

Bản án số:103/2024/DS-PT

Ngày 14/5/2024

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: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hào

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Bà Trần Thị Bé

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm- 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:
Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2023/TLPT- DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 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: 181/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2023 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 164/TB-TA ngày 03 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Cao Thái H** - sinh năm 1960. HKTT: 13x/xx đường T, phường C, quận x, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Số 1xx đường số x, khu dân cư T, xã B, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện của nguyên đơn tham gia tố tụng: Luật sư Trần Thu N, thê luật sư số 16xx/LS, thuộc Văn phòng Luật sư T và cộng sự; địa chỉ: Số 2x nhà C, ngõ xx, phố T, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền được công chứng chứng nhận ngày 27/02/2023 và ông Nguyễn Nhật Trung T, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ x khu phố x, thị trấn C, huyện C, tỉnh T. (ông N, ông T có mặt tại phiên tòa).

2. Bị đơn: Công ty Đ;

Địa chỉ trụ sở chính: Số 6xx đường L, phường N, quận T, thành phố Hà Nội.
Địa chỉ chi nhánh tại Đà Nẵng: C, tổ 5x, phường T, đường T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện của bị đơn tham gia tố tụng: Bà Trần Thị Thuỳ T, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1983; cùng địa chỉ liên hệ: Số 2x đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền số 2xx/2023/GUQ-Đ ngày 09/11/2023 và Giấy uỷ quyền số 18xx/2023/GUQ-Đ ngày 18/7/2023 của Công ty Đ.(bà T vắng, ông Q có mặt tại phiên toà).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là: Luật sư Dương Kim H, sinh năm 1984, thẻ luật sư số: 62xx/LS thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng, thuộc Văn phòng Luật sư K, địa chỉ: Số x đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. (LS H có mặt tại phiên toà)

3. *Người kháng cáo*: Bị đơn- Công ty Đ. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Toà án người đại diện theo uỷ quyền cho nguyên đơn trình bày như sau:*

Ông Cao Thái H mua 03 căn hộ của Công ty Đ. 03 căn hộ có địa chỉ tại: Tòa nhà căn hộ khách sạn C Resort tại Tổ hợp Du lịch và Giải trí C thuộc Dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp E phía Tây đường T (thuộc Phân khu Quy Hoạch xx) phường H, Quận N, Thành phố Đà Nẵng thông qua 03 Hợp đồng mua bán căn hộ sau:

- Hợp đồng 1: Hợp đồng Mua bán căn hộ số: 2x1/2016/HĐMB/C Resort - XX ký ngày 17/11/2016; Thông tin căn hộ: mua bán số: X1 tại tầng số 2x; Loại căn hộ A; Diện tích sàn xây dựng 39,1m²; Diện tích sử dụng thông thuỷ: 35,7m²; Mục đích sử dụng: Để ở và kinh doanh; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Tổng giá bán căn hộ là 1.587.022.080 đồng trong đó: Giá bán căn hộ theo Hợp đồng: 1.416.984.000 đồng. Tổng số tiền đã thanh toán: 1.516.172.880 đồng, việc thanh toán đã được Công ty Đ xuất hóa đơn.

- Hợp đồng 2: Mua bán căn hộ số: 2x2/2016/HĐMB/C Resort – XX ký ngày 17/11/2016; Thông tin căn hộ: Căn hộ mua bán số: X2 tại tầng số 1x; Loại căn hộ A; Diện tích sàn xây dựng 39,1m²; Diện tích sử dụng thông thuỷ: 35,7m²; Mục đích sử dụng: Để ở và kinh doanh; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Tổng giá bán căn hộ là 1.422.451.744 đồng trong đó: Tổng số tiền đã thanh toán: 1.327.198.279, việc thanh toán đã được Công ty Đ xuất hóa đơn.

- Hợp đồng 3: Hợp đồng Mua bán căn hộ số: 2x3/2016/HĐMB/C Resort - XX ký ngày 17/11/2016; Thông tin căn hộ mua bán số: X3 tại tầng số 0x; Loại căn hộ B. Diện tích sàn xây dựng (tim tường): 57,9m²; Diện tích sử dụng thông thuỷ:

53,6m²; Mục đích sử dụng: Để ở và kinh doanh; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Tổng giá bán căn hộ là 1.948.617.552 đồng. Tổng số tiền đã thanh toán: 1.861.625.697 đồng, việc thanh toán đã được Công ty Đ xuất hóa đơn.

