

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 244/2025/DS-PT

Ngày 25/9/2025

V/v “*Tranh chấp hợp*

đồng mua bán căn hộ”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Mai Vương Thảo

Bà Trần Thị Thanh Mai

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lại Thị Thanh Huyền - 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 - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2025/TLPT-DS ngày 23/7/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 200/2025/QĐ-PT ngày 30/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 347/2025/QĐ-PT ngày 18/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 414/2025/QĐ-PT ngày 09/9/2025 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ông Phạm Văn C - Sinh năm: 1972 - Địa chỉ: 2806, OCT5A, khu đô thị R, quận B, thành phố Hà Nội. (Có mặt).

Người Đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị Hoàng N - Sinh năm: 1973 - địa chỉ: Số 160 N, phường T, quận C (nay là phường N), thành phố Hà Nội. (*Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 240781, quyển số: 08/UQ ngày 27/02/2024 tại Văn phòng Công chứng Việt - Địa chỉ: số 219 N, phường T, quận C, thành phố Hà Nội*). (Có mặt).

* *Bị đơn*: Công ty TNHH Vận hành V - Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Symphony, đường C, khu đô thị sinh thái V, phường P, quận L, (nay là phường P) thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy Kh - chức danh: Giám đốc.

Người Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh Ngh - Địa chỉ: tầng 06, tòa nhà văn phòng Symphony, đường C, khu đô thị sinh thái V, phường P, quận L, (nay là phường P) thành phố Hà Nội. *(Theo giấy ủy quyền ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Giám đốc Công ty TNHH Vận hành V).* (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Lê Thị Thanh Tr, là Luật sư của Công ty Luật TNHH Tâm nhìn và Liên doanh, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Công ty TNHH M - Địa chỉ: 341 T, phường A, quận S, (nay là phường A) thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Phạm Văn C, là Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Đoàn Thị Hoàng Ng - ông Trương Văn B trình bày:*

Năm 2016, ông Phạm Văn C và Công ty TNHH V miền Nam có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số: VRC 30-09A/CONDOTEL Đà Nẵng/HĐMBCH, thuộc dự án chung cư Riverview Complex Đà Nẵng, cụ thể: Hợp đồng mua bán căn hộ số: VRC-30-09A/CONDOTEL ĐÀ NẴNG/HĐMBCH ngày 29/12/2016.

Bên bán căn hộ: Công ty TNHH V miền Nam (nay là Công ty TNHH Vận hành V). Căn hộ số: 09A tại tầng 30 thuộc nhà chung cư có địa chỉ tại đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Diện tích thực tế: 37,48m². Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để lưu trú du lịch, nghỉ dưỡng. Giá bán (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư): 2.228.139.677 đồng. Căn cứ tại điểm i khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng VRC 30-09A như sau: “*Bên bán làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCN cho bên mua trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao căn hộ cho bên mua hoặc kể từ thời điểm bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của hợp đồng*

mua bán”. Thực tế, ông Phạm Văn C đã hoàn tất 100% nghĩa vụ thanh toán cho chủ đầu tư. Đồng thời vào ngày 07/8/2018, Công ty TNHH V miền Nam đã tiến hành bàn giao căn hộ cho ông Phạm Văn C (tại biên bản bàn giao căn hộ ngày 07/8/2018 (trang 136-138 Vi bằng số 90/2024/VB-TPLTT lập ngày 13/3/2024). Tuy nhiên đến nay là tháng 6/2025 nhưng ông Phạm Văn C vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu theo cam kết tại hợp đồng. Hơn nữa, tính từ thời điểm tháng 8/2023 đến nay, ông Phạm Văn C chưa nhận được bất kỳ một khoản thu nhập nào từ việc cho thuê căn hộ theo cam kết tại Phụ lục 07. Rất nhiều lần ông Phạm Văn C đề nghị phía chủ đầu tư công khai minh bạch về tình hình kinh doanh nhưng chủ đầu tư không công khai rõ ràng lượng khách thuê căn hộ hằng tháng, hằng quý, hằng năm trong việc quản lý dịch vụ cho thuê căn hộ VRC 30-09A.

