình, tuy nhiên Công ty T đã không thực hiện nghĩa vụ bàn giao 02 căn hộ (Căn hộ số Rx-2xxx và Căn hộ số Rx-1xxx) cho Công ty G và không thanh toán tiền nhập cam kết cho Công ty G là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty G.

Công ty G làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số 2XX/2016/HĐMB/C O Resort – MN ngày 24/11/2016) gồm:

- Yêu cầu buộc Công ty T phải trả cho Công ty G khoản thu nhập cam kết còn chưa thanh toán của nửa năm 2019 là: 110.146.964 đồng và năm 2020 là: 220.293.298 đồng, năm 2021 là: 220.293.298 đồng và nửa năm 2022 là: 110.146.964 đồng, tổng cộng: 660.879.894 đồng.

- Yêu cầu Tòa án chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 2XX/2016/HĐMB/C O Resort – MN ngày 24/11/2016 do Công ty T vi phạm các nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng.

- Yêu cầu Công ty T phải trả cho Công ty G số tiền đã thanh toán: 2.019.361.008 đồng (Hai tỷ không trăm mười chín triệu ba trăm sáu mươi một ngàn lẻ tám đồng).

- Yêu cầu Công ty T phải trả cho Công ty G số tiền phạt vi phạm tương đương với 8% số tiền Công ty G đã thanh toán cho Công ty T = 2.019.361.008 đồng x 8% = 161.548.880 đồng.

2. Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số 2YY/2016/HĐMB/C O Resort – MN ngày 24/11/2016) gồm:

- Yêu cầu buộc Công ty T phải trả cho Công ty Cổ phần Thực phẩm G khoản thu nhập cam kết còn chưa thanh toán của nửa năm 2019 là: 127.406.890 đồng, năm 2020 là: 254.813.780 đồng, năm 2021 là: 254.813.780 đồng, nửa năm 2022 là: 127.406.890 đồng, tổng cộng: 764.441.340 đồng.

- Yêu cầu chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 2YY/2016/HĐMB/C O Resort – MN ngày 24/11/2016 do Công ty T vi phạm các nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng.

- Yêu cầu buộc Công ty T phải trả cho Công ty G số tiền đã thanh toán 2.335.752.987 VNĐ (Hai tỷ ba trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn chín trăm tám mươi bảy đồng).

- Yêu cầu buộc Công ty T phải trả cho Công ty G số tiền phạt vi phạm tương đương với 8% số tiền Công ty G đã thanh toán cho Công ty T = 2.335.752.987 đồng x 8% = 186.877.677 đồng.

Tổng số tiền Công ty G yêu cầu Tòa án buộc Công ty T phải trả cho Công ty Cổ phần Thực phẩm G = 660.879.894 đồng + 2.019.361.008 đồng + 161.548.880 đồng + 764.441.340 đồng + 2.335.752.987 đồng + 186.877.677 đồng = 6.128.861.786 đồng.

Trong quá trình giải quyết Công ty T đã thanh toán tiếp cho Công ty G năm 2022 số tiền 210.000.000 đồng. Vậy số tiền Công ty T phải thanh toán tiếp cho Công ty G là: 6.128.861.786 đồng - 210.000.000đồng = **5.918.861.786 đồng.**

Về yêu cầu phản tố của Công ty T tuyên bố Hợp đồng mua bán số 2XX/2016/HĐMB/ C O-Spa Resort-MN và Hợp đồng mua bán căn hộ số 2YY/2016/HĐMB/ C O-Spa Resort-MN ký kết giữa Công ty T và Công ty G vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và đề nghị Công ty G hoàn trả lại tiền đã nhận tạm ứng thu nhập cam kết của năm 2018 là 526.922.510 đồng. Thu nhập cam kết kỳ I năm

2019 là 259.165.691 đồng. Tổng cộng số tiền của hai hợp đồng là: 786.088.201 đồng Công ty G không chấp nhận.