Tại Phụ Lục 6 của các hợp đồng các bên có thỏa thuận về Chương trình cho thuê căn hộ bên mua được nhận khoản thu nhập cam kết 12% trên số tiền thực tế khi đã thanh toán tối thiểu bằng 95% giá trị bán căn hộ trong vòng 8 năm kể từ ngày bắt đầu. Đồng thời nêu rõ về thời gian thanh toán và phương thức thanh toán gồm 02 kỳ cho 01 năm cho 03 Hợp đồng mua bán nêu trên.

Ngày 25/01/2017, Công ty Đ lập các Phiếu xác nhận với ông H đã đủ điều kiện hưởng các giá trị ưu đãi của Chủ đầu tư kể từ ngày 25/01/2017. Cụ thể “Bên mua được nhận khoản lãi là 12%/năm tính trên số tiền đã thanh toán của mỗi hợp đồng. (gồm Hợp đồng số: 2x1/2016 ngày 17/11/2016 tính trên số tiền: 1.346.134.800 đồng; Hợp đồng số: 2x2/2016 ngày 17/11/2016 tính trên số tiền: 1.206.543.890 đồng; Hợp đồng số: 2x3/2016 ngày 17/11/2016 tính trên số tiền: 1.652.845.245 đồng). Như vậy, ông H được nhận khoản lãi là 12%/năm tính trên tổng số tiền là: 4.205.523.935 đồng bắt đầu từ ngày 25/01/2017.

Từ ngày 01/01/2019 cho đến nay, Công ty Đ không thanh toán khoản tiền nào theo như cam kết của Phiếu xác nhận ngày 25/01/2017 cũng như không thanh toán theo Phụ lục 6 của Hợp đồng. Theo điểm (b) Điều 1 Thu nhập cam kết - Mục A của Phụ Lục 6 mà các bên đã thỏa thuận ký kết.

Nay ông H yêu cầu Công ty Đ:

1. Tiếp tục thực hiện các hợp đồng và thanh toán các khoản cam kết gồm:

- Hợp đồng số: 2x1/2016 ngày 17/11/2016 (Căn hộ số X1) chưa thanh toán thu nhập cam kết của năm 2019 là: $1.346.134.800đ \times 12\%/năm = 161.536.176đ$; năm 2020 là: $1.346.134.800đ \times 12\%/năm = 161.536.176đ$; năm 2021 là: $1.346.134.800đ \times 12\%/năm = 161.536.176đ$; năm 2022 là: $1.346.134.800đ \times 12\%/năm = 161.536.176đ$ và kỳ I năm 2023 (6 tháng đầu năm 2023) là 80.768.088đ. Tổng cộng tiền thu nhập cam kết chưa thanh toán của hợp đồng 2x1 là: 726.912.792đ.

- Hợp đồng số: 2x2 ngày 17/11/2016 (Căn hộ X2) chưa thanh toán thu nhập cam kết của năm 2019 là: $1.206.543.890đ \times 12\% = 144.785.267đ$; năm 2020 là: $1.206.543.890đ \times 12\% = 144.785.267đ$; năm 2021 là: $1.206.543.890đ \times 12\% = 144.785.267đ$; năm 2022 là: $1.206.543.890đ \times 12\% = 144.785.267đ$; Quý I năm 2023 = 72.392.633đ. Tổng cộng tiền thu nhập cam kết chưa thanh toán của hợp đồng 2x2 là: 651.533.701đ.

- Hợp đồng số: 2x3 ngày 17/11/2016 (Căn hộ X3) chưa thanh toán thu nhập cam kết của năm 2019 là: $1.652.845.245đ \times 12\% = 198.341.429đ$; năm 2020 là: $1.652.845.245đ \times 12\% = 198.341.429đ$; năm 2021 là: $1.652.845.245đ \times 12\% = 198.341.429đ$; năm 2022 là: $1.652.845.245đ \times 12\% = 198.341.429đ$; Quý I năm

2023 = 99.170.715đ. Tổng cộng tiền thu nhập cam kết chưa thanh toán của hợp đồng 2x3 là: 892.536.432đ.