Để bảo vệ quyền lợi của mình, ông Phạm Văn C đã gửi đơn thư đến Công ty TNHH Vận hành V yêu cầu giải đáp và thực hiện đúng cam kết tại hợp đồng và phụ lục về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận và thực hiện thanh toán thu nhập để bảo đảm quyền lợi của chủ sở hữu nhưng đến nay phía Công ty TNHH Vận hành V vẫn luôn trốn tránh, chây ì, không hợp tác cùng chủ sở hữu để giải quyết các mâu thuẫn. Ngoài ra ông Phạm Văn C cũng đã gửi đơn kêu cứu, đơn đề nghị đến các cơ quan có thẩm quyền như: UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng, Sở TN&MT để trình bày các nội dung sai phạm của Công ty TNHH Vận hành V đối với các chủ sở hữu.

Từ những nội dung trình bày trên, Công ty TNHH V miền Nam (nay là Công ty TNHH Vận hành V) đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích cho ông Phạm Văn C. Vì vậy, kính đề nghị Tòa án Nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng giải quyết yêu cầu khởi kiện: Chấm dứt Phụ lục 07 về Dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ, trả lại quyền quản lý sử dụng VRC 30- 09A cho Chủ sở hữu là ông Phạm Văn C và bà Đoàn Thị Hoàng Ng.

** Theo đơn trình bày và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Vận hành V - ông Đỗ Minh Ngh trình bày:*

Ông Phạm Văn C là khách hàng mua căn hộ VRC-30-09A tại Dự án tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại Riverview Complex Đà Nẵng, có địa chỉ tại phường A, quận S thành phố Đà Nẵng. Bà Đoàn Thị Hoàng N là vợ và đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn C trong vụ án theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2024. Công ty TNHH V miền Nam là chủ đầu tư dự án. Kể từ ngày

11/10/2021, Công ty TNHH Vận hành V đã nhận sáp nhập Công Ty V Miền Nam và kế thừa toàn bộ các quyền, nghĩa vụ liên quan đến dự án.

Ngày 29/12/2016, ông Phạm Văn C và Công Ty V miền Nam đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số VRC-30-09A/CONDOTEL ĐÀ NẴNG/HĐMBCH, kèm theo đó là Phụ lục 07 về Dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ. Phụ lục 07 này sau đó đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Phụ lục số 07A ngày 03/01/2017, Phụ lục số 7B ngày 08/02/2017, Phụ lục số 7C ngày 08/02/2017 và Phụ lục 7D ngày 07/08/2018. Theo đó, ông Phạm Văn C đồng ý mua căn hộ, đồng thời sử dụng dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ của Công Ty VCR miền Nam bắt đầu từ ngày các bên ký biên bản bàn giao căn hộ hoặc ngày Công Ty V miền Nam được xem là hoàn thành nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho ông Phạm Văn C. Thu nhập từ việc cho thuê căn hộ sẽ được trả cho ông Phạm Văn C theo 03 giai đoạn sau: Thời gian tạm ứng (kể từ ngày 24/01/2017 cho đến ngày bắt đầu): ông Phạm Văn C được nhận thu nhập tạm ứng bằng 10%/năm trên giá bán căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung) thu nhập tạm ứng (Theo Điều 1 Phụ lục số 7B). Thời hạn bảo đảm thu nhập cho thuê (kể từ ngày bắt đầu cho đến ngày 24/01/2022): ông Phạm Văn C sẽ được nhận thu nhập tối thiểu bằng 14,42%/ năm trên giá bán căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung), hoặc nhận thu nhập theo kết quả kinh doanh thực tế, tùy thuộc giá trị nào lớn hơn. Khoản thu nhập cam kết này sẽ được khấu trừ với khoản thu nhập tạm ứng mà ông Phạm Văn C đã nhận trong thời gian tạm ứng, được tính toán và quy đổi tương ứng thành 4,42%/ năm trên giá bán căn hộ (Theo Điều 2 Phụ lục 07, được sửa đổi bổ sung bởi khoản 1.1 Điều 1 Phụ lục số 7D). Sau thời hạn bảo đảm thu nhập cho thuê: ông Phạm Văn C được nhận thu nhập theo kết quả kinh doanh thực tế (Theo Điều 2 Phụ lục 07, được sửa đổi bổ sung bởi khoản 1.1 Điều 1 Phụ lục số 7D).

