

**TÒA ÁN NHÂN DÂN X
THÀNH PHỐ Y**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 131/2018/DS-ST

Ngày: 05/3/2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ chung cư*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN X, THÀNH PHỐ Y**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Hiền

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chí Quý

2. Ông Phạm Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Y.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận X, Tp. Y tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Ngọc Huệ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 01, 28 tháng 02 và ngày 05 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Y xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 354/2016/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2016 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 361/2018/QĐXXST–DS ngày 08 tháng 01 năm 2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa 12/2018/QĐST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương H

Địa chỉ: phường PH, Quận X.

Bị đơn: Công ty NP

Địa chỉ: phường TP, Quận B.

Đại diện theo ủy quyền : Ông Nguyễn Hoàng A

Địa chỉ : phường BN, Quận M

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn : Bà Nguyễn Thị Lệ D – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Y.

Địa chỉ : phường BN, Quận M

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Phương H trình bày:

Ngày 23/11/2015, bà H ký hợp đồng số F000114/FF15/PB00P00A ngày 23/11/2015 với Công ty NP (sau đây gọi tắt là Công ty NP) về việc mua bán căn hộ 1.14 chung cư FAD, đường ĐXH, phường PLB, Quận X, trị giá 1.166.069.000 đồng, giao nhà vào ngày 26/6/2016. Theo thỏa thuận bà H đã trả cho Công ty NP 95% giá trị hợp đồng là 1.107.700.000 đồng. Số tiền 5% còn lại bà H sẽ trả sau khi Công ty NP lập hồ sơ xin cấp chủ quyền nhà căn hộ. Bà H đã trả cho Công ty NP 95% giá trị hợp đồng là 1.107.700.000 đồng và ngày 26/6/2016, Công ty NP và bà H tiến hành bàn giao căn hộ.

Khi nhận bàn giao căn hộ 1.14 chung cư FAD, bà H phát hiện chất lượng căn nhà hoàn toàn khác xa với cam kết. Cụ thể, sàn gỗ căn nhà bị bông rộp, tường bị nứt nhiều nơi, khung cửa sổ lô gia hành lang chưa lắp .v.v. Bà có báo cho Công ty NP nhưng sau khi Công ty NP sửa chữa xong thì lại phát sinh thêm nhiều hư hỏng khác. Bà và Công ty NP đã có nhiều buổi làm việc với nhau về vấn đề này nhưng không đi đến thống nhất

Bà H cho rằng chủ đầu tư vi phạm hợp đồng căn cứ theo khoản 1, điều 4 về vi phạm về chất lượng công trình chung cư theo hợp đồng F000114/FF15/PB00P00A ký kết ngày 23/11/2015 giữa bà Nguyễn Thị Phương H ký kết với Công ty NP . Theo đó bà cho rằng bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình căn hộ chung cư, trong đó có căn hộ của bà, tuy nhiên, căn cứ theo Báo cáo kết quả khảo sát và xác định nguyên nhân gây nứt tường gạch căn hộ số HĐKT: D016185/D212/PB00P004(151/2016 PVMN) tháng 11/2016 do bà và Công ty NP thống nhất chọn tổ chức Phân viện khoa học công nghệ xây dựng miền nam thẩm định thì nguyên nhân gây nứt tường gạch căn hộ là do bị võng cục bộ, độ võng cục bộ này gây ra các ứng suất kéo trong tường, các ứng suất này lớn hơn cường độ chịu kéo của gạch gây ra nứt tường.

Ngoài ra bà cho rằng Công ty NP vi phạm hợp đồng vì bàn giao căn hộ không đúng thiết kế theo khoản 3, Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ 1.14, cụ thể: Độ cao trần thấp hơn so với thiết kế (thiết kế 2,8m nhưng thực tế nhiều nơi trong căn hộ chỉ có 2,5m như phòng khách, hai phòng ngủ, nhà bếp và lô gia), trần nhà bằng thạch cao chứ không phải bằng bê tông như hợp đồng và hệ thống thoát nước thải trên trần nhà phòng khách

Cho rằng chất lượng Căn hộ 1.14 chung cư FAD không đúng như hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên nên bà H khởi kiện Công ty NP đến Tòa án nhân dân Quận X yêu cầu giải quyết tranh chấp.

