| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI**<br>Bản án số: 04/2019/DS-PT<br>Ngày 10 - 01 - 2019<br>V/v Tranh chấp HĐMBN | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Minh Hoàng.

*Các Thẩm phán:* Ông Đinh Như Lâm;

Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Hồng Hòa – Thư ký TAND Thành phố Hà Nội.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội***: Bà Nguyễn Mai Thanh- Kiểm sát viên

Ngày 10/01/2019, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 245/2018/TLPT-DS ngày 03/12/2018 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án sơ thẩm số 18/2018/DSST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 394/2018/QĐXX-PT ngày 26 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Bà D Thị Mai T, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số 101 ngõ Chính Kinh, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Phạm Xuân D, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 411 Kim Mã, Ba Đình, thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền công chứng số 803/2017 ngày 10/11/2017 tại văn phòng công chứng X, Thành phố Hà Nội). Có mặt.

2. *Bị đơn*: Công ty Y. Địa chỉ: Biệt thự 2- 20 khu nhà ở trung tâm thương mại, khu nhà Y, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật* là ông SEO DUK Y- Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc. *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Yun, Han W, sinh năm 1977 (Giấy ủy quyền số PA 0411/2017 ngày 04/11/2017). Có mặt.

*Người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Luật sư Nguyễn Bảo N, sinh 1976. Công ty Luật TNHH T. Vắng mặt.

3. *Người phiên dịch*: Hoàng Thùy L, sinh năm 1993, Chuyên viên pháp chế Công ty TNHH Y . Có mặt.

4. *Người kháng cáo*: Bà D Thị Mai T. Vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**Theo án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:**

**1. Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 24/6/2010, bà T ký Hợp đồng số 20100623-00B/HĐ-VSP với Công ty Y RNC (*Sau đây viết tắt là* Công ty Y). Ngày 10/10/2011, hai bên tiếp tục ký "Bản sửa đổi Hợp đồng mua bán nhà" và Phụ lục 1. Theo Hợp đồng Công ty Y đồng ý bán cho bà T ngôi biệt thự "Nhà số Villa1-13" thuộc Dự án Hillstate Villa 1 tại phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội (*Sau đây viết tắt là*: Nhà số Villa1-13). Diện tích đất là 188,880m$^2$, diện tích sàn xây dựng (xấp xỉ) 376,000m$^2$ với giá 11.498.240.600 đồng.

Tính đến ngày 10/10/2011, bà T đã trả cho Công ty Y 7.726.808.770 đồng tương đương 70% giá trị Hợp đồng, 30% giá trị còn lại tương ứng với 3.449.472.180 đồng sẽ được thanh toán ngay trước khi bàn giao nhà. Ngày bàn giao nhà, các bên thỏa thuận tại khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng là ngày 01/10/2011.

Đến ngày 11/8/2011, Công ty Y ra Thông báo gửi khách hàng về việc bàn giao Nhà số Villa1-13. Theo đó, từ ngày 01/10/2011 đến ngày 14/10/2011, bên mua sẽ đến nghiệm thu biệt thự đã mua theo Hợp đồng. Bên bán sẽ tiến hành điều chỉnh chi tiết biệt thự theo thỏa thuận giữa Bên mua và Bên bán (nếu có) trong thời gian từ ngày 15/10/2011 đến ngày 23/10/2011. Từ ngày 24/10/2011 đến ngày 31/10/2011, bên mua ký Biên bản xác nhận về chất lượng biệt thự, nếu phù hợp với điều kiện và điều khoản Hợp đồng thì thanh toán khoản tiền còn lại theo Hợp đồng.

Tuy nhiên, tại thời điểm tiến hành kiểm tra để nghiệm thu công trình, nhận thấy công trình không đúng với kiến trúc và kết cấu như cam kết, bà T đã gửi Phiếu ghi nhận ý kiến khách hàng để phản ánh và đề nghị Công ty Y sửa chữa, khắc phục nhưng Công ty Y không thực hiện. Ngày 05/02/2013, đã quá hạn thời điểm phải bàn giao nhà nhưng công trình vẫn chưa đủ điều kiện để nghiệm thu và bàn giao. Tại Biên bản kiểm tra hiện trường ngày 05/02/2013 thể hiện:

- Về kiến trúc và kết cấu phía ngoài: Toàn bộ mặt trát không phẳng; cột tầng 1 và tầng 2 lệch tim so với cột tầng 3 (chênh lệch khoảng 10cm); thiếu hệ thống phào chỉ phía trước nhà; phần liên kết giữa dầm, tường khu vực tầng 3 nứt; toàn bộ kích thước cột dầm, chỉ, phào sai thiết kế, cong vênh, không thẳng hàng, không đúng kích thước

hình học theo thiết kế; tường nghiêng, chia ô không đều, các đường chỉ trang trí không thẳng, vẹo vọ vón cục, độ sâu không đồng đều, thiếu thẩm mỹ.

- Về kiến trúc và kết cấu phía trong: Kích thước cột, dầm khu vực tầng 1, tầng 2 và tầng 3 không đúng kích thước hình học theo thiết kế; trần sàn nhà bị võng không bằng phẳng; toàn bộ hệ thống sàn tầng 1, tầng 2 và tầng 3 mái cao độ không đồng đều chênh lệch so với hồ sơ thiết kế được duyệt; sàn bê tông tầng 2, tầng 3 và mái không đủ chiều dày chênh lệch khoảng 2cm.

Ngoài ra, trong diện tích đất Công ty Y chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà có một phần diện tích bị Công ty Y tự ý thi công các công trình công cộng như vỉa hè, đất trồng cây xanh, lắp đặt các công trình cấp thoát nước, các hệ thống cáp ngầm của chung toàn bộ dự án .

Do Công ty Y vi phạm nghĩa vụ bàn giao công trình nên bà T đã hoãn việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán phần giá trị còn lại của Hợp đồng. Công ty Y cho rằng bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng nên ngày 31/5/2012 ra Thông báo chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà số 20100623-00B/HĐ-VSP.

Bà T khởi kiện đề nghị Toà án:

Tuyên hủy hành vi chấm dứt hợp đồng; Buộc Công ty Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán Nhà số Villa1-13 nêu trên; tiếp tục hoàn thiện các hạng mục di dời công trình ngầm để trả lại đúng 188,8m$^2$ đất; Buộc Công ty Y phải bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao nhà từ kể ngày 02/10/2011 theo pháp luật. Yêu cầu Công ty Y trả số tiền thu thừa do chênh lệch tỉ giá là 113.826.979 đồng

**2. Bị đơn - Công ty Y trình bày:**

Thừa nhận Công ty và bà T đã ký Hợp đồng số 20100623-00B/HĐ-VSP; Bản sửa đổi Hợp đồng mua, bán nhà; Phụ lục Hợp đồng số 01 theo thời gian và nội dung đúng như bà T trình bày. Việc Công ty đơn phương chấm dứt Hợp đồng vì: Bà T nhiều lần chậm thanh toán (các lần thứ 3, 4, 5, 6) và đã bị Công ty Y yêu cầu nộp lãi chậm thanh toán. Tạm tính đến ngày 30/5/2012, bà T chậm thanh toán tổng số tiền là 3.821.508.401 đồng.

Ngày 11/8/2011, Công ty Y đã gửi bà T "Thông báo về kế hoạch bàn giao nhà" được điều chỉnh thành ngày 31/10/2011. Nhưng bà T đã không đến nhận bàn giao như thông báo. Tới ngày 30/12/2011, bà T mới đến kiểm tra nhà (Phiếu ghi nhận ý kiến khách hàng ngày 30/12/2011). Công ty đã thực hiện việc sửa chữa theo yêu cầu của bà T. Ngày 20/12/2011, Công ty đã gửi bà T Thông báo về việc thanh toán ấn định đợt thanh toán cuối cùng là ngày 30/12/2011. Kể từ ngày 08/02/2012, Công ty

đã gửi nhiều lần Thông báo về việc chậm thanh toán cho bà T nhưng bà T không thực hiện việc thanh toán và nhận bàn giao.