Ngày 07/8/2018, Công Ty V miền Nam đã bàn giao căn hộ cho ông Phạm Văn C theo HĐMB, sau đó ông Phạm Văn C đã bàn giao lại căn hộ cho Công Ty V miền Nam để thực hiện dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ theo Phụ Lục 07. Việc bàn giao căn hộ nêu trên đã được hai bên ký xác nhận tại các Biên bản bàn giao căn hộ và Biên bản bàn giao căn hộ tham gia chương trình quản lý cho thuê căn hộ cùng đề ngày 07/8/2018. Ngày 26/9/2018, ông Phạm Văn C và Công Ty V miền Nam đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng để thanh lý nghĩa vụ của mỗi bên theo HĐMB, ngoại trừ các nghĩa vụ được bảo lưu sau: Nghĩa vụ của Công Ty V miền Nam trong việc thực

hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho ông Phạm Văn C, nghĩa vụ của ông Phạm Văn C và Công Ty V miền Nam trong việc tuân thủ đầy đủ các cam kết về dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ trong suốt thời hạn chương trình cho thuê, nghĩa vụ của Công Ty V miền Nam trong việc thực hiện bảo hành đối với căn hộ, và nghĩa vụ của ông Phạm Văn C trong việc thanh toán các khoản tiền còn lại của HĐMB và tuân thủ nội quy. Ngày 11/10/2021, Công ty TNHH Vận hành V nhận sáp nhập và kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Công Ty V miền Nam, bao gồm cả các quyền và nghĩa vụ theo HĐMB cũng như Phụ Lục 07. Thực tế thực hiện Phụ Lục 07 cho đến nay, Công ty TNHH Vận hành V đã thanh toán đầy đủ cho ông Phạm Văn C các khoản thu nhập từ về dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ, bao gồm thu nhập tạm ứng, thu nhập cam kết và thu nhập thực tế kể từ ngày 24/01/2022 cho đến hết ngày 31/12/2024 dựa trên kết quả kinh doanh thực tế theo thỏa thuận của các bên.

Nay ông Phạm Văn C yêu cầu chấm dứt về dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và trả lại căn hộ cho ông Phạm Văn C phía và Công ty TNHH V miền Nam không đồng ý vì:

Bên mua được đơn phương chấm dứt về dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ nếu bên cung cấp dịch vụ vi phạm nghĩa vụ thanh toán thu nhập cam kết cho bên mua quá 06 (sáu) tháng tính từ thời điểm đến hạn thanh toán theo hợp đồng mà không khắc phục sau khi đã nhận được văn bản yêu cầu của bên mua với điều kiện bên mua đã tuân thủ đầy đủ các cam kết và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng thực tế, và Công ty TNHH V miền Nam đã thanh toán đầy đủ các khoản thu nhập tạm ứng, thu nhập cam kết cho ông Phạm Văn C.