Tổng số tiền thu nhập cam kết chưa trả của năm 2019; 2020; 2021; 2022 và kỳ 1 năm 2023 của 03 hợp đồng là: 2.270.982.925đ.

2. Yêu cầu tiền lãi chậm trả của khoản thu nhập cam kết của năm 2019 đối với 03 hợp đồng gồm:

Hợp đồng số: 2x1/2016 ngày 17/11/2016: Lãi suất chậm trả chỉ tính của năm 2019 thời gian từ 20/01/2020 đến 24/07/2023 = 161.536.176đ x 10%/năm : 365 ngày x 1281 ngày = 56.692.559đồng

Hợp đồng số: 2x2/2016 ngày 17/11/2016: Lãi suất chậm trả chỉ tính của năm 2019 thời gian từ 20/01/2020 đến 24/07/2023 = 144.785.267đ x 10%/năm: 365 ngày x 1281 ngày = 50.813.679đồng

Hợp đồng số: 2x3 /2016 ngày 17/11/2016: Lãi suất chậm trả chỉ tính của năm 2019 thời gian từ 20/01/2020 đến 24/07/2023 = 198.341.429đ x 10%/năm: 365 ngày x 1281 ngày = 69.609.691đồng.

Tổng lãi chậm trả của 03 hợp đồng là: 177.115.929đồng.

3. Buộc Công ty Đ phải bàn giao Căn hộ mua bán số: X2 tại tầng số 1x Loại căn hộ A của Hợp đồng mua bán căn hộ số: 2x2/2016/HĐMB/C Resort – XX ký ngày 17/11/2016.

4. Rút yêu cầu tiền lãi chậm thanh toán thu nhập cam kết của các năm 2020, 2021, 2022; Rút yêu cầu bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ: X1 và căn hộ X3 .

** Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng có trình bày ý kiến thể hiện tại hồ sơ như sau:*

Ngày 17/11/2016, Công ty Đ có ký hợp đồng mua bán 03 căn hộ với ông Cao Thái H, cụ thể là: Căn X2, căn X3 và căn X1 tương ứng với 03 hợp đồng mua bán số 2x2/2016/HĐMB/C Resort - XX; số 2x3/2016/HĐMB/C Resort -XX và số 2x1/2016/HĐMB/C Resort - XX.

Tính đến nay, tuy căn hộ chưa được bàn giao nhưng bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền tương đương với 95% giá trị của từng căn hộ. Bên bán cũng đã thực hiện thanh toán cho bên mua khoản tiền tạm ứng Thu nhập cam kết với tổng số là 280.605.715 đồng. Theo đó từ kỳ thanh toán tiền tạm ứng Thu nhập cam kết của năm 2019 đến nay, do tiến độ thực hiện dự án bị chậm trễ, khó khăn về tài chính nên Công ty Đ không thể thanh toán khoản tạm ứng Thu nhập cam kết cho bên mua.

Nay bên mua khởi kiện để yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ như đã nêu ở 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, do vậy, hợp đồng mua bán căn hộ tuân theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản tại khoản 1 Điều 3 Luật kinh doanh bất động sản.

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

Ngày 01/11/2019, UBND thành phố Đà Nẵng đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 50xx/QĐ - XPVPHC đối với công ty bởi vì đã thu tiền của bên mua vượt quá tỷ lệ phần trăm (thu trên 70%) giá trị hợp đồng được theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, trong đó có trường hợp này. Tính đến ngày 28/12/2017, bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền bằng 95% giá trị căn hộ nhằm mục đích để bên mua được hưởng khoản tiền tạm ứng Thu nhập cam kết theo đúng thỏa thuận của hợp đồng. Nay căn hộ vẫn chưa được bàn giao cho bên mua nên thỏa thuận về việc thanh toán vượt 70% để hưởng thu nhập cam kết 12% này không phù hợp với quy định của Luật kinh doanh bất động sản. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, 120, Điều 123, Khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự thì thỏa thuận về việc hưởng tạm ứng Thu nhập cam kết tại hợp đồng là không có hiệu lực nên không chấp nhận yêu cầu thanh toán khoản tiền thu nhập cam kết cũng như lãi suất chậm trả của khoản thu nhập cam kết nêu trên của nguyên đơn, đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chúng tôi chấp nhận.