Ngày 31/5/2012, Công ty Y đã ra thông báo chấm dứt hợp đồng với bà T tuy nhiên với thiện chí của mình, ngày 10/8/2012 Công ty đã gửi Công văn số HD RNC-12521/5 trong đó nêu rõ: "Nhằm tại điều kiện cho Quý khách hàng trong việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà cho bên thứ ba. Chúng tôi đã đồng ý gia hạn thời hạn hoàn tất thủ tục bàn giao nhà. Xin lưu ý rằng việc này không được hiểu là chúng tôi điều chỉnh Ngày Bàn giao theo Hợp đồng mua bán nhà ở. Tuy nhiên, chúng tôi theo đây một lần nữa xin được yêu cầu Quý khách hàng nhanh chóng hoàn thành thủ tục nhận bàn giao nhà trước ngày 31/8/2012...".

Ngày 29/8/2012, một lần nữa Công ty đã tiến hành sửa chữa theo yêu cầu của bà T đồng thời gửi công văn số HDRNC-12547 thông báo về việc sửa chữa và yêu cầu bà T "nhanh chóng hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Ngôi nhà".

Do bà T vẫn không thực hiện việc thanh toán và nhận bàn giao nhà nên Công ty buộc phải chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của Hợp đồng và các Thông báo đã gửi.

Theo bị đơn: Mặc dù nhiều lần Công ty đã yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán, nhưng bà T không thực hiện nên việc chấm dứt hợp đồng của Công ty là có căn cứ. Công ty không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng cũng như yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao nhà của bà T. Do hợp đồng đã chấm dứt nên bà T sẽ không nhận được nhà, Công ty sẽ hoàn trả tiền cho bà T sau khi đã khấu trừ các khoản tiền xử lý vi phạm.

*** Bản án sơ thẩm lần 01 số 08/2016/DS-ST ngày 30/3/2016, TAND Hà Đông đã xử:**

- Việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng của Công ty Y đối với bà D Thị Mai T là trái pháp luật.

Buộc Công ty Y tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao ngôi nhà cho bà D Thị Mai T theo đúng hợp đồng mua bán nhà số 20100623-00B/HD-VSP ngày 24/6/2010 và các phụ lục hợp đồng và bản sửa đổi hợp đồng mua bán nhà số 20100623-00B/HD-VSP ngày 10/10/2011.

- Buộc Công ty Y phải trả cho bà D Thị Mai T giá trị quyền sử dụng đất đối với đất bị chiếm dụng và số tiền lãi do chậm bàn giao nhà

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả số tiền 113.826.976 đồng đã thanh toán tiền mua bán nhà trong đợt thanh toán thứ 3.

**Ngày 12/4/2016, Công ty Y kháng cáo toàn bộ bản án**.

* Bản án phúc thẩm lần 01 số 144/2016/DS-PT ngày 17/8/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội quyết định sửa bản án sơ thẩm:

- Việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng của Công ty Y RNC đối với bà D Thị Mai T là trái pháp luật.

- Buộc Công ty Y tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao ngôi nhà cho bà D Thị Mai T theo đúng hợp đồng mua bán nhà số 20100623-00B/HD-VSP ngày 24/6/2010 và các phụ lục hợp đồng và bản sửa đổi hợp đồng mua bán nhà số 20100623-00B/HD-VSP ngày 10/10/2011

Bà D Thị Mai T phải tiếp tục thanh toán trả Công ty Y số tiền còn thiếu theo hợp đồng mua bán nhà số 20100623-00B/HD-VS ngày 24/6/2010 số tiền là 3.449.472.180 đồng. Các bên thực hiện hợp đồng theo đúng điều khoản đã được ký kết và chấp hành các quy định có liên quan.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà D Thị T Mai buộc Công ty Y phải trả cho bà giá trị quyền sử dụng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị chiếm dụng 19,2m$^2$ là 1.169.426.096 đồng.

- Buộc Công ty Y phải trả cho bà D Thị Mai T số tiền phạt do chậm bàn giao nhà là 5.010.782.563 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà D Thị Mai T buộc Công ty Y trả số tiền 113.826.976 đồng thanh toàn tiền mua bán nhà trong đợt thanh toán thứ ba.

**Ngày 01/9/2016, Công ty Y có đơn đề nghị xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm.**

* Quyết định số 11/2017/KN-DS ngày 27/02/2017, Chánh án TAND cấp cao tại Hà Nội kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 144/2016/DS-PT ngày 17/8/2016 của TAND Thành phố Hà Nội theo hướng hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm.

* Quyết định giám đốc thẩm số 57/2017/DS-GĐT ngày 22/6/2017 của Ủy ban thẩm phán TAND cấp cao tại Hà Nội đã hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm, giao TAND quận Hà Đông xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

**Sau khi thụ lý sơ thẩm lại vụ án. Tại TAND quận Hà Đông các đương sự giữ nguyên các quan điểm đã trình bày trên.**

Bà T trình bày thêm, đề nghị: Buộc Y phải bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao nhà từ kể ngày 02/10/2011 theo pháp luật cho đến ngày 02/4/2018. Không yêu cầu bồi thường thiệt hại từ sau ngày 02/4/2018 đến ngày xét xử và không yêu cầu Công ty Y trả số tiền thu thừa do chênh lệch tỉ giá.

Bị đơn trình bày thêm: Sẵn sàng hòa giải với nguyên đơn về giải quyết vụ án.

***Bản án sơ thẩm lần 02 số 18/2018/DSST ngày 18/7/2018, TAND quận Hà**

**Đông đã xử**:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà D Thị Mai T về việc hủy thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà của Công ty TNHH Y ngày 31/5/2012 đối với bà D Thị Mai T.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà D Thị Mai T về bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao nhà là 7.532.050.850 đồng và yêu cầu tiếp tục hoàn thiện các hạng mục di dời công trình ngầm để trả lại đúng 188,8m$^2$ đất do Công ty TNHH Y đặt các công trình công cộng như cáp ngầm và vỉa hè.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

**Ngày 01/10/2018**, bà T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DSST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông.

**Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm**: Nguyên đơn và bị đơn giao nộp "Bản thỏa thuận sửa đổi hợp đồng mua bán số 20100623-00B/HĐ-VSP lần 02 ngày 15/10/2018, "Biên bản bàn giao nhà ở" và "Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở đối với ngôi nhà số Villa 1-13" ngày 19/10/2018. Nội dung thỏa thuận:

Bà T và Công ty Y đã thỏa thuận và thực hiện hoàn tất Hợp đồng mua bán nhà ở số 20100623-00B/HĐ-VSP ngày 24/6/2010, hai bên nhất trí giá trị Nhà số Villa1-13 được điều chỉnh từ 11.176.280.950 đồng xuống còn 7.729.774.649 đồng. Ngày 19/10/2018, bà T trả đủ tiền, tiếp nhận, quản lý, sử dụng ngôi nhà cùng các tài liệu liên qua, tiến hành ký thanh lý hợp đồng mua bán Nhà số Villa1-13.

* **Tại phiên tòa phúc thẩm**.

Các đương sự giữ nguyên các thỏa thuận về cách giải quyết vụ án nêu trên.

* Đại diện VKSND Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: Điều 300 Bộ luật dân sự. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

## 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]. Về tố tụng**:

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Về hình thức đơn kháng cáo: Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, đúng quy định. Xác định người kháng cáo đã thực hiện quyền kháng cáo hợp lệ.

Người kháng cáo (đồng thời là nguyên đơn) vắng mặt nhưng có mặt đại diện theo ủy quyền của họ; Người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người phiên dịch. Đủ điều kiện để xét xử vắng mặt đối với người vắng mặt.

**[2]. Về nội dung**:

2.1. Xét sự thỏa thuận của các bên:

Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận về cách giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng mua bán số 20100623-00B/HĐ-VSP ngày15/10/2018: Các bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở số 20100623-00B/HĐ-VSP ngày 24/6/2010; Điều chỉnh giá bán Nhà số Villa1-13 từ 11.176.280.950 đồng xuống còn 7.729.774.649 đồng.

Công ty Y đã nhận đủ số tiền 7.729.774.649 đồng từ bà T; tiến hành sửa chữa theo yêu cầu của bà T và bàn giao Nhà số Villa1-13; diện tích đất 188,880 $m^2$, diện tích sàn xây dựng sấp xỉ 376$m^2$ cho bà T; Hai bên đã ký "Biên bản bàn giao nhà ở" và "Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở đối với Nhà số Villa 1-13" ngày 19/10/2018.

2.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Thỏa thuận của các đương sự phù hợp với quy định pháp luật; do hai bên hoàn toàn tự nguyện và không trái đạo đức xã hội.

Quan điểm của đại diện Kiểm sát viên tại phiên tòa về nội dung phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương. Áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sửa bản án sơ thẩm số:18/2018/DSST ngày 18/7/2018 theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

**[3]. Về án phí**:

Các bên đã thỏa thuận với nhau xong về cách giải quyết toàn bộ vụ án; không còn tranh chấp gì khác. Cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14; người kháng cáo là bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ với 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 1684 ngày 30/7/2018 tại Chi cục thi hành án quận Hà Đông. Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch. Đối trừ với 58.000.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm

đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 1948 ngày 08/12/2014 tại Chi cục thi hành án quận Hà Đông. Hoàn trả lại bà T 57.700.000 đồng theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 1948 ngày 08/12/2014 tại Chi cục thi hành án quận Hà Đông

Công ty TNHH Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, được hoàn trả lại 200.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 2383 ngày 12/4/2016 tại Chi cục thi hành án quận Hà Đông.

Vì các lẽ trên!

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều: 388, 405, 408, 412, 423 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

**Xử:**

Sửa bản án sơ thẩm số 18/2018/DSST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông và quyết định cụ thể như sau:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa: Bà D Thị Mai T và Công ty TNHH Y như sau:

1.1. Công ty TNHH Y bán cho bà D Thị Mai T ngôi biệt thự "Nhà số Villa1-13" thuộc Dự án Hillstate Villa 1 tại phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; diện tích đất là 188,880 $m^2$, diện tích sàn xây dựng sấp xỉ 376m² với giá 7.729.774.649 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 20100623-00B/HĐ-VSP ngày 24/6/2010; Bản sửa đổi Hợp đồng mua bán nhà, Phụ lục 01 ngày 10/10/2011 và Thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng mua bán số 20100623-00B/HĐ-VSP lần 02 ngày 15/10/2018.

1.2. Bà D Thị Mai T đã trả và Công ty TNHH Y đã nhận đủ số tiền 7.729.774.649 (*Bảy tỷ, bảy trăm hai mươi chín triệu, bảy trăm bảy mươi bốn nghìn, sáu trăm bốn mươi chín*) đồng kể từ ngày 19/10/2018.

1.3.Công ty TNHH Y đã bàn giao ngôi biệt thự "Nhà số Villa1-13" thuộc Dự án Hillstate Villa 1 tại phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; diện tích đất là 188,880 $m^2$, diện tích sàn xây dựng sấp xỉ 376m² cho bà D Thị Mai T theo "Biên bản giao nhà ở" và "Biên bản thanh lý hợp đồng" lập ngày 19/10/2018.

1.4. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật; Công ty TNHH Y tự nguyện và có trách nhiệm cung cấp, giao các loại giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản đối với ngôi biệt thự "Nhà số Villa1-13" để bà D Thị Mai T có quyền chủ động đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tài

sản và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản đối với ngôi biệt thự "Nhà số Villa1-13" thuộc Dự án Hillstate Villa 1 tại phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; diện tích đất là 188,880 $m^2$, diện tích sàn xây dựng sấp xỉ 376m² theo thỏa thuận tại Điều 8 của "Thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng mua bán số 20100623-00B/HĐ-VSP lần 02" ngày 15/10/2018 và theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Bà D Thị Mai T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được đối trừ với số tiền 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 1684 ngày 30/7/2018 tại Chi cục thi hành án quận Hà Đông. Ghi nhận bà D Thị Mai T tự nguyện nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Đối trừ với 58.000.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 1948 ngày 08/12/2014 tại Chi cục thi hành án quận Hà Đông. Hoàn trả lại bà D Thị Mai T 57.700.000 (*Năm mươi bảy triệu, bảy trăm nghìn đồng*) theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 1948 ngày 08/12/2014 tại Chi cục thi hành án quận Hà Đông

2.2. Hoàn trả Công ty TNHH Y 200.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 2383 ngày 12/4/2016 tại Chi cục thi hành án quận Hà Đông.

Án xử công khai, phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tòa 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 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.

**Nơi nhận:**
- *Các đương sự;*
- *VKSND Tp. Hà Nội;*
- *TAND quận Hà Đông;*
- *Chi cục THADS quận Hà Đông;*
- *Lưu HS.*

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

**Đỗ Minh Hoàng**