Việc Công ty TNHH V miền Nam thanh toán thu nhập thực tế (giai đoạn bắt đầu tính thu nhập thực tế là kể từ ngày 24/01/2022) cho ông Phạm Văn C chưa kịp thời nhưng đã được khắc phục đầy đủ và không phải là cơ sở để ông Phạm Văn C có quyền đơn phương chấm về dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ theo quy định của Phụ Lục 07 và pháp luật:

Trên thực tế, do hệ quả của đại dịch Covid nên hoạt động kinh doanh cho thuê căn hộ tại dự án bị ảnh hưởng nghiêm trọng dẫn tới thu nhập thực tế (kể từ ngày 24/01/2022) của ông Phạm Văn C theo Phụ Lục 07 cũng bị ảnh hưởng chi tiết các lần thanh toán thu nhập thực tế (kể từ ngày 24/01/2022) của Công ty TNHH V miền Nam đã thông báo cho ông Phạm Văn C. Mọi khoản tthu nhập thực tế mà Công ty TNHH V miền Nam thanh toán cho ông Phạm Văn C đều được tính toán trên cơ sở

kết quả kinh doanh thực tế, được ghi nhận trong các báo cáo kiểm toán hàng năm được xác nhận bởi Hãng kiểm toán AASC - Một đơn vị kiểm toán độc lập, có uy tín tại Việt Nam.

Việc thanh toán chưa kịp thời thu nhập thực tế cho một số giai đoạn cũng đã được Công ty TNHH V miền Nam hoàn thành việc khắc phục và đến thời điểm hiện tại, chưa có khoản thu nhập thực tế đến hạn nào chưa được thanh toán.

Như vậy, có thể thấy mặc dù bị ảnh hưởng bởi rất nhiều khó khăn, nhưng Công ty TNHH V miền Nam cũng đã cố gắng thanh toán đủ các khoản thu nhập thực tế cho ông Phạm Văn C kể từ ngày 24/01/2022 cho đến hết ngày 31/12/2024 và vẫn sẽ tiếp tục thực hiện thanh toán thu nhập thực tế cho ông Phạm Văn C theo đúng thỏa thuận.

Đối với ý kiến của ông Phạm Văn C về việc số tiền thu nhập mà Công ty TNHH V miền Nam đã trả cho ông Phạm Văn C từ năm 2022 đến nay là quá thấp: Mặc dù hoạt động kinh doanh chưa thể phục hồi như kỳ vọng của ông Phạm Văn C, tuy nhiên, có thể thấy khoản thu nhập thực tế cho ông Phạm Văn C đã được chi trả dựa trên kết quả kinh doanh đã được kiểm toán và đang có dấu hiệu phục hồi dần theo thời gian (số tiền thu nhập thực tế đang tăng dần từ 2023 trở đi).

Như vậy, yêu cầu của ông Phạm Văn C về việc chấm dứt dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và hoàn trả lại căn hộ vì Công ty TNHH V miền Nam vi phạm nghĩa vụ thanh toán là hoàn toàn không có cơ sở để được chấp thuận. Với những lý do trên, Công ty TNHH V miền Nam kính đề nghị tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH M vắng mặt nhưng tại bản tự khai thể hiện:*

Công ty TNHH M (Mã số doanh nghiệp: 0315943625; Trụ sở: Tầng 8 - 9, Tòa nhà Worc@Q2, số 21, đường V, Phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh).

Theo thỏa thuận quản lý căn hộ khách sạn ký ngày 18/3/2022 giữa M và Công ty Cổ phần V, V là bên độc quyền quản lý và vận hành căn hộ khách sạn (trong đó có căn hộ của) tại số 341 T, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng, còn M chỉ là bên cung cấp các dịch vụ tư vấn, hỗ trợ để V quản lý và vận hành căn hộ khách sạn một cách hiệu quả, bao gồm: Cho phép căn hộ khách sạn được sử dụng thương hiệu M; Cung cấp cho V bộ tiêu chuẩn quản lý khách sạn của M để áp dụng đối với căn

hộ khách sạn; và tư vấn cho V các vấn đề liên quan đến nhân sự, tài chính, kinh doanh để quản lý và vận hành căn hộ khách sạn.