- Đối với yêu cầu bàn giao căn hộ số: X2 tại tầng số 1x Loại căn hộ A; của Hợp đồng mua bán căn hộ số: 2x2/2016/HĐMB/C Resort – XX ký ngày 17/11/2016 sẽ thực hiện khi đủ điều kiện bàn giao; Việc cấp sổ đỏ chỉ có thể được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm đã quyết định:

Áp dụng: Điều 22, Điều 23, Điều 55 của Luật Kinh doanh đất động sản; Điều 116; Điều 410; Điều 413 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng” của ông Cao Thái H đối với Công ty Đ.

a/ Buộc Công ty cổ phần Đ phải tiếp tục thực hiện các Hợp đồng mua bán căn hộ số: 2x1/2016/HĐMB/C Resort - XX ký ngày 17/11/2016; Hợp đồng số: 2x2/2016/HĐMB/C Resort - XX ký ngày 17/ 11/2016; Hợp đồng số: 2x3/2016/HĐMB/C Resort - XX ký ngày 17/11/2016 đã ký kết với ông Cao Thái H.

b/ Buộc Công ty Đ thanh toán số tiền thu nhập cam kết năm 2019; năm 2020; năm 2021, năm 2022 và kỳ I năm 2023 của 03 hợp đồng nêu trên với tổng số tiền là 2.270.982.925 đồng.

c/ Buộc Công ty Đ thanh toán lãi suất chậm trả của khoản tiền thu nhập cam kết năm 2019 của 03 hợp đồng nêu trên với tổng số tiền là 177.115.929 đồng. Tổng số tiền thu nhập cam kết và lãi chậm trả là: 2.448.098.853 đồng.

d/ Buộc Công ty Đ phải bàn giao Căn hộ mua bán số: X2 của Hợp đồng mua bán căn hộ số: 2x2/2016/HĐMB/C Resort - XX ký ngày 17/11/2016 theo đúng qui định pháp luật.

e/ Đình chỉ yêu cầu tính lãi chậm trả của khoản thu nhập cam kết năm 2020; năm 2021, năm 2022.

f/ Đình chỉ yêu cầu phải bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 2x1/2016/HĐMB/C Resort - XX ký ngày 17/11/2016 và Hợp đồng mua bán căn hộ số: 2x2/2016/HĐMB/C Resort – XX ký ngày 17/11/2016.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 21/8/2023, Toà án nhận đơn kháng cáo của Công ty Đ đề ngày 17/8/2023 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm cho rằng Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về khoản thu nhập cam kết và lãi phát sinh của thu nhập cam kết là không dựa vào căn cứ pháp lý, vì thoả thuận tại mục 3 Phụ lục 6 của Hợp đồng mua bán vi phạm điều cấm của pháp luật nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Mặt khác, khoản thu nhập cam kết 12%/năm sẽ được đối trừ sau ngày bắt đầu, không phải là khoản thu nhập mà nguyên đơn được hưởng vì căn hộ chưa được bàn giao nên bị đơn Công ty Đ không có nghĩa vụ thanh toán khoản thu nhập cam kết. Việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Đ nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm không chấp nhận khoản tiền thu nhập cam kết và lãi chậm thanh toán của khoản thu nhập cam kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và bổ sung yêu cầu đề nghị được chấm dứt các hợp đồng mua bán căn hộ với ông Cao Thái H, các bên không cung cấp tài liệu chứng cứ mới và không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc chấp hành pháp luật và nội dung giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng 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 quan điểm giải quyết vụ án: Do kháng cáo bị đơn Công ty Đ không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến và tranh luận; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa ông Cao Thái H và Công ty Đ là tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng nên nguyên đơn lựa chọn Tòa án nơi thực hiện hợp đồng là Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng để giải quyết là đúng thẩm quyền, phù hợp với điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Công ty Đ vắng mặt nên thời hạn kháng cáo của bị đơn được tính kể từ ngày nhận được bản án. Do đó, việc kháng cáo của Công ty Đ trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty Đ thì thấy:

[2.1] Xét tính hiệu lực của 03 (ba) Hợp đồng mua bán căn hộ thì thấy: Cùng ngày 17/11/2026, giữa ông Cao Thái H và Công ty Đ có ký với nhau 03 Hợp đồng mua bán căn hộ: Số 2x1/2016/HĐMB/C Resort - XX đối với căn hộ X1; số 2x2/2016/HĐMB/C Resort-XX đối với căn hộ X2 và số 2x3/2016/HĐMB/C Resort - XX đối với căn hộ X3. Xét thấy, các hợp đồng này được xác lập giữa các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của các hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật tại các Điều 117, 119, 121, 122, 123, 124 của Luật Nhà ở năm 2015; các Điều 17, 22, 23 của Luật Kinh doanh Bất động sản; Điều 117 của Bộ luật Dân sự nên được công nhận.