* Đại diện ủy quyền bị đơn Công ty T trình bày:

Ngày 24/11/2016, Công ty T cùng với Công ty G ký Hợp đồng mua bán số 2YY/2016/HĐMB/C O -Spa Resort-MN về việc mua bán căn hộ số Rx-1xxx và Hợp đồng mua bán số 2XX/2016/HĐMB/C O - Spa Resort-MN về việc mua bán căn hộ số Rx-2xxx Tòa nhà Căn hộ Khách sạn C 3 “C O - Spa Resort” thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp E tại địa chỉ: Tổ 5x đường T, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là HĐMB). Theo thỏa thuận giữa hai bên, nội dung của việc mua bán như sau: Căn hộ số Rx-1xxx, Diện tích 64.5 m², Giá bán căn hộ 2.235.208.600 đồng và căn hộ Rx-2xxx, diện tích 53.6 m², giá bán 1.932.470.400 đồng.

- Tiến độ thanh toán: Ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán căn hộ tỷ lệ thanh toán đủ 30% giá bán căn hộ + VAT của 30% giá bán căn hộ, số tiền thanh toán cho căn hộ số Rx-1xxx là 737.618.838 đồng và căn hộ Rx-2xxx là 637.715.232 đồng.

- Ngày 30/12/2016, thanh toán 10% + VAT của 10%, số tiền phải thanh toán cho căn hộ số Rx-1xxx là 245.872.946 đồng và căn hộ Rx-2xxx là 212.571.744 đồng.

- Ngày 30/3/2017, thanh toán 10% + VAT của 10% , số tiền phải thanh toán cho căn hộ số Rx-1xxx là 245.872.946 đồng và căn hộ Rx-2xxx là 212.571.744 đồng.

- Ngày 30/6/2017, thanh toán 10% + VAT của 10%, số tiền phải thanh toán cho căn hộ số Rx-1xxx là 245.872.946 đồng và căn hộ Rx-2xxx là 212.571.744 đồng.

- Ngày 30/9/2017, thanh toán 10% + VAT của 10%, số tiền phải thanh toán căn hộ số Rx-1xxx là 245.872.946 đồng và căn hộ Rx-2xxx là 212.571.744 đồng.

- Thông báo bàn giao căn hộ (dự kiến quý 4/2017) thanh toán 25% + VAT của 30% (bao gồm cả VAT của 5% Giá Bán Căn Hộ đợt 7 và 2% Phí Bảo Trì, số tiền phải thanh toán căn hộ số Rx-1xxx là 670.562.580 đồng và căn hộ Rx-2xxx là 579.741.120 đồng và thông báo GCNQSDĐ, QSHNO và TSKGLVĐ 5% giá bán căn hộ, số tiền phải thanh toán cho căn hộ số Rx-1xxx là 111.760.430 đồng và căn hộ Rx-2xxx là 96.623.520 đồng. Tổng cộng số tiền phải thanh toán cho căn hộ Rx-1xxx là 2.530.433.632 đồng, tổng của căn hộ số Rx-2xxx là 2.164.366.848 đồng.

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 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 thì số tiền phải thanh toán cho căn hộ Rx-1xxx là 737.618.838 đồng và căn hộ Rx-2xxx là 637.715.232 đồng.

- Ngày 30/12/2016, số tiền phải thanh toán cho căn hộ Rx-1xxx là 245.872.946 đồng và căn hộ Rx-2xxx là 212.571.744 đồng.

- Ngày 30/6/2017, số tiền phải thanh toán cho căn hộ Rx-1xxx là 245.872.946 và căn hộ Rx-2xxx là 212.571.744 đồng.

- Ngày 30/9/2017, số tiền phải thanh toán cho căn hộ Rx-1xxx là 245.872.946 đồng và căn hộ Rx-2xxx là 212.571.744 đồng.

- Ngày 29/01/2018, số tiền phải thanh toán cho căn hộ Rx-1xxx là 614.682.365 đồng và căn hộ Rx-2xxx là 531.429.360 đồng.

- Thông báo bàn giao căn hộ dự kiến Quý 2/2018, số tiền phải thanh toán cho căn hộ Rx-1xxx là 55.880.215 đồng và căn hộ Rx-2xxx là 48.311.760 đồng.

- Thông báo GCNQSDĐ, QSHNO và TSKGLVĐ, số tiền phải thanh toán cho căn hộ Rx-1xxx là 111.760.430 đồng và căn hộ Rx-2xxx là 96.623.520 đồng.

