TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc** ----------

Bản án số: 195/2025/DSPT
Ngày: 25/3/2025
"V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng căn hộ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Toàn Giang

Các Thẩm Phán: Bà Nguyễn Thu Huyền

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Hưng Thịnh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên

Ngày 25/3/2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 644/2024/TLPT-DS ngày 26/12/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng căn hộ";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2024/DSST ngày 17/09/2024 của Tòa án nhân dân quận B2 bị kháng cáo:

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2024/QĐXXPT-DS ngày 21/02/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Huyền T, sinh năm 1985.

Trú tại: P - CT3 -KĐT D, Tổ dân phố số F, phường T, quận N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Thanh T1, sinh năm 1983 (Giấy ủy quyền công chứng ngày 07/01/2025)

2. Bị đơn: Công ty Cổ Phần T4.

Địa chỉ: Khu V Tòa nhà T và D, Số A P, phường N, quận B, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số B Ngõ I Chùa B, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Công K – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Khánh Z, sinh năm 1982; Bà Tạ Thị Thanh M, sinh năm 2000; (Văn bản ủy quyền của Công ty Cổ Phần T4 ngày 22/01/2025)

(Tại phiên tòa có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và tại cấp sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/03/2021, bà Phạm Thị Huyền T và Công ty CP T4 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ số Q16A16/2021/HĐCN- WHTT. Tổng giá trị căn hộ là 1.052.352.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà T đã nộp 70% với số tiền 631.397.920 cho Công ty CP T4 qua hình thức chuyển khoản. (Bà T đã thanh toán đủ 70% tổng giá trị chuyển nhượng căn hộ nên được chiết khấu 7,5% với số tiền 78.926.000 đồng. Tính đến tháng 4/2022 bà T đã thanh toán 100% với số tiền là 973.425.600 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đến Quý 2/2022 (30/6/2022) và chậm nhất là 31/12/2022 Công ty CP T4 sẽ phải bản giao căn hộ cho bà T. Tuy nhiên, đến 30/5/2024 Công ty CP T4 vi phạm hợp đồng và đến thời điểm hiện tại Công ty vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bà T. Nay bà Phạm Thị Huyền T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty CP T4 phải thanh toán khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 148.933.770 đồng do chậm bàn giao căn hộ. (Ngày phải bàn giao là 30/06/2022 + 180 ngày là ngày 31/12/2022). Đến ngày 31/5/2024 Công ty vẫn chưa bàn giao nên đã vi phạm chậm 510 ngày (Tính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/5/2024). Quy định tại điểm a, Mục 13.2, Điều 13 của Hợp đồng). Cụ thể: 973.425.600 đồng x 510 ngày x 0,03%/ngày = 148.933.770 đồng.

2. Buộc Công ty CP T5 bồi thường thiệt hại do việc bàn giao căn hộ không đúng thời hạn là 100.000.000 đồng. (Căn cứ giá thuê theo thị trường hiện tại tại tỉnh Phú Thọ). (Quy định tại điểm d, Mục 7.1, Điều 7 Hợp đồng và phụ lục số 03 ngày 27/3/2021). Vì bà T và ông Vũ Đình T2 đã ký Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ ngày 28/7/2023 và bà T đã bị phạt cọc do việc Công ty CP T5 bàn giao căn hộ không đúng nên bà T cũng không thể bàn giao căn hộ cho ông T3. Bà T đã bị phạt cọc với ông T3.

3. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty CP T4 phải bàn giao ngay căn hộ Q16A16/2021 cho bà Phạm Thị Huyền T.

Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

*** Người đại diện theo ủy quyền của Công ty CP T4 trình bày:**

Công ty CP T4 xác nhận ngày 27/03/2021, bà Phạm Thị Huyền T và Công ty CP T4 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ số Q16A16/2021/HĐCN-WHTT. Sau khi ký hợp đồng, bà T đã nộp 70% tổng số tiền thanh toán 973.425.600 đồng cho Công ty CP T4 qua hình thức chuyển khoản. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đến Quý 2/2022 (30/6/2022) và được

cộng thêm 180 ngày là 31/12/2022, Công ty CP T4 sẽ phải bàn giao căn hộ cho bà T. Tuy nhiên do dịch covid nên bị đơn không thể bản gian theo đúng tiến độ của hợp đồng đã ký là ngày 31/12/2022. Ngày 23/7/2022 Công ty CP T4 đã có thông báo về việc điều chỉnh thời gian bàn giao dự kiến trong đó có nội dung ghi rõ thời gian bàn giao cụ thể sẽ thông bảo sau và gửi mail cho bà T, việc bà T có nhận được hay không thì Công ty không biết.