Ngày 05/12/2016, bà Nguyễn Thị Phương H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 000114/FF15/PB00P00A ngày 23/11/2015 được ký kết giữa Công ty NP và bà Nguyễn Thị Phương H vô hiệu, buộc Công ty NP hoàn trả số tiền mua nhà 1.107.700.000 đồng lại cho bà, phạt bồi thường hợp đồng 100% giá trị hợp đồng là 1.166.069.000 đồng.

Ngày 27/12/2016, bà H gửi đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nữa mà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trên. Vẫn giữ nguyên yêu cầu Công ty NP hoàn trả số tiền mua nhà 1.107.700.000 đồng lại cho bà, phạt bồi thường 100% giá trị hợp đồng là 1.166.069.000 đồng.

Ngày 15/6/2017, bà H nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà vẫn giữ nguyên các yêu cầu: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trên, yêu cầu Công ty NP hoàn trả số tiền mua nhà 1.107.700.000 đồng lại cho bà. Tuy nhiên, về phạt hợp đồng chỉ yêu cầu phạt 50% giá trị hợp đồng là 583.034.000 đồng, không yêu cầu phạt 100% hợp đồng nữa. Ngoài ra, bà bổ sung thêm các yêu cầu: Buộc Công ty NP bồi thường thiệt hại về sức khỏe, tinh thần và vật chất cho bà là 640.000.000 đồng (trong đó về vật chất là 240.000.000 đồng, về sức khỏe tinh thần là 400.000.000 đồng).

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì giữa bà H và Công ty NP đã thỏa thuận với nhau về việc thanh lý hợp đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán vào ngày 15/9/2017. Theo đó, Công ty NP trả lại cho bà H số tiền 1.106.930.000 đồng và hỗ trợ cho bà H số tiền 752.070.000 đồng, tổng cộng là 1.859.000.000 đồng, bà H đã nhận đủ số tiền này và đã bàn giao nhà lại cho Công ty NP. Tuy nhiên, Bà H cho rằng, ngoài số tiền mua nhà 1.106.930.000 bà H được Công ty NP trả lại thì số tiền 752.070.000 đồng chỉ là tiền hỗ trợ, Công ty NP chưa trả cho bà số tiền phạt vi phạm hợp đồng. Vì vậy, ngày 22/10/2017 và ngày 03/11/2017, bà H nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể xin rút các yêu cầu: Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 000114/FF15/PB00P00A ngày 23/11/2015 được ký kết giữa Công ty NP và bà Nguyễn Thị Phương H, yêu cầu Công ty NP hoàn trả số tiền mua nhà 1.107.700.000 đồng lại cho bà và yêu cầu Công ty NP bồi thường thiệt hại về sức khỏe, tinh thần và vật chất 640.000.000 đồng (trong đó về vật chất là 240.000.000 đồng, về sức khỏe tinh thần là 400.000.000 đồng), chỉ yêu cầu phạt 50% giá trị hợp đồng là 583.034.000 đồng

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hoàng A trình bày:

Công ty NP không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, Công ty NP không vi phạm bất cứ điều khoản nào trong hợp đồng với các lý do sau:

Về chất lượng căn hộ và chất lượng tòa nhà như lời trình bày của bà H theo khoản 1, điều 4 và khoản 1, Điều 13 thì đã được nghiệm thu theo quy định của pháp luật đã được thể hiện bằng nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 23/6/2016 và theo công văn số 10157/SXD-QLCLXD ngày 22/6/2016 của Sở xây dựng. Tại thời điểm bàn giao căn nhà bà H cũng đã ký biên bản kiểm tra và chấp nhận căn hộ ngày 26/6/2016 và theo giấy chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực số 151/2016 PVMN tháng 11 năm 2016.

Sau khi xảy ra tranh chấp hai bên cũng đã mời Phân viện khoa học công nghệ xây dựng miền nam đến kiểm định căn nhà và kết luận tòa nhà đủ điều kiện đưa vào sử dụng.

Riêng căn hộ của bà Phương H theo báo cáo kết quả khảo sát và xác định nguyên nhân gây nứt tường gạch căn hộ số HĐKT: D016185/D212/PB00P004(151/2016 PVMN) tháng 11/2016 thì nguyên nhân gây nứt tường gạch căn hộ là do bị võng cục bộ, độ võng cục bộ này gây ra các ứng suất kéo trong tường, các ứng suất này lớn hơn cường độ chịu kéo của gạch gây ra nứt tường, về mặt pháp luật Công ty NP cho rằng căn hộ của bà H đủ điều kiện đưa vào sử dụng và Công ty NP chỉ có nghĩa vụ bảo hành, sửa chữa những hư hỏng theo hợp đồng.