Tổng cộng số tiền phải thanh toán cho căn hộ Rx-1xxx là 2.503.433.632 đồng, tổng của căn hộ Rx-2xxx là 2.164.366.848 đồng .

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 4.667.800.480 đồng, 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 tiền là 948.186.155 đồng, cụ thể như sau:

- Ngày 07/8/2018 Công ty T thanh toán tiền cam kết cho căn hộ Rx-1xxx là 128.454.070 đồng và cho căn hộ Rx-2xxx là 111.056.162 đồng.

- Ngày 31/12/2018 Công ty T thanh toán tiền cam kết cho căn hộ Rx-1xxx là 128.454.070 đồng cho căn hộ Rx-2xxx là 111.056.162 đồng.

- Ngày 03/10/2019 thanh toán tiền cam kết cho căn hộ Rx-1xxx là 138.995.681 đồng và cho căn hộ Rx-2xxx là 120.170.010 đồng.

- Ngày 11/01/2022, thanh toán tiền cam kết cho căn hộ Rx-1xxx là 30.000.000 đồng và cho căn hộ Rx-2xxx là 30.000.000 đồng.

- Ngày 15/3/2022, thanh toán tiền cam kết cho căn hộ Rx-1xxx là 75.000.000 đồng và cho căn hộ Rx-2xxx là 75.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền đã thanh toán cho căn hộ Rx-1xxx là 500.903.821 đồng và cho căn hộ Rx-2xxx là 447.282.334 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 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*”.

Công ty T 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 Rx-1xxx, Rx-2xxx theo HĐMB là thỏa thuận mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Khoản 4 Điều 3 Luật KDBĐS quy định: Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Do đây là hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai nên việc kinh doanh phải thực hiện theo quy định tại Chương III Luật KDBĐS. Khoản 1 Điều 57 Luật KDBĐS quy định:*

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

Theo thỏa thuận tại HĐMB, tính đến ngày 29/12/2017, bên mua đã thanh toán cho bên bán số tiền 4.667.800.480 đồng, 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 Rx-1xxx; Rx-2xxx Tòa nhà Căn hộ Khách sạn Cổ Cò 3 “C O – Spa Resort” 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 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.

Do vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán số 2XX/2016/HĐMB/C O-Spa Resort-MN và Hợp đồng mua bán căn hộ số 2YY/2016/HĐMB/C O-Spa Resort-MN ký kết giữa Công ty T và Công ty G vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và đề nghị Công ty G hoàn trả lại tiền đã nhận thu nhập cam kết ứng trước của năm 2018 là 526.922.510 đồng. Thu nhập cam kết ứng trước kỳ I năm 2019 là 259.165.691 đồng. Tổng cộng số tiền của hai hợp đồng là: 786.088.201 đồng.

* Ý kiến phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn gồm:

Đối với Khoản TNCK 12%/năm mà nguyên đơn nại ra theo quy định tại PL 6A của HĐMB thực chất chỉ là khoản “Thu Nhập Cam Kết Ứng Trước”, và sẽ được đối trừ lại sau Ngày Bắt Đầu của Chương Trình Cho Thuê (sau khi KH đã thỏa mãn đủ 03 điều kiện: (i) thanh toán đủ tối thiểu 95% Giá Bán Căn Hộ; (ii) nhận bàn giao căn hộ và (iii) ký Hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ). Như vậy khoản tiền này hoàn toàn không phải là khoản thu nhập mà nguyên đơn được hưởng (do nguyên đơn chưa thỏa mãn cả 03 điều kiện nêu trên). Do đó trường hợp chấm dứt HĐMB thì nguyên đơn phải hoàn trả lại các khoản tạm ứng trước này.

Ngoài ra, Thỏa thuận về trả tiền tạm ứng trước TNCK 12%/năm tại PL 6A của HĐMB vi phạm quy định về huy động vốn tại K1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản, do HĐMB có nội dung vi phạm điều cấm pháp luật nên HĐMB bị vô hiệu theo Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13, do đó không làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ đối với các bên. Đề nghị HXXX chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Đ buộc Công ty Thực phẩm G hoàn trả lại tiền đã nhận tạm ứng thu nhập cam kết năm 2018 là 526.922.510 đồng. Thu nhập cam kết kỳ I năm 2019 là 259.165.691 đồng. Tổng cộng là: 786.088.201 đồng.

* Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án gồm:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ việc; về thẩm quyền thụ lý vụ án, thời hiệu khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ.

2. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ việc.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán và thực hiện thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng*” của Công ty G đối với Công ty T; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty T.

Công ty T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ:

- Điều 22, Điều 23, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 166, 117, 280; 422, 428, 433, 434, 440 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị Quyết 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng, thực hiện thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng*” của Công ty Cổ phần thực phẩm G đối Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Đ.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán số 2XX/2016/HĐMB/C O - Spa Resort-MN, ngày 24/11/2016 và Hợp đồng mua bán số 2YY/2016/HĐMB/C O -Spa Resort-MN ngày 24/11/2016 của Công ty Cổ phần thực phẩm G ký kết với Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Đ được chấm dứt kể từ ngày 10/11/2022.

1.1. Buộc Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải thanh toán cho Công ty Cổ phần thực phẩm G tổng cộng số tiền là **5.918.861.786 đồng** (trong đó,

gồm tiền thanh toán mua 02 căn hộ 4.355.113.995 đồng; tiền thu nhập cam kết của 02 hợp đồng là 1.425.321.234 đồng và tiền phạt vi phạm của 02 hợp đồng 348.426.557 đồng, tổng cộng: 6.128.861.786 đồng - 210.000.000 đồng thanh toán thêm = 5.918.861.786 đồng).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Đ về tuyên bố Hợp đồng mua bán số 2XX/2016/HĐMB/ C O-Spa Resort-MN và Hợp đồng mua bán căn hộ số 2YY/2016/HĐMB/ C O-Spa Resort - MN ký kết giữa Công ty T và Công ty G vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và đề nghị Công ty G hoàn trả lại tiền đã nhận tạm ứng thu nhập cam kết là: 786.088.201 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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 23 tháng 11 năm 2022, bị đơn Công Đ có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với các nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty T phải thanh toán các khoản tiền thu nhập cam kết, phạt 08% giá trị hợp đồng;

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty T về việc đòi lại khoản tiền tạm ứng; Và tuyên một phần nội dung hợp đồng vô hiệu.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện hợp pháp của Công ty T giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của Công ty T. Các bên 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 phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo Công ty T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn kháng cáo, phạm vi kháng cáo của bị đơn Công ty T:

Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng được tuyên vào ngày 10 tháng 11 năm 2022, Công ty T có mặt tại phiên tòa và lúc tuyên án. Ngày 23 tháng 11 năm 2022 Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn nhận được đơn kháng cáo của Công ty T là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật TTDS.

Công ty T chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đã tuyên, gồm:

- Phần tuyên buộc Công ty T trả cho Công ty G tiền thu nhập cam kết của 02 hợp đồng là 1.425.321.234 đồng và tiền phạt vi phạm của 02 hợp đồng 348.426.557 đồng;

- Phần tuyên không chấp nhận: Yêu cầu phản tố của Công ty T về tuyên bố Hợp đồng mua bán số 2XX/2016/HĐMB/ C O-Spa Resort-MN và Hợp đồng mua bán căn hộ số 2YY/2016/HĐMB/ C O-Spa Resort - MN ký kết giữa Công ty T và Công ty G vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật; Và yêu cầu Công ty G hoàn trả lại tiền đã nhận tạm ứng thu nhập cam kết là: 786.088.201 đồng.

Các phần khác tại quyết định của bản án sơ thẩm, gồm:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán số 2XX/2016/HĐMB/C O - Spa Resort-MN, ngày 24/11/2016 và Hợp đồng mua bán số 2YY/2016/HĐMB/C O -Spa Resort-MN ngày 24/11/2016 của Công ty Cổ phần thực phẩm G ký kết với Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Đ được chấm dứt kể từ ngày 10/11/2022;

- Buộc Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải thanh toán cho Công ty Cổ phần thực phẩm G số tiền đã thanh toán mua 02 căn hộ là 4.355.113.995 đồng.