Ngày 04/01/2024, Công ty CP T4 đã gửi thông báo tới bà T về việc thanh toán khoản tiền còn thiếu là 79.299.047 đồng (bao gồm tiền nội thất còn thiếu, kinh phí bảo trì, phí dịch vụ, tiền đặt cọc phí dịch vụ) để nhận bàn giao căn hộ, tuy nhiên bà T không đồng ý.

Bị đơn có ý kiến về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Về khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng do chậm bàn giao: Công ty CP T4 không đồng ý vì theo điểm b khoản 13.2 Điều 13 của Hợp đồng trong trường hợp bị đơn chậm bàn giao căn hộ quá 270 ngày với tiến độ bàn giao dự kiến thì bị đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và bị đơn phải hoàn trả bà T số tiền đã nộp và số tiền phải bồi thường khoản tiền phạt 8% giá trị hợp đồng là 78.640.000 đồng.

Về khoản tiền bồi thường thiệt hại do việc bàn giao căn hộ không đúng thời hạn: Bị đơn không đồng ý vì khoản tiền bồi thường này nằm trong giá trị phạt vi phạm hợp đồng (điểm b khoản 13.2 Điều 13 của Hợp đồng).

Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2024/DSST ngày 17/09/2024 của Tòa án nhân dân quận B2 đã Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Huyền T đối với Công ty CP T4 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sửu dụng căn hộ"

2. Buộc Công ty CP T4 phải thanh toán khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng căn hộ cho bà Phạm Thị Huyền T số tiền 148.933.770 đồng (Một trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn, bảy trăm bảy mươi đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Huyền T đối với Công ty CP T4 về việc buộc Công ty CP T4 phải bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng cho bà Phạm Thị Huyền T.

4. Buộc Công ty CP T4 phải bàn giao ngay căn hộ Q16A16/2021/HĐCN-WHTT cho bà Phạm Thị Huyền T.

Bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn Công ty CP T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty CP T4 trình bày kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, xem

xét yếu tố bất khả kháng trong hợp đồng và lỗi của nguyên đơn, bị đơn không có trách nhiệm thanh toán phạt chậm bàn giao căn hộ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và xem xét bị đơn phải chịu lãi suất thi hành án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - Công ty CP T4 về sự kiện bất khả kháng; Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 247 ngày 17/9/2024 của TAND quận B2 về thời điểm tính phạt vi phạm hợp đồng từ ngày 01/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 17/9/2024 (444 ngày); số tiền phạt vi phạm Công ty phải thanh toán cho bà T do chậm bàn giao căn hộ là 129.660.290 đồng, tính từ ngày 1/7/2023 đến ngày 17/9/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của bị đơn Công ty CP T4 cho rằng không vi phạm "Thời gian bàn giao căn hộ" theo khoản 5.1 Điều 5 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ số Q16A16/2021/HĐCN-WHTT ngày 27/3/2021. Vì:

- "Sự kiện bất khả kháng" theo khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015 do dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng đến giai đoạn thi công của Dự án Tổ hợp Khách sạn nghỉ dưỡng tại tỉnh Phú Thọ đến khi có Thông báo số 5033/VPCP-KGVX ngày 07/07/2023 của Chính phủ về việc công bố hết dịch Covid-19 thì hoạt động xây dựng Dự án mới được diễn ra bình thường.

- Trước khi đến thời gian bàn giao căn hộ, Công ty đã phát đi Thông báo số 322 ngày 23/07/2022 về việc điều chỉnh thời gian bàn giao căn hộ và đã gửi vào email của bà Phạm Thị Huyền T. Từ thời điểm phát đi Thông báo đến thời

điểm bàn giao căn hộ trong Hợp đồng là 06 (sáu) tháng nhưng Công ty không nhận được sự hồi âm nào của bà Phạm Thị Huyền T.

