TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 137/2023/DS-PT
Ngày 19/9/2023
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: Ông Trần Hữu Vinh
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 tham gia phiên tòa: Ông Ngô Văn Hùng - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/2023/TLPT-DS ngày 17/8/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2023/QĐ-PT ngày 25/8/2023và Quyết định hoãn phiên tòa số 212/2023/QĐ-PT ngày 06/9/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông K - Sinh năm: 1968 - Quốc tịch: Trung Quốc - Địa chỉ tạm trú: 120 đường V, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Ngọc H - Sinh năm 1994 và bà Phan Thuý H - Sinh năm 2000 - Địa chỉ: 28 T, quận H, thành phố Đà Nẵng. *(Theo Giấy giới thiệu ngày 18/9/2023 của Công ty Luật TNHH MTV AMI). (Ông H và bà H có mặt).*

* *Bị đơn:* Công ty cổ phần PAVNC - Địa chỉ: Lô A2-1 N phường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị H - Sinh năm 1990 và ông Nguyễn Huy Đ - Sinh năm 1977 - Cùng địa chỉ: Phòng 169, toà nhà MHDI, 86 L, phường K, quận T, thành phố Hà Nội. *(Theo Giấy ủy quyền số 0109/2023/UQ-PAVNC ngày 15/9/2023 của Công ty cổ phần PAVNC). (Bà H và ông Đ có mặt).*

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần PAVNC, là Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2022, các Biên bản hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ông Phạm Ngọc H trình bày:

Ngày 22/05/2019, ông K có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1001/RAD/HĐMB-PAVNC với Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần PAVNC. Đối tượng của Hợp đồng là căn hộ chung cư số 1001, tầng 10, Tòa nhà Risemount Apartment Danang với diện tích 83,99 m^2, địa chỉ: Lô đất A2-1 và A2-2 đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Giá bán căn hộ nêu trên là 7.865.907.995 đồng (Bảy tỷ tám trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm lẻ bảy ngàn chín trăm chín mươi lăm đồng). Thực hiện Hợp đồng nêu trên, ông K đã thanh toán đến 70% giá trị hợp đồng (Từ Đợt 01 đến Đợt 03 Phụ lục số 02 Hợp đồng). Đợt thanh toán tiếp theo sẽ được thực hiện sau khi có Thông báo nhận bàn giao căn hộ của Chủ đầu tư.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng mua bán căn hộ có quy định: *"Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua dự định vào Quý IV năm 2019. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng không được chậm quá 180 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua".* Theo đó, chậm nhất vào ngày 31/12/2019 (cuối Quý IV năm 2019) thì Công ty Cổ phần PAVNC phải bàn giao căn hộ cho khách hàng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại đã quá hơn 1000 ngày kể từ ngày cam kết nêu trên nhưng căn hộ vẫn chưa được hoàn thiện và chưa đủ điều kiện để bàn giao.

Ông K đã đến kiểm tra trực tiếp tại địa điểm dự án tại Lô đất A2-1 và A2-2 đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng thì cho đến nay dự án vẫn chưa được hoàn thiện. Có thể thấy rằng, việc chậm bàn giao căn hộ hoàn toàn do lỗi của Công ty Cổ phần PAVNC, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng. Việc chậm bàn giao căn hộ của Công ty Cổ phần PAVNC đã vi phạm quy định tại Khoản 3 và Khoản 6 Điều 26 Luật Nhà ở:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ có quy định về việc xử lý trong trường hợp Chủ đầu tư chậm bàn giao căn hộ.

Như vậy, khi chậm bàn giao căn hộ quá 120 ngày, Công ty Cổ phần PAVNC phải chịu phạt vi phạm với mức phạt tính theo lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 03 (ba) tháng tại thời điểm thanh toán của Ngân hàng TMCP Quân đội trong thời gian chậm bàn giao. Mức lãi suất tiền gửi kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội tại thời điểm năm 2020 vào khoảng 4.75%/năm (Bốn phẩy bảy mươi lăm phần trăm một năm). Thời gian chậm bàn giao được tính từ ngày dự kiến bàn giao là ngày cuối cùng của Quý IV năm 2019 tức ngày 31/12/2019, tạm tính đến thời điểm nộp đơn khởi kiện ngày 12/12/2022 là 1077 ngày chậm bàn giao. Công ty Cổ phần PAVNC phải chịu tiền phạt vi phạm tương ứng với thời gian chậm bàn giao căn hộ cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Ngoài ra, do chậm bàn giao căn hộ đã quá 180 ngày làm việc nên ông K hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty Cổ phần PAVNC còn phải bồi thường cho ông K số tiền phạt bằng 15% giá bán căn hộ.

Ông K đã nhiều lần hòa giải, thương lượng với phía Công ty Cổ phần PAVNC về việc yêu cầu hoàn lại số tiền đã thanh toán và yêu cầu được chi trả các khoản phạt, bồi thường thiệt hại nêu trên nhưng đều không được giải quyết. Do đó, ông K khởi kiện tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do vậy, ông K khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề:

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1001/RAD/HĐMB-PAVNC ngày 22/05/2019 giữa ông K và Công ty Cổ phần PAVNC.

2. Buộc Công ty Cổ phần PAVNC phải thanh toán cho ông K tổng số tiền tạm tính đến thời điểm nộp đơn khởi kiện (12/12/2022) là 7.479.218.532 đồng, trong đó:

- Hoàn trả lại số tiền đã thanh toán: 5.506.135.596 đồng;

- Tạm tính tiền phạt vi phạm theo Điểm a Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng (Mức phạt 4,75%/1 năm đối với 1077 ngày chậm bàn giao từ 31/12/2019 đến 12/12/2022): 771.744.260 đồng; Công ty Cổ phần PAVNC còn phải trả tiền phạt vi phạm cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

- Tiền bồi thường 15% giá bán căn hộ theo Điểm b Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng: 1.201.338.676 đồng.

** Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 27/3/2023 và các Biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Bà Trần Thị H trình bày như sau:*

Ngày 22/05/2019, Công ty Cổ phần PAVNC ký kết với ông K hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 1001/RAD/HĐMB-PAVNC. Đối tượng là căn hộ chung cư số 1001, tầng 10, diện tích 83,99 m^2, Toà nhà Risemount Apartment Danang thuộc Dự án Tổ hợp khách sạn và căn hộ P.A Tower tại Lô đất A2-1 và A2-2 đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng; Thực hiện Hợp đồng, ông K đã thanh toán được 70% giá trị Hợp đồng (Từ đợt 01 đến Đợt 03) với số tiền 5.506.135.596 đồng.

Từ năm 2019 đại dịch Covid-19 bắt đầu bùng phát và kéo dài đã ảnh hưởng rất lớn tới việc triển khai thi công dự án, việc phải tạm ngừng kinh doanh, xây dựng để thực hiện phòng chống dịch theo chỉ đạo của Thủ tướng chính phủ và các cơ quan ban ngành tại các địa phương, cùng với việc Công ty có nhiều xáo trộn trong bộ máy quản lý do đó Dự án xây dựng bị ngừng trệ một thời gian dài dẫn đến việc chậm bàn giao căn hộ so với dự kiến tại Hợp đồng. Hiện nay, Dự án đã dần hoàn thiện và thực hiện nốt các thủ tục pháp lý để nhanh chóng bàn giao căn hộ tại Dự án sớm nhất cho các khách hàng trong đó có căn hộ chung cư số 1001 của khách hàng K.

Thời gian vừa qua đại diện Công ty Cổ phần PAVNC đã làm việc với ông K và đại diện theo ủy quyền của ông Ho là Công ty Luật TNHH MTV AMI để thỏa thuận về phương án giải quyết. Do đó, Công ty PAVNC mong muốn được khách hàng chia sẻ với Chủ đầu tư theo hướng tiếp tục Hợp đồng mua bán căn hộ số 1001. Chủ đầu tư cam kết sẽ tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng chậm nhất ngày 31/8/2023.

Công ty Cổ phần PAVNC không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị ông K tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1001/RAD/HĐMB-PAVNC ngày 22/05/2019 giữa ông K và Công ty Cổ phần PAVNC.