Công ty T không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Do đó, HĐXX phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của bị đơn Công ty T.

[2.1] Về khoản tiền thu nhập cam kết của 02 hợp đồng là 1.425.321.234 đồng và tiền phạt vi phạm của 02 hợp đồng 348.426.557 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn Công ty G.

Theo Điều 4.1 phần b Hợp đồng các bên thỏa thuận “*Trong trường hợp bên bán không bàn giao căn hộ cho bên mua sau 180 kể từ ngày bàn giao dự kiến ngoài các trường hợp bất khả kháng và bên mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định tại Điều 7 thì bên mua có quyền (i) yêu cầu bên bán trả khoản lãi theo điểm a khoản 4.1 điều này và tiếp tục thực hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc (ii) đơn phương chấm dứt hợp đồng và (iii) áp dụng các chế tài theo quy định tại Điều 12*”. Về thời gian dự kiến bàn giao 02 căn hộ quy định tại Phụ

lục 01 của hợp đồng số 2XX/2016/HĐMB ngày 24/11/2016 và Hợp đồng mua bán căn hộ số 2YY/2016/HĐMB ngày 24/11/2016 là ngày 30/12/ 2017 và có thể được chậm nhưng không quá 180 ngày (6 tháng). Như vậy, Công ty T phải bàn giao căn hộ cho Công ty G chậm nhất là vào ngày 30/6/2018. Công ty T đã vi phạm về việc không bàn giao căn hộ, nên Công ty G được quyền *đơn phương chấm dứt hợp đồng và áp dụng các chế tài theo quy định tại Điều 12* như thỏa thuận của các bên tại Điều 4.1 phần b Hợp đồng trên. Điều 12.12.2 quy định: *Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo Điều 4.1.b thì Công ty T (Bên bán) có trách nhiệm thanh toán: (ii) khoản tiền phạt vi phạm tương đương 20% tổng số tiền Bên Mua (Công ty G) đã thanh toán cho Công ty T.*

Tại Phụ lục 6 và Điều 4 Phụ lục 6A của hợp đồng ngày 29/12/2017 hai bên thống nhất “*Bên bán xác nhận, bên mua đã thanh toán tối thiểu đủ 95% giá bán căn hộ và thuế giá trị gia tăng theo quy định hợp đồng do đó: kể từ ngày 29/12/2017 đến ngày bắt đầu chương trình cho thuê, bên mua được hưởng khoản tiền tương đương 12% theo đúng quy định tại Điều 1 của phụ lục 6A này*”.

Điều 13 về chấm dứt hợp đồng hai bên quy định tại 13.1 (iii): Công ty G ***có thể chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 4.1.b*** (là trường hợp Công ty T không bàn giao căn hộ cho Công ty G sau 180 ngày kể từ ngày Bàn giao dự kiến); Và Hợp đồng bị chấm dứt sẽ không giải phóng Bên Mua (Công ty G) hay Bên bán (Công ty T) khỏi bất kỳ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào phát sinh trước ngày chấm dứt hợp đồng trừ trường hợp các bên có thỏa thuận bằng văn bản. (13.2. iii)

Như vậy, khoản tiền thu nhập cam kết của 02 hợp đồng là 1.425.321.234 đồng và tiền phạt vi phạm 08% của giá trị 02 hợp đồng là 348.426.557 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn Công ty G là có cơ sở, phù hợp với thỏa thuận thống nhất của hai bên tại Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty G là đúng quy định của pháp luật. Người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền, lợi ích của Công ty T cho rằng đây chỉ là khoản “Thu Nhập Cam Kết Ứng Trước”, và sẽ được đối trừ lại sau Ngày Bắt Đầu của Chương Trình Cho Thuê (sau khi KH đã thỏa mãn đủ 03 điều kiện: (i) thanh toán đủ tối thiểu 95% Giá Bán Căn Hộ; (ii) nhận bàn giao căn hộ và (iii) ký Hợp đồng quản lý cho thuê căn hộ. Do Công ty G chưa thỏa mãn cả 03 điều kiện này nên khi chấm dứt HĐMB thì Công ty G phải hoàn trả lại các khoản tạm ứng trước là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Về kháng cáo của Công ty T yêu cầu chấp nhận phản tố về tuyên bố Hợp đồng mua bán số 2XX/2016/HĐMB/C O-Spa Resort-MN và Hợp đồng mua bán căn hộ số 2YY/2016/HĐMB/C O-Spa Resort - MN ký kết giữa Công ty T và Công ty G vô hiệu do thỏa thuận về việc thanh toán không phù hợp với quy định của khoản 1