Các nhân sự đang làm việc tại căn hộ khách sạn đều là những người lao động trực tiếp ký Hợp đồng lao động (hoặc Thỏa thuận làm việc) với V. M không tham gia và không cử bất kỳ người lao động nào của M phụ trách quản lý, vận hành, khai thác cho thuê căn hộ khách sạn.

M không có bất kỳ giao dịch và/ hoặc quan hệ pháp lý nào với ông Phạm Văn C, Công ty TNHH V miền Nam và cũng không liên quan đến tranh chấp giữa ông Phạm Văn C và Công ty TNHH V miền Nam. Theo đó, việc giải quyết vụ án hoàn toàn không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của M.

Vì những lý do trên, M không có ý kiến đối với yêu cầu của ông Phạm Văn C. Bằng văn bản này, Melia xin phép được vắng mặt trong toàn bộ tiến trình tố tụng sắp tới của vụ án. Kính đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật mà không có sự tham gia của Melia.

Liên quan đến vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” (thụ lý số 176/2024/TLST- DS ngày 17/7/2024) giữa nguyên đơn là ông Phạm Văn C và bị đơn là Công ty TNHH Vận hành V. Hiện nay Tập đoàn M đang quản lý và vận hành cho thuê đối với Căn hộ số 09A tại tầng 30 (số phòng hiện nay là 3106) thuộc nhà chung cư có địa chỉ tại đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Theo thỏa thuận với ông Phạm Văn C tại Phụ lục 07 (đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số VRC-30-09A/CONDOTEL ĐÀ NẴNG/HĐMBCH ngày 29/12/2016), Công ty VCR được quyền quản lý và khai thác cho thuê căn hộ. Trên cơ sở đó, cùng với thỏa thuận tương tự giữa Công ty V và chủ sở hữu các căn hộ khác tại dự án, Công ty V đã hợp tác với Công ty Cổ phần V - mã số doanh nghiệp 4200456848 để cùng khai thác, quản lý, vận hành việc cho thuê các căn hộ tham gia dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ dưới hình thức kinh doanh khách sạn.

Theo khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 060519/2019/VCRMN- VP01 ngày 06/05/2019 giữa Công ty TNHH V miền Nam và Công ty V (được sửa đổi tại Phụ lục số 01 ngày 24/02/2022), trong suốt quá trình khai thác kinh doanh Công ty V có quyền “chỉ định, sử dụng dịch vụ, hợp tác với bất kỳ bên thứ ba nào để vận hành, khai thác hoạt động kinh doanh tại khách sạn mà không cần sự đồng ý trước của chủ đầu tư”. Do vậy; Công ty V không lưu trữ hay quản lý các hợp đồng, thỏa thuận giữa Công ty V và Công ty TNHH M.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 17, 18 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và các Điều 122, 401, 402, 405, 408 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” đối với Công ty TNHH Vận hành V.

2. Công ty TNHH Vận hành V tiếp tục quản lý và khai thác cho thuê căn hộ số 30-09A thuộc Chung cư Riverview Complex Đà Nẵng, địa chỉ số 341 T, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn C phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0002740 ngày 16/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 5.000.000 đồng ông Phạm Văn C phải chịu. Bà Đoàn Thị Hoàng N nộp và đã chi đủ.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm ông Phạm Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Ông Phạm Văn C đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn C giữ nguyên nội dung kháng cáo.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, 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: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn C và giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2) thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai Công ty TNHH M đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng Công ty TNHH M vẫn vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt Công ty TNHH M.