- Đến ngày 04/01/2024, khi Công ty thực hiện bàn giao căn hộ đã gửi Thông báo yêu cầu bà T thanh toán khoản tiền phí: Tiền nội thất còn thiếu; kinh phí bảo trì; phí dịch vụ; tiền đặt cọc phí dịch vụ để nhận bản giao căn hộ nhưng bà T không đồng ý, không hoàn thành nghĩa vụ, không đưa ra được lý do để không nhận bàn giao căn hộ là vi phạm quy định tại phần b điểm 5.3.1 khoản 5.3 Điều 5 Hợp đồng, lỗi là từ phía nguyên đơn.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ dự án tổ hợp khách sạn N số Q16A16/2021/HĐCN-WHTT giữa Bên A - Công ty CP T4 và Bên B - bà Phạm Thị Huyền T và phụ lục của hợp đồng giao kết giữa một bên là pháp nhân và một bên là cá nhân, được lập thành văn bản, có chữ ký, dấu của các bên. Các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện và tuân thủ các quy định Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Nhà ở năm 2014 nên có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại mục 5.1 Điều 5 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ số Q16A16/2021/HĐCN-WHTT ngày 27/3/2021 có quy định: " Thời gian bản giao dự kiến là quý II năm 2022. Các bên công nhận và đồng ý rằng. Có thể sớm hoặc muộn hơn thời gian bàn giao dự kiến nhưng không được chậm quá 180 ngày sau ngày cuối cùng của thời gian bàn giao dự kiến"; Tại điểm a, Mục 13.2, Điều 13 của Hợp đồng có quy định: "Trong trường hợp bên B đã thanh toán đầy đủ và đúng theo tiến độ thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng nhưng quá thời hạn 180 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời gian bản giao dự kiến theo thỏa thuận tại điều 5 của hợp đồng, mà bên A vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên B thì bên A sẽ phải thanh toán khoản tiền phạt vi phạm tương đương số tiền lãi được tính trên tổng số tiền bên B đã thanh toán với lãi suất là 0,03%/ ngày tính từ ngày kết thúc 180 ngày đến ngày bên A bàn giao căn hộ thực tế cho bên B".

Như vậy, xác định theo thỏa thuận trong Hợp đồng thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 30/06/2022 và thời hạn chậm nhất Công ty T4 phải bàn giao quyền sử dụng căn hộ cho nguyên đơn là ngày 31/12/2022 (+ 180 ngày từ ngày 30/6/2022).

Nguyên đơn đã thực hiện đúng đầy đủ các điều khoản đã cam kết trong hợp đồng, không có bất kỳ sự vi phạm nào. Đến thời điểm tháng 04/2022 nguyên đơn đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng và đã được Công ty xác nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận Công ty cổ phần T4 vi phạm thời hạn nghĩa vụ bàn giao căn hộ, đến năm 2024 mới thi công xong đưa vào sử dụng và đến nay vẫn chưa bàn giao căn hộ, chưa bồi thường vi phạm cho nguyên đơn.

Mặt khác từ thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ số Q16A16/2021/HĐCN-WHTT ngày 27/3/2021 đến thời hạn bàn giao căn

hộ, không có bất kỳ văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cách ly đối với nơi có dự án, hoặc yêu cầu Công ty T4 dừng thực hiện dự án.

Từ thời điểm dự kiến bàn giao là ngày 30/06/2022 đến thời hạn chậm nhất Công ty T4 phải bàn giao quyền sử dụng căn hộ, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ bộ phận chăm sóc khách hàng của Công ty để hỏi về thời hạn bản giao thì Công ty có trao đổi là sẽ có chính sách bồi thường cho việc chậm bàn giao căn hộ nhưng không được Công ty giải quyết.

Cho đến ngày 24/07/2023 Công ty cổ phần T4 gửi thông báo số 241/TB-OFG đến nguyên đơn thông báo về thời gian xác nhận hiện trạng và chuẩn bị hồ sơ hoàn thiện thủ tục bàn giao Căn Hộ D tại dự án W. Nội dung thông báo có nêu: "Thời gian xác nhận hiện trạng sẽ bắt đầu từ tháng 07/2023 và dự kiến kết thúc vào tháng 11/2023. Lịch chi tiết sẽ gửi đến từng khách hàng".

Tuy nhiên, đến ngày 04/01/2024, Công ty cổ phần T4 gửi thông báo đề nghị nguyên đơn thanh toán, nghiệm thu nội thất và nhận căn hộ trong khi chưa đủ điều kiện để bản giao, cụ thể: Chưa có giấy phép phòng cháy chữa cháy; chưa có giấy phép khai thác khoáng nóng.