Điều 57 Luật KDBĐS, nên vi phạm điều cấm của luật và đề nghị Công ty G hoàn trả lại tiền đã nhận tạm ứng thu nhập cam kết là: 786.088.201 đồng.

Theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự quy định: *Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.* Hợp đồng mua bán căn hộ số Rx-1xxx, Rx-2xxx theo HĐMB là thỏa thuận mua bán bất động sản hình thành trong tương lai, được điều chỉnh bởi Luật kinh doanh bất động sản. Nội dung người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền lợi, ích hợp pháp của Công ty T viện dẫn quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật KDBĐS không thuộc các hành vi bị cấm theo quy định tại Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản. Do đó, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của Công ty T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy toàn bộ kháng cáo của Công ty T là không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận. Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với phân tích nhận định trên của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty T phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty CP Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ:

- Điều 22, Điều 23, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 166, 117, 280; 422, 428, 433, 434, 440 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị Quyết 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng, thực hiện thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng*” của Công ty Cổ phần thực phẩm G đối Công ty CP Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán số 2XX/2016/HĐMB/C O - Spa Resort-MN, ngày 24/11/2016 và Hợp đồng mua bán số 2YY/2016/HĐMB/C O -Spa Resort-MN ngày 24/11/2016 của Công ty Cổ phần thực phẩm G ký kết với Công ty CP Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ được chấm dứt kể từ ngày 10/11/2022.

1.1. Buộc Công ty CP Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ phải thanh toán cho Công ty Cổ phần thực phẩm G tổng cộng số tiền **5.918.861.786** đồng (trong đó gồm: tiền thanh toán mua 02 căn hộ 4.355.113.995 đồng; tiền thu nhập cam kết của 02 hợp đồng là 1.425.321.234 đồng và tiền phạt vi phạm của 02 hợp đồng 348.426.557 đồng, tổng cộng: 6.128.861.786 đồng - 210.000.000 đồng đã thanh toán thêm = 5.918.861.786 đồng).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty CP Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ về tuyên bố Hợp đồng mua bán số 2XX/2016/HĐMB/ C O-Spa Resort-MN và Hợp đồng mua bán căn hộ số 2YY/2016/HĐMB/ C O-Spa Resort - MN ký kết giữa Công ty T và Công ty G vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và đề nghị Công ty Cổ phần thực phẩm G hoàn trả lại tiền đã nhận tạm ứng thu nhập cam kết là: 786.088.201 đồng.

1.3. 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.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm Công ty CP Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ phải chịu 149.662.390đ (Trong đó gồm 113.918.862 tiền các khoản Công ty G yêu cầu được chấp nhận; 300.000đ tiền bác yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và 35.443.528 đồng phân bị bác của số tiền yêu cầu hoàn trả lại ứng trước thu nhập cam kết), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí Công ty T đã nộp 20.722.000 đồng (Trong đó gồm: số tiền 17.722.000 đồng tại biên lai thu số 0001183 ngày 07/03/2022; số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu số 0001337 ngày 14/9/2022 và số tiền 2.700.000 đồng tại biên lai thu số 0001345 ngày 20/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Số tiền còn lại phải nộp thêm là: 128.940.390 đồng.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần thực phẩm G số tiền tạm ứng án phí đã nộp 57.008.000 đồng tại cơ quan Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 0001113 ngày 17/12/2021.

2.2. Án phí phúc thẩm: Công ty CP Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo Biên

lai thu số 1463 ngày 29/11/2022 của Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Như vậy, Công ty T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ Công ty Cổ phần thực phẩm G tự chịu (đã nộp và chi xong).

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

5. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 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 TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Ngũ Hành Sơn;
- Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Cao Văn Hiếu