*** Về nội dung:**

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Văn C giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Xét kháng cáo của ông Phạm Văn C thì thấy:

[2] Ngày 29/12/2016 giữa ông Phạm Văn C và Công ty TNHH V miền Nam (gọi tắt là Công Ty V Miền Nam) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số VRC-30-09A/CONDOTEL ĐÀ NẴNG/HĐMBCH ngày 29/12/2016 và các Phụ lục bằng văn bản kèm theo Hợp đồng đối với Căn hộ số 09A tại tầng 30 (số phòng hiện nay là 3106) thuộc nhà chung cư có địa chỉ tại đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

[2.1] Xét thấy: Căn hộ mà các bên mua bán đã đảm bảo điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Nội dung các điều khoản trong Hợp đồng nêu trên không trái pháp luật, đạo đức xã hội, các chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 17, 18 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và các Điều 122, 401, 402, 405, 408 Bộ luật Dân sự 2005 nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết.

Ngày 11/10/2021 Công ty TNHH Vận hành V (gọi tắt là Công ty V) đã nhận sáp nhập Công Ty V Miền Nam, Công ty V đã kế thừa toàn bộ các quyền, nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng nêu trên. Việc Công ty V nhận sáp nhập Công Ty V Miền Nam đã được thông báo cho ông Chiến theo Thông báo v/v sáp nhập doanh nghiệp và chuyển giao Hợp đồng ngày 11/10/2021.

[2.2] Trong quá trình thực hiện Hợp đồng các bên đương sự cùng xác nhận ông Chiến đã thanh toán đến 95% giá bán căn hộ, 100% thuế GTGT và toàn bộ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo Hợp đồng với tổng số tiền là 2.114.097.326 đồng theo biên bản thanh lý Hợp đồng ngày 26/9/2018. Ngày 07/8/2018 Công ty V đã bàn giao căn hộ cho ông Chiến và cũng trong ngày 07/8/2018 ông Chiến đã bàn giao căn hộ để tham gia vào chương trình quản lý cho thuê căn hộ của Công ty V theo thỏa thuận tại Phụ lục 07 và các Phụ lục bổ sung 07A, 07B, 07C, 07D.

[2.3] Theo Mục 2 Phụ lục 07 của Hợp đồng mua bán căn hộ (được sửa đổi, bổ sung bởi các Phụ lục số 07A ngày 03/01/2017, Phụ lục số 07B ngày 08/02/2017, Phụ lục số 07C ngày 08/02/2017 và Phụ lục 07D ngày 07/08/2018) thì *“Trong vòng 05 năm đầu tiên kể từ Ngày Bắt Đầu ông Phạm Văn C sẽ được nhận thu nhập trước thuế từ hoạt động cho thuê căn hộ của ông Phạm Văn C tối thiểu 10%/năm trên giá bán (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung). Sau thời hạn bảo đảm thu nhập cho thuê, thu nhập trước thuế từ hoạt động cho thuê căn hộ sẽ chỉ phụ thuộc vào kết quả kinh doanh thực tế”*. Thu nhập từ việc cho thuê căn hộ sẽ được Công ty TNHH Vận hành V trả cho ông Phạm Văn C theo 03 giai đoạn:

- Thời gian tạm ứng (từ ngày 24/01/2017 cho đến Ngày Bắt Đầu): ông Phạm Văn C được nhận thu nhập tạm ứng bằng 10%/năm trên giá bán (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung).

- Thời hạn bảo đảm thu nhập cho thuê (từ Ngày Bắt Đầu - tức ngày Công ty TNHH Vận hành V hoàn thành bàn giao căn hộ cho ông Phạm Văn C - cho đến ngày 24/01/2022): ông Phạm Văn C sẽ được nhận thu nhập tối thiểu bằng 14,42%/ năm trên giá bán (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung), hoặc nhận thu nhập theo kết quả kinh doanh thực tế, tùy thuộc giá trị nào lớn hơn. Khoản thu nhập cam kết này sẽ được khấu trừ với khoản thu nhập tạm ứng mà ông Phạm Văn C đã nhận trong thời gian tạm ứng, được tính toán và quy đổi tương ứng thành 4,42%/ năm trên giá bán. Tức là thu nhập cam kết sau khi khấu trừ vẫn tối thiểu

bằng 10%/năm trên giá bán (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung).