Hiện nay, ông Cao Thái H đã thanh toán đủ 95% giá trị của các hợp đồng, Công ty Đ đã bàn giao 02 căn hộ của Hợp đồng 2x1/2016 và Hợp đồng 2x3/2016 và ký 03 Phiếu xác nhận ngày 25/01/2017, xác nhận cho ông H đủ điều kiện hưởng ưu đãi đối với 03 Hợp đồng mua bán căn hộ nói trên. Tuy nhiên, vị trí các căn hộ thuộc quyền sử dụng đất của dự án khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp E, phía tây đường T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng đã thay đổi thời hạn sử dụng đất từ lâu dài thành 50 năm kể từ ngày 14/7/2011 theo Quyết định số 29xx/QĐ-UBND

ngày 04/7/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng nhưng nguyên đơn ông Cao Thái H vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đồng nghĩa với việc ông chấp nhận thực trạng hiện nay của căn hộ. Nay bị đơn Công ty Đ bổ sung kháng cáo yêu cầu chấm dứt các hợp đồng mua bán căn hộ với ông H là vượt quá kháng cáo ban đầu và không phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ về chấm dứt các hợp đồng mua bán căn hộ với ông Cao Thái H.

[2.2] Xét khoản thu nhập cam kết của 03 (ba) Hợp đồng mua bán căn hộ có nội dung và các điều khoản giống nhau thì thấy: Tại Phụ lục 6 “Chương trình cho thuê căn hộ” đã nêu rõ tại mục A về điều kiện tham gia chương trình, căn hộ tham gia Chương trình cho thuê khi đủ các điều kiện sau: *Một là* bên mua thanh toán đủ 95% giá bán căn hộ; *hai là* căn hộ được bàn giao; *ba là* bên mua cam kết tham gia Chương trình cho thuê căn hộ bằng việc ký hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ trong thời hạn 20 năm kể từ ngày bàn giao. “Ngày Bắt Đầu” là ngày mà các điều kiện trên được thỏa mãn. “Bên bán cam kết: Bên mua khi tham gia Chương trình cho thuê sẽ được hưởng các quyền lợi bao gồm: 1. Thu nhập cam kết: ...2. Các quyền lợi khác: ...3. Ưu đãi và quyền lợi trước ngày bắt đầu...”. Như vậy, điều kiện được hưởng thu nhập cam kết là phải tham gia Chương trình cho thuê căn hộ.

Xét thấy, ngày 20/5/2019, ông Cao Thái H đã nhận bàn giao 02 căn hộ là: Căn hộ X1 của Hợp đồng số 2x1/2016 và căn hộ X3 của Hợp đồng số 2x3/2016. Riêng đối với căn hộ X2 của Hợp đồng số 2x2/2016 chưa được bàn giao. Tuy nhiên, theo tài liệu có trong hồ sơ, sau khi nhận bàn giao 02 căn hộ: X1 và X3, ông Cao Thái H cùng Công ty Đ đang trong quá trình trao đổi thống nhất điều chỉnh mức thu nhập cam kết (thể hiện trong các email do ông H cung cấp) và tại Biên bản làm việc ngày 15/10/2020, Công ty Đ đã trả lời cho ông H là do thay đổi chính sách và có sự điều chỉnh về lợi nhuận cam kết nên huỷ hợp đồng cho thuê. Như vậy, giữa ông Cao Thái H và Công ty Đ vẫn chưa ký kết Chương trình cho thuê căn hộ nên Phụ lục 6 chưa phát sinh hiệu lực. Do vậy, ông Cao Thái H kiện đòi Công ty Đ phải chi trả tiền “Thu nhập cam kết” và lãi của thu nhập cam kết hay “Ưu đãi và quyền lợi trước ngày bắt đầu” là không đúng với quy định của Phụ lục 6. Do đó, các trường hợp đã nhận thu nhập cam kết hay lãi của trước ngày bắt đầu đều là tạm ứng và sẽ được đối trừ khi “Ngày bắt đầu” phát sinh. Do đó, Công ty Đ kháng cáo yêu cầu ông Cao Thái H trả lại tiền thu nhập cam kết/lãi đã ứng trước là phù hợp.