+ Trường hợp ông K vẫn yêu cầu chấm dứt hợp đồng nêu trên thì bị đơn không đồng ý khoản tiền phạt vi phạm theo Điểm a Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng

(Mức phạt 4,75%/1 năm đối với 1077 ngày chậm bàn giao từ 31/12/2019 đến 12/12/2022): 771.744.260 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Ông Phạm Ngọc H - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm theo Điểm a Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng (Mức phạt 4,75%/1 năm đối với 1077 ngày chậm bàn giao từ 31/12/2019 đến 12/12/2022): 771.744.260 đồng. Theo đó, ông K yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1001/RAD/HĐMB-PAVNC ngày 22/05/2019 giữa ông K và Công ty Cổ phần PAVNC.

2. Buộc Công ty Cổ phần PAVNC phải thanh toán cho ông K tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (18/7/2023) là 6.707.474.272đ *(Sáu tỷ bảy trăm lẻ bảy triệu bốn trăm bảy mươi tư nghìn hai trăm bảy mươi hai đồng),* trong đó:

- Hoàn trả lại số tiền đã thanh toán: 5.506.135.596 đồng;

- Tiền bồi thường 15% giá bán căn hộ theo Điểm b Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng: 1.201.338.676 đồng.

* Ông Nguyễn Huy Đ - đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Theo hợp đồng dự kiến quý 4 năm 2019 giao nhà theo như ông K trình bày là theo hợp đồng giữa hai bên đã ký trước đó. Tuy nhiên hai bên đã có buổi họp ngày 23/8/2022, tại buổi họp này Công ty cổ phần PAVNC đề xuất phương án giao nhà chậm nhất ngày 31/8/2023 và ông K đã đồng ý, chúng tôi có bản video và bản ghi âm, ghi hình cuộc hội thoại giữa hai bên nhưng do chất lượng âm thanh không được tốt nên tại phiên tòa chúng tôi không cung cấp được cho Tòa án.

Cũng tại buổi họp ngày 23/8/2022 ông K yêu cầu Công ty cổ phần PAVNC có mail xác nhận về việc sẽ bàn giao nhà vào ngày 31/8/2023. Ngày 30/8/2022 Công ty cổ phần PAVNC đã gửi mail với các nội dung thoả thuận mới này và ông K xác nhận đã nhận được mail và không có ý kiến gì thêm. Trong mail gửi cho ông K có báo cáo tiến độ thực hiện dự án và xác nhận sẽ bàn giao nhà vào ngày 31/8/2023 cho nguyên đơn và bản thân nguyên đơn không có ý kiến gì. Tính đến thời điểm này chưa đến thời hạn bàn giao nhà theo thoả thuận mới nên việc khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ pháp lý và bị đơn cam kết sẽ bàn giao căn hộ theo đúng cam kết.

Do vậy, Công ty cổ phần PAVNC đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng vì chưa đến thời hạn giao căn hộ theo cam kết mới nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

Đối với việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm theo Điểm a Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng (Mức phạt 4,75%/1 năm đối với 1077 ngày chậm bàn giao từ 31/12/2019 đến 12/12/2022): 771.744.260 đồng thì chúng tôi không có ý kiến gì.

** Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 401, 418, 422, 423, 427, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 14, 15, 16, 17, 54, 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư"* của ông K đối với Công ty Cổ phần PAVNC.

Xử:

1. Tuyên chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1001/RAD/HĐMB-PAVNC ngày 22/05/2019 giữa K và Công ty Cổ phần PAVNC.

2. Buộc Công ty Cổ phần PAVNC phải trả cho ông K số tiền là 6.707.474.272 đồng. Trong đó: tiền đã thanh toán là 5.506.135.596 đồng và tiền bồi thường 15% giá bán căn hộ theo Điểm b Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng là 1.201.338.676 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản tiền phạt vi phạm theo Điểm a Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng (Mức phạt 4,75%/1 năm đối với 1077 ngày chậm bàn giao từ 31/12/2019 đến 12/12/2022): 771.744.260 đồng.