Ngày 08/01/2024 nguyên đơn đã gửi "Đơn đề nghị giải quyết" đến Công ty về việc căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao và Công ty đã vi phạm thời hạn bàn giao. Ngày 16/01/2024 và ngày 22/03/2024, nguyên đơn tiếp tục làm "Đơn khiếu nại" về những vi phạm cam kết và yêu cầu Công ty T4 thực hiện nghĩa vụ phạt vi phạm và bồi thường theo quy định mà các bên đã cam kết trong Hợp đồng. Tuy nhiên Công ty T4 tiếp tục không giải quyết và đến thời điểm hiện nay chưa bàn giao căn hộ cho nguyên đơn.

Nhưng Công ty cổ phần T4 đã không thực hiện đúng cam kết, vi phạm quy định của Hợp đồng về thời hạn bàn giao Căn hộ.

Vì vậy, có cơ sở xác định Công ty CP T4 đã chậm bàn giao căn hộ 510 ngày tính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/5/2024 là vi phạm thỏa thuận cam kết tại khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng. (Tính từ ngày 30/6/2022 đến ngày 31/12/2022 và tính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/5/2024).

Kháng cáo nêu trên của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Huyền T yêu cầu Công ty CP T4 phải thanh toán số tiền phạt: 973.425.600 đồng x 510 ngày x 0,03%/ngày = 148.933.770 đồng do vi phạm hợp đồng và phải bàn giao ngay căn hộ Q16A16/2021/HĐCN-WHIT cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên bản án sơ thẩm chưa tuyên về phần lãi suất thi hành án đối với khoản tiền bị đơn phải chịu nên sửa án sơ thẩm về phần này.

[2.2]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị Huyền T về việc buộc Công ty CP T4 phải thanh toán khoản tiền bồi thường thiệt hại là 100.000.000 đồng do bàn giao căn hộ không đúng thời hạn.

Bà T cho rằng giữa bà T và ông Vũ Đình T3 đã ký Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ ngày 28/7/2013 và bà T đã bị phạt cọc do việc Công ty CP T4 bàn giao căn hộ không đúng hạn nên bà T cũng không thể bàn giao căn hộ cho ông T3. Bà T đã bị phạt cọc với ông T3.

Như đã phân tích nêu trên yêu cầu của bà T căn cứ theo điểm d khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ số Q16A16/2021/HĐCN-WHTT ngày 27/03/2021, đây là điều khoản dẫn chiếu đến Điều 13 về phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ. Công ty đã phải chịu phạt về hành vi này nên không phải bồi thường về hành vi này nữa. Mặt khác bà T chưa nhận căn hộ từ Công ty nhưng đã ký hợp đồng đặt cọc bán cho người khác là không đúng theo quy định của pháp luật nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà T là phù hợp.

[2.3]. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm Sát Nhân Dân Thành phố Hà Nội phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty CP T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phạm Thị Huyền T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều Điều 351; Điều 418 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ Phần T4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2024/DSST ngày 17/09/2024 của Tòa án nhân dân quận B2 và Quyết định như sau:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Huyền T đối với Công ty CP T4 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sửu dụng căn hộ" số Q16A16/2021/HĐCN-WHTT ngày ngày 27/03/2021.

[2]. Buộc Công ty CP T4 phải thanh toán khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng căn hộ cho bà Phạm Thị Huyền T số tiền 148.933.770 đồng (Một trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn, bảy trăm bảy mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi

thanh toán xong khoản nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Buộc Công ty CP T4 phải bàn giao ngay căn hộ Q16A16/2021/HĐCN-WHTT cho bà Phạm Thị Huyền T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ số Q16A16/2021/HĐCN-WHTT ngày ngày 27/03/2021.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Huyền T đối với Công ty CP T4 về việc buộc Công ty CP T4 phải bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng cho bà Phạm Thị Huyền T.

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.

[5]. Về án phí dân dự sơ thẩm: Công ty CP T4 phải chịu 7.446.689 đồng (Bày triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn, sáu trăm tám mươi chín đồng).

Bà Phạm Thị Huyền T phải chịu án phí sơ thẩm là: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Xác nhận bà Phạm Thị Huyền T đã nộp 6.450.000 đồng (Sáu triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0030140 ngày 03/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B2, thành phố Hà Nội. Bà Phạm Thị Huyền T được nhận lại số tiền 1.450.000 đồng (Một triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả lại Công ty CP T4 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0030634 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B2, thành phố Hà Nội.

Bản án phúc thẩm dân sự xét xử công khai và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
-Viện kiểm sát TP Hà Nội;
- Toà án ND Q. B2;
- Chi cục THADS Q. B2;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

VŨ TOÀN GIANG