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

Số: 95/2025/DS - PT.
Ngày: 24/02/2025
V/v tranh chấp:Hợp đồng mua bán căn hộ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa *: **Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.***

Các Thẩm phán *:**Ông Vũ Viết Văn***

Ông Chu Tuấn Anh

Thư ký ghi biên bản phiên toà *:**Ông Lê Minh Đức***

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội *: Bà Nguyễn Thu Dung – KSV*

Ngày 24 tháng 02 năm 2025 , tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 596/DSPT ngày 16/12/2024 về Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS – ST ngày 25/09/2024 của Toà án nhân dân Quận Cầu Giấy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2025/QĐPT ngày 21/01/2025, Quyết định hoãn phiên toà số 61/QĐHPT-PT ngày 10/2/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ***Ông Trương H***, sinh năm 1982

HKTT: Số 75 Nguyễn Tri Phương, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc Cảnh, sinh năm 1986.

Bà Nguyễn Phương Linh, sinh năm 1998.

Địa chỉ: P205 E7 tập thể Phương Mai, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Thị Hà – Công ty Luật TNHH Faros – số 98 đường Hoàng Quốc Việt, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Bị đơn: *Công ty Cổ phần tập đoàn F* (gọi tắt Công ty)

Trụ sở: Tầng 29, số 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Trụ sở hiện nay: Tầng 3, tòa nhà F landmark, ngõ 5, phố Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Anh Tuân – Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Độ - sinh năm 1999.
Bà Linh, luật sư Hà, ông Độ có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – bà Trần Thị Hà trình bày:

Do có nhu cầu đầu tư nên ông Trương H và Công ty đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 35A02/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 30/03/2018 để mua căn hộ số 02 tại tầng 5A Zone 3 thuộc Dự Án. Giá bán căn hộ chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ, đã bao gồm thuế VAT là 1.961.000.000 đồng. Thanh toán bằng đồng Việt Nam trực tiếp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ được chia làm 06 đợt theo như quy định tại Điều 2 Phụ lục 03 Hợp đồng.

Ngoài Hợp đồng mua bán căn hộ, hai Bên còn ký kết các Phụ lục kèm theo Hợp đồng gồm: Phụ lục 01 về số liệu và sơ đồ mặt bằng mô phỏng vị trí căn hộ; Phụ lục 02 về danh mục vật liệu và trang thiết bị dự kiến của căn hộ; Phụ lục 03 về giá bán căn hộ và thanh toán giá bán căn hộ; Phụ lục 04 về địa chỉ nhận thông báo của các Bên và Phụ lục 05 về bản nội quy khu căn hộ; Phụ lục 06 về mẫu thông báo nhận bàn giao căn hộ; Phụ lục 07 về mẫu thông báo thay đổi thông tin; Phụ lục 08 về mẫu biên bản bàn giao căn hộ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng:

Về nghĩa vụ thanh toán tiền của Bên Mua: Căn cứ theo Điều 2 Phụ lục 03 Hợp đồng quy định về thời hạn thanh toán giá mua bán căn hộ như sau:

"Đợt 1 đóng 30% (ba mươi phần trăm) ngay khi ký Hợp đồng. Đợt 2 đóng 5% (năm phần trăm) trong vòng 20 ngày kê từ ngày ký Hợp đồng. Đợt 3 đóng 20% (hai mươi phần trăm) trong vòng 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Đợt 4 đóng 15% (mười lăm phần trăm) sau khi cất nóc công trình. Đợt 5 đóng 25% (hai mươi lăm phần trăm) + 02% (hai phần trăm) kinh phí bảo trì phần sở hữu chung vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bản. Đợt 6 đóng 5% (năm phần trăm) vào ngày Bên A thông báo cho Bên B về việc bàn giao "Giấy Chứng Nhận" sau khi Cơ Quan Cổ Thẩm Quyền cấp "Giấy Chứng Nhận" hoặc vào thời hạn theo thỏa thuận của Các Bên".

Như vậy, theo thỏa thuận nêu trên, cho đến ngày được nhận bàn giao căn hộ, ông Trương H có nghĩa vụ thanh toán 95% giá mua bán căn hộ cho Công ty. Ông Trương H đã thực hiện thanh toán đúng và đầy đủ giá bán căn hộ cho Công ty theo đúng nội dung về thời hạn, tỷ lệ và số tiền. Cụ thể như sau: ông Trương H đã thanh toán 05 đợt với tổng số tiền mua căn hộ là 1.862.950.000 đồng tương ứng 95% giá mua bán căn hộ**.**

Ngoài ra, ông Trương H đã không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp đồng mua bán căn hộ và các Phụ lục đã ký kết kèm theo đối với Bên Bán là Công ty.

Đối với nghĩa vụ bàn giao căn hộ: Tại Điều 8.2 về Giao nhận căn hộ của Hợp đồng mua bán căn hộ quy định về thời điểm Công ty có nghĩa vụ bàn giao căn hộ như sau:

"(i) Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào Quý IV/2018;

(ii) Các Bên thống nhất rằng, thời gian bàn giao Căn Hộ có thể được gia hạn tối đa 02 (hai) lần. Lần gia hạn thứ nhất không được vượt quá 45 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua tại Điều 8.2 (i) của Hợp Đồng. Lần gia hạn thứ hai không được vượt quá 45 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn đã được gia hạn lần thứ nhất. Việc chậm bàn giao phải được Bên Bán lập thành văn bản và gửi đến Bên Mua trong đó nêu rõ thời gian cũng như lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

Như vậy, theo các thỏa thuận nêu trên, ngày chậm nhất Công ty có nghĩa vụ bàn giao căn hộ là ngày cuối cùng của Quý 4/2018 tức là ngày 31/12/2018. Và theo thỏa thuận về việc gia hạn tối đa 02 (hai) lần, mỗi lần không quá 45 ngày thì ngày cuối cùng Công ty phải bàn giao căn hộ cho ông Trương H là ngày 31/3/2019.

Tuy nhiên, Công ty đã không thực hiện được nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ cho ông Trương H theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng đã ký kết. Tạm tính đến ngày 25/09/2024 thì Công ty đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho ông Trương H là 2005 ngày. Như vậy, Công ty đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo thỏa thuận đã ký kết với ông Trương H được quy định tại Điều 8.2 của Hợp đồng. Việc vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ của Công ty đã xâm phạm đến các quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương H và gây các thiệt hại cho ông Trương H trong suốt thời gian qua.

Theo đó, Hợp đồng cũng thỏa thuận rất rõ ràng về nghĩa vụ thanh toán tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao của bên bán là Công ty cho bên mua tại Điều 12.2.1 như sau:

"Trường hợp Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ nêu tại Điều 8.2 (i) của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua: Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tương đương với số tiền lãi được tính trên (phần) Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán với lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn 06 (sáu) tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV công bố tại thời điểm

thanh toán đối với khách hàng là cá nhân và được tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao của Bên Bản đến ngày Bên Bản bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua".

Do vậy, căn cứ theo Điều 8.2 (i), (ii) và Điều 12.2.1 Hợp đồng, Công ty có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền phạt vi phạm cho ông Trương H tương đương với số tiền lãi được tính trên phần Giá bán căn hộ ông Trương H đã thanh toán là: **(1) 1.862.950.000 đồng** x **(2)** mức lãi suất là **4,5%**/365 ngày (lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng của BIDV công bố tại thời điểm tháng 09/2024 đối với khách hàng là cá nhân là 3%x150%) x **(3)** thời gian vi phạm theo Hợp đồng là **2005** ngày = **(4)** Tổng số tiền phạt tạm tính từ ngày Công ty bắt đầu vi phạm nghĩa vụ 01/04/2019 đến hết ngày đưa vụ án ra xét xử 25/09/2024. **Cụ thể: (4) = (1) x (2) x (3) = 460.505.928 đồng**.

Trong quá trình giải quyết việc vi phạm của Công ty nêu trên, ông Trương H đã nhiều lần thúc giục, yêu cầu Công ty phải thực hiện đúng nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty đã không thực hiện được trách nhiệm của mình và cũng không có quan điểm cụ thể về trách nhiệm của Công ty trước các vi phạm mà Công ty gây ra. Ngày 18/05/2023, ông Trương H đã có văn bản đề nghị Công ty phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo Hợp đồng. Cho đến nay, Công ty vẫn không có bất kỳ phản hồi nào trước đề nghị của ông H.

Căn cứ theo các thỏa thuận tại Điều 8.2 (i), (ii) Hợp đồng, Điều 12.2.1 Hợp đồng mà ông H đã ký kết; căn cứ vào vi phạm của Công ty đối với cá nhân ký Hợp đồng mua bán căn hộ; căn cứ quy định chung của pháp luật; ông Trương H kính đề nghị Tòa án Nhân dân quận Cầu Giấy giải quyết các yêu cầu khởi kiện sau:

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi thanh toán tiền phạt do vi phạm Hợp đồng mua bán căn hộ của ông Trương H.

2) Buộc Công ty phải tiếp tục thanh toán khoản tiền phạt vi phạm phát sinh từ ngày bắt đầu vi phạm là ngày 01/4/2019 cho đến thời điểm đưa vụ án ra xét xử.

3) Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền trên thì Công ty phải chịu mức lãi suất là 10%/năm (khoản 2, Điều 468 BLDS 2015) trên tổng số tiền chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết nợ.

4) Yêu cầu Công ty phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng và có nghĩa vụ bàn giao căn hộ.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- *Nguyên đơn trình bày:* Công ty đã có thông báo đến nguyên đơn về việc bàn giao căn hộ số 02 tại tầng 5A tại Tổ hợp căn hộ khách sạn the F coaster Hill thuộc dự án khu

sinh thái F Quy Nhơn dự án tại khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định vào ngày 13/10/2021. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu như sau:

1) Buộc Công ty phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 35A02/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL giữa ông Trương H và Công ty.

2) Buộc Công ty bàn giao căn hộ cho nguyên đơn.

3) Buộc Công ty có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền phạt vi phạm hợp đồng do chậm bàn giao căn hộ, tạm tính từ ngày 01/04/2019 đến ngày 13/10/2021, số tiền là **217.046.435 đồng**.

4) Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền trên thì Công ty phải chịu mức lãi suất là 10%/năm (khoản 2, Điều 468 BLDS 2015) trên tổng số tiền chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết nợ.

- *Bị đơn trình bày*: Đại diện nguyên đơn trình bày việc ký kết hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng là đúng, Công ty không có ý kiến gì. Công ty xác nhận ông Trương H đã thanh toán tiền mua căn hộ theo hợp đồng là 1.961.000.000 đồng và xác nhận Công ty chưa bàn giao căn hộ số 02 tại tầng 5 A Zone 3 thuộc dự án khu đô thị du lịch sinh thái F Quy Nhơn có địa chỉ tại khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định cho ông Trương H. Lý do đến nay, Công ty chưa bàn giao căn hộ cho ông Trương H là do Công ty khó khăn về tài chính. Đến ngày 13/10/2021 Công ty đã có thông báo gửi đến nguyên đơn về việc bàn giao căn hộ số 02 tại tầng 5A tại Tổ hợp căn hộ khách sạn the F coaster Hill thuộc dự án khu sinh thái F Quy Nhơn, nên đề nghị đại diện nguyên đơn tính phạt chỉ đến ngày 13/10/2021.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS – ST ngày 25/09/2024 của Toà án nhân dân Quận Cầu Giấy đã quyết định như sau:

1.Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương H đối với Công ty Cổ phần tập đoàn F. Cụ thể:

Buộc Công ty Cổ phần tập đoàn F phải trả cho ông Trương H số tiền phạt vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ về nghĩa vụ chậm bàn giao căn hộ là: 217.046.435 đồng (Bằng chữ: hai trăm mười bảy triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn, bốn trăm ba mươi lăm đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Công ty Cổ phần tập đoàn F còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi

suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí: Công ty Cổ phần tập đoàn F phải chịu 10.852.000 VND (mười triệu tám trăm năm mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Trương H số tiền tạm ứng án phí 15.516.000 VND (mười lăm triệu năm trăm mười sáu nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, theo biên lai thu số 0000375 ngày 25/01/2024.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

Công ty kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thoả thuận như sau:

Do ảnh hưởng của đại dịch COVID, hai bên cùng thống nhất giảm thời gian tính tiền phạt vi phạm là 06 tháng, số ngày vi phạm chậm bàn giao còn 765 ngày.

Số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ mà Công ty phải trả cho ông Trương H là 175.704.000 đồng. Đề nghị Toà án ghi nhận sự thoả thuận trên của hai bên. Những phần khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của Công ty trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Tại phiên toà hai bên đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, thấy rằng sự thoả thuận của hai bên đương sự là tự nguyện và phù hợp pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điều 300, khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Về án phí phúc thẩm : Công ty phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

*** Về thủ tục tố tụng:**

Đơn kháng cáo của Công ty trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng và bồi thường do chậm nghĩa vụ bàn giao nhà, do vậy Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ theo khoản 3 điều 26 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

- Điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: " *Thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự của Toà án theo lãnh thổ được xác định như sau: Toà án nơi bị đơn có trụ sở".* Bị đơn có trụ sở tại Quận Cầu Giấy do vậy Tòa án nhân dân Quận Cầu Giấy thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung vụ án**:

- Ngày 30/03/2018, Công ty do bà Đàm Ngọc Bích đại diện và ông Trương H ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 35A02/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL để mua căn hộ số 02 tại tầng 5A Zone 3 thuộc Dự Án. Giá bán căn hộ chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ, đã bao gồm thuế VAT là 1.961.000.000 đồng. Các bên không tranh chấp về việc ký kết và nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ số 35A02/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 30/03/2018.

Thấy rằng các bên ký kết Hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với các điều Bộ luật dân sự nên phát sinh hiệu lực.

Tại phiên toà phúc thẩm ông Trương H và Công ty thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án đó là : "*Do ảnh hưởng của đại dịch COVID, hai bên cùng thống nhất giảm thời gian tính tiền phạt vi phạm là 06 tháng, số ngày vi phạm chậm bàn giao còn 765 ngày. Số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ mà Công ty phải trả cho ông Trương H là 175.704.000 đồng.*" Xét thấy sự thoả thuận của hai bên đương sự là tự nguyện và phù hợp pháp luật, nên căn cứ điều 300, khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự thoả thuận nêu trên của các đương sự.

- Về án phí: Công ty phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 147, điều 148, điều 300, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần tập đoàn F.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS – ST ngày 25/09/2024 của Toà án nhân dân Quận Cầu Giấy và quyết định như sau:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương H đối với Công ty Cổ phần tập đoàn F.

- Ghi nhận sự thoả thuận của của ông Trương H và Công ty Cổ phần tập đoàn F như sau : Công ty Cổ phần tập đoàn F phải trả cho ông Trương H số tiền phạt do vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ về nghĩa vụ chậm bàn giao căn hộ là 175.704.000 đồng .

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Công ty Cổ phần tập đoàn F còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2/ Về án phí: Công ty Cổ phần tập đoàn F phải chịu 8.785.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền nộp tại biên lai thu số 46540 ngày 18/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, còn phải nộp 8.785.200 đồng . Trả lại ông Trương H số tiền tạm ứng án phí 15.516.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, theo biên lai thu số 375 ngày 25/01/2024.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 24/02/2025.

CÁC THẨM PHÁN | THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

CHU TUẤN ANH | VŨ VIẾT VĂN | NGUYỄN THỊ HỒNG HẠNH

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần tập đoàn F.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS – ST ngày 25/09/2024 của Toà án nhân dân Quận Cầu Giấy và quyết định như sau:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương H đối với Công ty Cổ phần tập đoàn F.

- Ghi nhận sự thoả thuận của của ông Trương H và Công ty Cổ phần tập đoàn F như sau : Công ty Cổ phần tập đoàn F phải trả cho ông Trương H số tiền phạt do vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ về nghĩa vụ chậm bàn giao căn hộ là 175.704.000 đồng .

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Công ty Cổ phần tập đoàn F còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2/ Về án phí: Công ty Cổ phần tập đoàn F phải chịu 8.785.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền nộp tại biên lai thu số 46540 ngày 18/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, còn phải nộp 8.785.200 đồng . Trả lại ông Trương H số tiền tạm ứng án phí 15.516.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, theo biên lai thu số 375 ngày 25/01/2024.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 24/02/2025.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- Tòa án ND Quận Cầu Giấy
- Chi cục THADS Quận Cầu Giấy
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đương sự. Lưu.

Nguyễn Thị Hồng Hạnh