- Sau Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê (Từ ngày 24/01/2022 đến nay): ông Phạm Văn C được nhận thu nhập theo kết quả kinh doanh thực tế.

[2.4] Tại Biên bản thanh lý Hợp đồng ngày 26/09/2018, giá bán được xác định lại theo thực tế là 1.980.847.031 đồng. Như vậy, theo thỏa thuận thì ông Chiến được nhận số tiền tạm ứng theo cam kết của 1.980.847.031 đồng trong 05 năm là 990.423.515 đồng (198.084.703 đồng x 5 năm). Trong quá trình giải quyết các bên cùng xác nhận Công ty V đã thanh toán cho ông C số tiền này.

Theo thỏa thuận thì khoản thu nhập cam kết ông C sẽ được nhận là 14,42%/ năm trên giá bán với thời gian là 256 ngày (từ ngày 07/08/2018 đến ngày 24/01/2022) tương ứng số tiền 989.951.368 đồng. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện Công ty V đã trả cho ông C tổng cộng là 991.127.006 đồng, trong đó: Thu nhập sau thuế cho ông C là 900.020.858 đồng, Lệ phí môn bài là 1.800.000 đồng và Thuế Thu nhập cá nhân là 89.306.148 đồng.

Đối với chi trả theo thu nhập thực tế thì Công ty V đã trả đầy đủ từ ngày 24/01/2022 đến hết năm 2024 với tổng số tiền 256.510.939 đồng và trong quá trình xét xử phúc thẩm Công ty V đã trả cho ông C tiền thu nhập thực tế của 06 tháng đầu năm 2025 với số tiền 87.157.271 đồng, tuy có một số kỳ Công ty V có thanh toán trễ hạn cho ông C nhưng thời gian trễ hạn thanh toán đều chưa quá 06 tháng là chưa vi phạm điểm (i) Điều 7 của Phụ lục 07, mặt khác ông C vẫn nhận tiền và cũng không có ý kiến gì tại các kỳ thanh toán này nên ông C yêu cầu chấm dứt Phụ lục 07 của Hợp đồng là không có căn cứ.

[2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C cho rằng thu nhập thực tế quá thấp và từ năm 2023 đến nay ông C chưa nhận được khoản tiền nào, tuy nhiên kết quả thu nhập thực tế đã được kiểm toán và như đã nhận định trên thì lời trình bày của ông C là không có cơ sở.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc Công ty V phải thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đồng thời yêu cầu thay đổi hiệu lực của hợp đồng từ 50 năm xuống còn 30 năm, HĐXX thấy yêu cầu của ông C vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên HĐXX thấy Công ty V đã thực hiện trả đầy đủ thu nhập cho ông C theo quy định tại Phụ lục 07 của Hợp đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc chấm dứt Phụ lục 07 kèm theo Hợp đồng là có cơ sở. Do vậy, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông C mà cần giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2) thành phố Đà Nẵng như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông Phạm Văn C phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002740 ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Phạm Văn C phải chịu án phí án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000162 ngày 08 tháng 7 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng ông Phạm Văn C phải chịu. *(Đã nộp và đã chi xong)*.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 17, 18 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ các Điều 122, 401, 402, 405, 408 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn C. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2) thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” đối với Công ty TNHH Vận hành V.

2. Công ty TNHH Vận hành V tiếp tục quản lý và khai thác cho thuê căn hộ số 30-09A thuộc Chung cư R, địa chỉ số 341 T, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm ông Phạm Văn C phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002740 ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Văn C phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000162 ngày 08 tháng 7 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng ông Phạm Văn C phải chịu. (*Đã nộp và đã chi xong*).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Khu vực 2, Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 2;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

(*đã ký và đóng dấu*)

Vũ Việt Dũng