4. Về án phí: Buộc Công ty Cổ phần PAVNC phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.707.474 đồng. Hoàn trả cho ông K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.739.609 đồng theo Biên lai thu số 0007104 ngày 03/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

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, Công ty Cổ phần PAVNC có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của ông K và Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần PAVNC thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1001/RAD/HĐMB-PAVNC ngày 22/05/2019 giữa K và Công ty Cổ phần PAVNC.

- Công ty Cổ phần PAVNC phải trả cho ông K số tiền là 6.707.474.272 đồng. Trong đó: tiền đã thanh toán là 5.506.135.596 đồng và tiền bồi thường 15% giá bán căn hộ theo Điểm b Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng là 1.201.338.676 đồng với phương thức thanh toán như sau:

- Ngày 30/9/2023 trả 2.012.242.281 đồng.

- Ngày 30/11/2023 trả 2.012.242.281 đồng.

- Ngày 30/12/2023 trả 2.682.989.710 đồng.

* 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: Đề nghị HĐXX căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 22/05/2019, ông K có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1001/RAD/HĐMB-PAVNC với Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần PAVNC. Đối

tượng của Hợp đồng là căn hộ chung cư số 1001, tầng 10, Tòa nhà Risemount Apartment Danang với diện tích 83,99 m^2, địa chỉ: Lô đất A2-1 và A2-2 đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Giá bán căn hộ nêu trên là 7.865.907.995 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên đương sự xảy ra tranh chấp nên ngày 12/12/2022 ông K khởi kiện đối với Công ty Cổ phần PAVNC.

[2] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định chấp nhận yêu cầu của ông K. Do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, Công ty Cổ phần PAVNC đã kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của ông K và Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần PAVNC thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1001/RAD/HĐMB-PAVNC ngày 22/05/2019 giữa K và Công ty Cổ phần PAVNC.

- Công ty Cổ phần PAVNC phải trả cho ông K số tiền là 6.707.474.272 đồng. Trong đó: tiền đã thanh toán là 5.506.135.596 đồng và tiền bồi thường 15% giá bán căn hộ theo Điểm b Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng là 1.201.338.676 đồng với phương thức thanh toán như sau:

- Ngày 30/9/2023 trả 2.012.242.281 đồng.

- Ngày 30/11/2023 trả 2.012.242.281 đồng.

- Ngày 30/12/2023 trả 2.682.989.710 đồng.

Xét thấy: Sự thỏa thuận của Người đại diện theo ủy quyền của ông K và Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần PAVNC là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật, nên HĐXX căn cứ Điều 300 của của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

Do các đương sự tự nguyện thỏa thuận giải quyết vụ án nên HĐXX không xem xét đến kháng cáo của Công ty Cổ phần PAVNC.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 401, 418, 422, 423, 427, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 14, 15, 16, 17, 54, 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông K và Công ty Cổ phần PAVNC như sau:

1. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1001/RAD/HĐMB-PAVNC ngày 22/05/2019 giữa K và Công ty Cổ phần PAVNC.

2. Công ty Cổ phần PAVNC phải trả cho ông K số tiền là 6.707.474.272 đồng *(Sáu tỷ bảy trăm lẻ bảy triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn hai trăm bảy mươi hai đồng).* Trong đó: tiền đã thanh toán là 5.506.135.596 đồng và tiền bồi thường 15% giá bán căn hộ theo Điểm b Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng là 1.201.338.676 đồng với phương thức thanh toán như sau:

- Ngày 30/9/2023 trả 2.012.242.281 đồng.
- Ngày 30/11/2023 trả 2.012.242.281 đồng.
- Ngày 30/12/2023 trả 2.682.989.710 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản tiền phạt vi phạm theo Điểm a Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng (Mức phạt 4,75%/1 năm đối với 1077 ngày chậm bàn giao từ 31/12/2019 đến 12/12/2022): 771.744.260 đồng.

4. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần PAVNC phải chịu là 114.707.474 đồng.

Ông K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.739.609 đồng theo Biên lai thu số 0007104 ngày 03/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần PAVNC phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty Cổ phần PAVNC đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007731 ngày 09/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

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

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 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- 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