[2.3] 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 buộc thực hiện giãn cách xã hội và tạm ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh. Hoạt động của Công ty Đ cũng không nằm ngoài sự tác động nghiêm trọng của dịch bệnh, đây là sự kiện bất khả kháng, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Công ty Đ, 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 nên Hội đồng xét xử sẽ áp dụng điều khoản về “Sự kiện bất khả kháng” quy định tại Điều 15 của Hợp đồng để xem xét thời gian này khi buộc Công ty Đ phải thực hiện nghĩa vụ đối với ông Cao Thái H.

[2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Cao thái H không yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán khoản tiền lãi chậm bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, để đảm bảo về quyền và lợi ích cho ông H, Hội đồng xét xử thấy cần xem xét nội dung này mới giải quyết bảo đảm toàn diện vụ án.

Việc chậm bàn giao căn hộ, các bên có thoả thuận tại khoản b Điều 4.1 của Hợp đồng: “Trong trường hợp bên bán không bàn giao căn hộ cho bên mua sau 180 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến...thì bên mua có quyền (i) yêu cầu bên bán trả khoản lãi theo điểm (a) Điều 4.1” và tại điểm (a) khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng quy định: “Bên bán phải trả cho Bên mua tiền lãi trên tổng số tiền giá bán căn hộ mà Bên mua phải thanh toán cho Bên bán theo mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất tiền 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 đến ngày bàn giao căn hộ thực tế”.

Theo Phụ lục 1 quy định, ngày bàn giao dự kiến là Quý 4/2017 (30/12/2017), tại Điều 4 của Hợp đồng các bên cũng đã thỏa thuận “Ngày bàn giao thực tế có thể sớm hoặc muộn hơn ngày bàn giao dự kiến trong vòng 90 ngày ...”, tức là đến ngày 30/3/2018 Công ty Đ phải có nghĩa vụ bàn giao căn hộ nhưng đến ngày 20/5/2019 Công ty mới bàn giao cho ông H căn hộ: X1 và X3; căn hộ X2 đến nay vẫn chưa được bàn giao.

Tuy nhiên, theo Đơn trình bày của Công ty Đ gửi Toà án vào ngày 17/01/2024, Phiếu xác nhận ngày 25/01/2017 do Công ty Đ xác lập và diễn biến tại phiên toà, các bên thống nhất xác định mức lãi suất ông H được hưởng là 12%/năm kể từ ngày 25/01/2017 cho đến ngày bàn giao 20/5/2019 (tức là 846 ngày); riêng đối với căn X2 của Hợp đồng 2x2/2016 đến nay vẫn chưa được bàn giao nên Hội đồng xét xử xem xét thời gian tính lãi từ ngày 25/01/2017 đến ngày xét xử phúc thẩm 14/5/2024 là 07 năm 03 tháng 22 ngày (tức là 2.667 ngày). Tuy nhiên, theo phân tích tại mục [2.3] thời gian dịch bệnh Covid-19 được tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/12/2021 (640 ngày) Công ty Đ được miễn trừ trách nhiệm nên không phải chịu lãi chậm bàn giao. Do đó, đối với căn X2 của Hợp đồng 2x2/2016 thời gian để tính tiền lãi chậm bàn giao là (2.667 ngày - 640 ngày = 2.027 ngày). Các bên thừa nhận, số tiền được tính để hưởng lãi đối với Hợp đồng 2x1/2016 là 1.346.134.800 đồng; đối với Hợp đồng 2x2/2016 là 1.206.543.890 đồng và đối với Hợp đồng 2x3/2016 là 1.652.845.245 đồng. Nhận thấy, Phiếu xác nhận ngày 25/01/2017 được xác định là thoả thuận mới của các bên về lãi suất, về thời gian và

số tiền để tính lãi chậm bàn giao nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó, tiền lãi chậm bàn giao Công ty phải trả cho ông H được tính như sau:

- Đối với căn X1 của Hợp đồng 2x1/2016 tiền lãi do chậm bàn giao là:

$1.346.134.800 \text{ đồng} \times 846 \text{ ngày} \times 12\%/365\text{ngày} = 374.409.876 \text{ đồng}$

- Đối với căn X3 của Hợp đồng 2x3/2016 tiền lãi do chậm bàn giao là:

$1.652.845.246 \text{ đồng} \times 846 \text{ ngày} \times 12\%/365\text{ngày} = 459.717.395 \text{ đồng}$

- Đối với căn X2 của Hợp đồng 2x2/2016 tiền lãi do chậm bàn giao là:

$1.206.543.890 \text{ đồng} \times 2.027 \text{ ngày} \times 12\%/365\text{ngày} = 804.054.070 \text{ đồng}$

Tổng số tiền Công ty Đ phải trả cho ông Cao Thái H do chậm bàn giao 03 căn hộ là: 1.638.181.341 đồng.

Cần trừ với số tiền thu nhập cam kết ứng trước (lãi) ông H đã nhận đối với căn X1 là: 280.605.715 đồng, căn X3 là: 344.677.105 đồng, căn X2 là: 251.445.365 đồng, tổng cộng số tiền cần trừ là: 876.728.185 đồng.

Như vậy, Công ty Đ còn phải chi trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ cho ông Cao Thái H là:

$1.638.181.341 \text{ đồng} - 876.728.185 \text{ đồng} = 761.453.156 \text{ đồng}.$

[3] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Đ, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Đối với các phần không kháng cáo có hiệu lực thi hành.

[4] Do sửa án sơ thẩm, nên Công ty Đ phải chịu án phí trên số tiền buộc phải trả cho ông H, số tiền án dân sự sơ thẩm Công ty phải chịu là 34.458.126 đồng; ông Cao Thái H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận. Tuy nhiên, xét ông H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 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.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên bị đơn Công ty Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại Công ty Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117, 119, 121, 122, 123, 124 của Luật Nhà ở năm 2015; các Điều 17, 22, 23 của Luật Kinh doanh Bất động sản; Điều 117 của Bộ luật Dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

I. Chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ.

II. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ” của ông Cao Thái H đối với Công ty Đ.

Tuyên xử:

1. Buộc Công ty Đ phải tiếp tục thực hiện các Hợp đồng mua bán căn hộ số: 2x1/2016/HĐMB/C Resort - XX ngày 17/11/2016; số 2x2/2016/HĐMB/C Resort – XX ngày 17/11/2016; số 2x3/2016/HĐMB/C Resort - XX ngày 17/11/2016 với ông Cao Thái H.

2. Buộc Công ty Đ phải trả cho ông Cao Thái H tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ của 03 hợp đồng nêu trên là: 761.453.156 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thái H đối với Công ty Đ về đòi khoản thu nhập cam kết năm 2019; năm 2020; năm 2021, năm 2022 và kỳ I năm 2023 của 03 hợp đồng với tổng số tiền là 2.270.982.925 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thái H đối với Công ty Đ đối với tiền lãi của thu nhập cam kết năm 2019 của 03 hợp đồng với tổng số tiền là 177.115.929 đồng.

5. Buộc Công ty Đ phải bàn giao căn hộ số: X2 của Hợp đồng mua bán căn hộ số: 2x2/2016/HĐMB/C Resort - XX ngày 17/11/2016 theo đúng qui định pháp luật.

6. Đình chỉ yêu cầu bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu các căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 2x1/2016/HĐMB/C Resort - XX ngày 17/11/2016; số 2x2/2016/HĐMB/C Resort - XX ngày 17/11/2016; số 2x3/2016/HĐMB/C Resort – XX ngày 17/11/2016.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty Đ trả lại cho ông Cao Thái H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền: 5.000.000đ (năm triệu đồng).

8. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Đ phải chịu là 34.458.126 đồng. Ông Cao Thái H là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

III. Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Công ty Đ được hoàn trả số tiền 300.000đồng theo biên lai thu số 00015xx ngày 22/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

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

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSND TP Đà Nẵng
- TAND quận Ngũ Hành Sơn;
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo