TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2025/DS-ST
Ngày: 05/9/2025
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 KHU VỰC 1 - KHÁNH HÒA

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Bảo Trâm
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Xuân Tâm
Bà Lê Thị Bích Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Khánh Hòa: Bà Nguyễn Cẩm Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Thúc T, sinh năm 1981
Địa chỉ: A N, phường P - thành phố N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ - Luật sư Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; Địa chỉ liên hệ: Tầng F, số nhà A ngõ B đường T, phường T - quận C (nay là phường Y), thành phố Hà Nội. Bà T, ông Đ có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần K
Địa chỉ: Đường N, Khu đô thị V, phường V - thành phố N (nay là phường B), tỉnh Khánh Hòa.
Đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Đỗ Minh T1 - Tổng giám đốc Công ty. Địa chỉ: Căn hộ C, tòa B V, T, phường T - quận C (nay là phường Đ), thành phố Hà Nội. Ông T1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà* Trương Thị Thúc T *trình bày:*

Ngày 05/11/2018, bà và Công ty cổ phần K *(sau đây gọi tắt là* Công ty K*)* ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.06.19/2018/HĐMB/LALUNA và các phụ lục hợp đồng *(sau đây gọi tắt là Hợp đồng)* để mua bán Căn hộ số A2.06.19, tầng F, Toà A2, có diện tích sử dụng: 38,46 $m^{2,}$ thuộc Dự án Trung tâm B. Theo Hợp đồng, giá chuyển nhượng căn hộ là 2.437.215.655 đồng, chia thành 07 đợt thanh toán; thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến: vào Quý IV năm 2019. Tại Bản cam kết số A2.06.19/2018/BCK-LALUNA ngày 05/11/2018, Công ty K cam kết mua lại căn hộ với giá là 108% giá trị chuyển nhượng ban đầu.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà đã thanh toán cho Công ty K tổng số tiền: 1.679.756.752 đồng. Trong đó, tiền gốc của 05 đợt thanh toán là 1.675.567.544 đồng và tiền nộp phạt do chậm thanh toán đợt 4 là 4.189.208 đồng. Tuy nhiên, đến hết Q IV năm 2019, Công ty K vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bà theo đúng cam kết. Bà đã nhiều lần gọi điện vào số hotline, đến trụ sở của Công ty để làm việc nhưng phía bị đơn không hợp tác. Ngày 26/11/2021, Công ty K gửi cho bà Công văn số 04/CV-BDT đề nghị tạm hoãn thời hạn bàn giao căn hộ đến hết Quý III năm 2023 vì Công ty bị ảnh hưởng bởi Dịch C dẫn đến việc chậm bàn giao căn hộ. Dù vậy, đến nay dự án vẫn chưa được thực hiện xong. Ngày 02/10/2023, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.06.19/2018/ HĐMB/LALUNA ngày 05/11/2018 và các phụ lục kèm theo được ký kết giữa bà và Công ty K.

2. Buộc Công ty K hoàn trả cho bà toàn bộ số tiền đã nhận là 1.679.756.752 đồng *(gồm: 1.675.567.544 đồng tiền gốc trong 05 đợt thanh toán và 4.189.208 đồng tiền nộp phạt do chậm thanh toán đợt 4)*.

3. Buộc Công ty K thanh toán cho bà tiền lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 01/4/2020 *(ngày thứ 91 kể từ khi phát sinh nghĩa vụ bàn giao căn hộ)* tạm tính đến ngày 05/10/2023 là: 1.679.756.752 đồng x 0,05% x 1248 ngày = 1.078.403.835 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt do chậm thanh toán đợt 4 là 4.189.208 đồng và thay đổi, bổ sung nội dung khởi kiện đối với tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ; cụ thể: Bà yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 05/10/2023 *(ngày khởi kiện)* cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc là 1.675.567.544 đồng, theo mức lãi suất là 0,05%/ngày. Đối với các yêu cầu khác thì bà vẫn giữ nguyên.

- *Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo pháp luật của bị đơn* Công ty cổ phần K *đã được Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thể tiến hành lấy được lời khai ghi nhận ý kiến của bị đơn về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

- Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Khánh Hòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng

xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả tiền phạt do chậm thanh toán đợt 4 là 4.189.208 đồng; chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện liên quan đến yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc bị đơn thanh toán số tiền gốc đã nhận là 1.675.567.544 đồng và tiền lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ đối với số tiền trên theo mức lãi suất là 0.05%/ngày, tính từ ngày 05/10/2023 *(ngày khởi kiện)* cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật và hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ giữa nguyên đơn bà Trương Thị Thúc T với bị đơn Công ty cổ phần K là tranh chấp giữa cá nhân với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Căn cứ kết quả trả lời xác minh của Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa ngày 02/12/2024 thể hiện: Bị đơn Công ty cổ phần K do ông Đỗ Minh T1 là người đại diện theo pháp luật, có địa chỉ trụ sở chính tại: Đường N, Khu đô thị V, phường V - thành phố N (nay là phường B), tỉnh Khánh Hòa và vẫn đang hoạt động kinh doanh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do. Theo kết quả trả lời xác minh của Công an phường Đ, đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Đỗ Minh T1 có đăng ký thường trú tại địa chỉ: Căn hộ C, tòa B V, T, phường T - quận C (nay là phường Đ), thành phố Hà Nội nhưng hiện tại đã bán nhà và không còn sinh sống tại địa chỉ trên nhưng chưa làm thủ tục cắt khẩu. Vì vậy, Tòa án đã tiến hành thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng đối với bị đơn, đại diện hợp pháp của bị đơn theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; đại diện theo pháp luật của bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ

luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả các đương sự.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là không còn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền phạt do chậm thanh toán đợt 4 là 4.189.208 đồng. Đồng thời, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện về khoản tiền lãi phát sinh do bị đơn chậm bàn giao căn hộ, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi tính từ ngày 05/10/2023 (ngày khởi kiện) cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 0,05%/ngày đối với số tiền gốc là 1.675.567.544 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật; đồng thời, nội dung thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện vẫn nằm trong phạm vi giải quyết của Tòa án. Do đó, căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút và chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của nguyên đơn.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3] *Về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ và các phụ lục kèm theo được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn:*

[3.1] Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.06.19/2018/HĐMB/LALUNA ngày 05/11/2018 giữa nguyên đơn bà Trương Thị Thúc T với bị đơn Công ty cổ phần K được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, mục đích, nội dung phù hợp quy định tại các điều 116, 117, 119 Bộ luật dân sự nên phát sinh giá trị pháp lý, làm căn cứ xác lập quyền, nghĩa vụ của các bên.

[3.2] Xét việc thực hiện nghĩa vụ của nguyên đơn:

Sau khi ký kết Hợp đồng, bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Điều 3 và Phụ lục 03 của Hợp đồng. Căn cứ hóa đơn giá trị gia tăng các ngày 05/11/2018, 20/12/2018, 18/02/2019, 23/4/2019, 08/8/2019 và xác nhận qua thư điện tử của Công ty K, có căn cứ xác định tổng số tiền bà T đã thanh toán là 1.679.756.752 đồng, trong đó có 1.675.567.544 đồng là tiền gốc trong 05 đợt thanh toán - tương ứng 70% giá trị căn hộ A2.06.19 và 4.189.208 đồng là tiền phạt do chậm thanh toán Đợt 4. Như vậy, bà T đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Điều 6.2 của Hợp đồng.

[3.3] Xét việc thực hiện nghĩa vụ của bị đơn:

[3.3.1] Về thời gian bàn giao căn hộ: Tại Điều 8.2 của Hợp đồng, các bên thỏa thuận thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là vào Quý IV/2019 *(tức là từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019)*; việc bàn giao có thể sớm hoặc muộn hơn nhưng Công ty K phải giao căn hộ cho bà T chậm nhất ngày 27/6/2020 (ngày dự kiến bàn giao cuối cùng: 31/12/2019 + 180 ngày = ngày 27/6/2020).

Tại Điều 12.2(b) của Hợp đồng quy định kể từ ngày 28/6/2020 (tức ngày 181 kể từ ngày bàn giao dự kiến) mà bị đơn chưa bàn giao căn hộ thì nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và phải gửi thông báo bằng văn

bản cho bị đơn trong vòng 14 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn 180 ngày (từ ngày 27/6/2020 đến ngày 10/7/2020) hoặc các bên sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng trong trường hợp bị đơn thông báo bằng văn bản cho nguyên đơn trong vòng 14 ngày trước khi kết thúc thời hạn 180 ngày (từ ngày 14/6/2020 đến ngày 27/6/2020) với thoả thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến mới.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T khẳng định không nhận được bất kỳ văn bản nào của bị đơn về việc đề nghị gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ, đồng thời bà T cũng không gửi thông báo yêu cầu chấm dứt hợp đồng trong hạn quy định tại Điều 12.2(b) của Hợp đồng. Đến ngày 26/11/2021, bị đơn mới có Công văn số 04/CV-BDT đề nghị tạm hoãn thời gian bàn giao căn hộ đến hết Quý III năm 2023. Toà án nhiều lần triệu tập hợp lệ bị đơn để lấy lời khai liên quan đến nội dung vụ án, tuy nhiên bị đơn không đến Toà làm việc. Vì vậy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của nguyên đơn, xét thấy không có căn cứ để xác định giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận điều chỉnh thời điểm bàn giao căn hộ sau ngày 27/6/2020.

[3.3.2] Về sự kiện bất khả kháng:

Dịch Covid-19 bùng phát từ năm 2020 được Nhà nước công bố là dịch bệnh truyền nhiễm nhóm A, sau đó chuyển sang nhóm B vào ngày 20/10/2023. Tại thành phố N, việc thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 được áp dụng hai đợt: Đợt thứ nhất từ ngày 01/4/2020 đến ngày 15/4/2020 và đợt thứ hai bắt đầu từ ngày 09/7/2021 theo Công điện số 03/CĐ-CTUBND ngày 08/7/2021, sau đó tiếp tục áp dụng theo Công điện số 06/CĐ-CTUBND ngày 05/8/2021 và Công văn số 5318/UBND-VP ngày 13/8/2021, cùng các văn bản gia hạn tiếp theo, kéo dài liên tục cho đến ngày 07/9/2021. Đây là sự kiện khách quan, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thi công và việc bàn giao căn hộ.

Xét thấy một phần thời gian dịch bệnh trùng với thời hạn bàn giao căn hộ. Theo Điều 14.1(b) Hợp đồng và khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự, Dịch C được xác định là sự kiện bất khả kháng. Tuy nhiên, theo Điều 14.3 của Hợp đồng, bên chịu tác động phải thông báo bằng văn bản trong thời hạn 14 ngày kể từ khi xảy ra sự kiện. Thực tế, đến ngày 26/11/2021, Công ty K mới có Công văn số 04/CV-BDT đề nghị tạm hoãn thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ đến hết Quý III năm 2023 với lý do vì bị ảnh hưởng dịch Covid-19. Mặc dù Hợp đồng có quy định về việc bị đơn được xem xét miễn trừ một phần trách nhiệm do sự kiện bất khả kháng tuy nhiên bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thông báo theo quy định tại Điều 14.3 của Hợp đồng.

[3.3.3] Theo Điều 5.2 Hợp đồng, bị đơn phải có nghĩa vụ xây dựng đúng tiến độ và bàn giao căn hộ cùng hồ sơ pháp lý. Tuy nhiên, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2025 cho thấy công trình chưa hoàn thành, dù dịch bệnh đã kết thúc đến nay nhưng bị đơn vẫn không tiếp tục thi công. Như vậy, bị đơn vi phạm nghĩa vụ tại Điều 14.3, Điều 8.2(b), Điều 5.2(b), Điều 5.2(d) Hợp đồng và khoản 2 Điều 353 Bộ luật dân sự.

Xét thấy bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ làm cho mục đích và nội dung của Hợp đồng mà các bên hướng tới không đạt được; bị đơn đã đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Điều này làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T và đây là một trong những căn cứ chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự. Cần xác định thời gian bị đơn vi phạm hợp đồng tính từ ngày 28/6/2020, lỗi dẫn đến việc hợp đồng bị chấm dứt do lỗi của bị đơn.

[3.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.06.19/2018/HĐMB/LALUNA ngày 05/11/2018 và các phụ lục hợp đồng kèm theo được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] *Về yêu cầu trả lại tiền gốc và tiền lãi phát sinh:*

[4.1] Đối với yêu cầu trả lại tiền gốc: Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự nên căn cứ Điều 427 Bộ luật dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền mua bán căn hộ là 1.675.567.544 đồng nên có căn cứ buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền gốc nêu trên.

[4.2] Đối yêu cầu khoản lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ: Tại Điều 12.2(b) của Hợp đồng các bên thỏa thuận trường hợp bị đơn chậm bàn giao căn hộ thì phải trả cho nguyên đơn tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do chậm thanh toán là 0.05%/ngày, tương đương: 365 ngày x 0,05%/ngày = 18,25%/năm, kể từ ngày 01/4/2020 *(ngày thứ 91 kể từ khi phát sinh nghĩa vụ bàn giao căn hộ)* đến ngày bàn giao thực tế.

Xét thấy mức lãi suất 0.05%/ngày phù hợp với nội dung của Hợp đồng mà các bên đã ký kết và phù hợp với quy định tại Điều 351; khoản 2 Điều 357; khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự (không vượt quá 20%) nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 05/10/2023 *(ngày khởi kiện)* đến ngày 05/9/2025 *(ngày xét xử sơ thẩm)*, tương ứng với số ngày chậm bàn giao căn hộ là 702 ngày. Cụ thể: 1.675.567.544 đồng x 0,05%/ngày x 702 ngày = 588.124.944 đồng.

[4.3] Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi tính đến hết ngày 05/9/2025 mà bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn là:

1.675.567.544 đồng + 588.124.944 đồng = **2.263.691.488 đồng**.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm *(đối với số tiền 2.263.665.704 đồng)* là 77.274.000 đồng. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 116; 117; 119; 351; 353; 357; 422 và 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thúc T đối với bị đơn Công ty cổ phần K. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu buộc bị đơn Công ty cổ phần K phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền phạt do chậm thanh toán đợt 4 là 4.189.208 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thúc T đối với bị đơn Công ty cổ phần K.

2.1. Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số A2.06.19/2018/ HĐMB/LALUNA ngày 05/11/2018 và các phụ lục kèm theo được ký kết giữa bà Trương Thị Thúc T với bị đơn Công ty cổ phần K.

2.2. Buộc Công ty cổ phần K phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn bà Trương Thị Thúc T số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05/9/2025) là **2.263.691.488** đồng *(Hai tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn bốn trăm tám mươi tám đồng)* - trong đó, tiền gốc trong 05 đợt thanh toán: 1.675.567.544 đồng và tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ: 588.124.944 đồng.

3. Về án phí: Bị đơn Công ty cổ phần K phải chịu 77.274.000 đồng (*Bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trương Thị Thúc T 43.581.000 đồng *(Bốn mươi ba triệu năm trăm tám mươi mốt nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001733 ngày 25/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang *(nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 - Khánh Hòa)*.

4. Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành xong tất cả các khoản tiền. Hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bản án này 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 6,7,7a 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. Quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Khu vực 1 - Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Bảo Trâm