Về vi phạm về thiết kế thì phía Công ty NP cho rằng đã đảm bảo yêu cầu về thiết kế theo công văn số 10157/SXD-QLCLXD ngày 22/6/2016 của Sở xây dựng và theo báo cáo kết quả khảo sát và theo giấy chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực số 151/2016 PVMN tháng 11 năm 2016.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Công ty NP và bà H đã ký Biên bản thanh lý đối với hợp đồng mua bán căn hộ trên nên việc bà H yêu cầu phạt hợp đồng là không có cơ sở, Công ty NP không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà H.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn - Bà Nguyễn Thị Lệ D – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Y trình bày: Công ty NP và bà H đã ký hợp đồng thanh lý đối với hợp đồng mua bán căn hộ trên nên việc bà H yêu cầu phạt hợp đồng là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà H.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn bà H trình bày: Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu, cụ thể: Bà yêu cầu Toà án buộc Công ty NP trả cho bà tiền phạt 50% giá trị hợp đồng với số tiền là 583.034.000 đồng. Bởi vì, bà H cho rằng tại các điều 6, 7, 8 của Biên bản thanh lý ngày 15/9/2017 có nội dung Hợp đồng được thanh lý, chấm dứt hiệu lực và các bên không còn quyền và nghĩa vụ gì là không đúng quy định của pháp luật vì hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà và Công ty NP đang bị tranh chấp tại Tòa án nên các bên không thể thỏa thuận chấm dứt hiệu lực của hợp đồng. Mặt khác, tại Điều 8 của hợp đồng có thỏa thuận là không giới hạn việc khởi kiện. Do đó, bà vẫn còn quyền khởi kiện và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc Công ty NP phải trả cho bà số tiền phạt hợp đồng là 50% giá trị hợp đồng là 583.034.000 đồng theo quy định của Bộ luật dân sự và luật về mua bán hàng hóa.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Hoàng A trình bày: Công ty NP không đồng ý với yêu cầu của bà H vì hai bên đã thanh lý hợp đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 15/9/2017 mà hai bên đã ký, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà H.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn - Bà Nguyễn Thị Lệ D – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Y: Công ty NP và bà H đã ký hợp đồng thanh lý đối với hợp đồng mua bán căn hộ trên nên việc bà H yêu cầu phạt hợp đồng là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà H.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành phố Y: Việc tuân theo pháp luật tổ tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự là đúng theo quy định pháp luật.

Do bà H và Công ty NP đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 1.14, giữa các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương H thì đây là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tọa lạc tại Quận X và nơi thực hiện hợp đồng tại Quận X, Thành phố Y nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Y theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

2. Về yêu cầu của nguyên đơn:

Ngày 05/12/2016, bà Nguyễn Thị Phương H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 000114/FF15/PB00P00A ngày 23/11/2015 được ký kết giữa Công ty NP và bà Nguyễn Thị Phương H vô hiệu, buộc Công ty NP hoàn trả số tiền mua nhà 1.107.700.000 đồng lại cho bà, phạt bồi thường hợp đồng 100% giá trị hợp đồng là 1.166.069.000 đồng.

Ngày 27/12/2016, bà H gửi đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nữa mà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trên. Vẫn giữ nguyên yêu cầu Công ty NP hoàn trả số tiền mua nhà 1.107.700.000 đồng lại cho bà, phạt bồi thường 100% giá trị hợp đồng là 1.166.069.000 đồng.

Ngày 15/6/2017, bà H nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà vẫn giữ nguyên các yêu cầu: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trên, yêu cầu Công ty NP hoàn trả số tiền mua nhà 1.107.700.000 đồng lại cho bà, tuy nhiên, về phạt hợp đồng chỉ yêu cầu phạt 50% giá trị hợp đồng là 583.034.000 đồng, không yêu cầu phạt 100% hợp đồng nữa. Ngoài ra, bà bổ sung thêm các yêu cầu: Buộc Công ty NP bồi thường thiệt hại về sức khỏe, tinh thần và vật chất 640.000.000 đồng (trong đó về vật chất là 240.000.000 đồng, về sức khỏe tinh thần là 400.000.000 đồng).

Ngày 22/10/2017 và ngày 03/11/2017, bà H nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể xin rút các yêu cầu: Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 000114/FF15/PB00P00A ngày 23/11/2015 được ký kết giữa Công ty NP và bà Nguyễn Thị Phương H, yêu cầu Công ty NP hoàn trả số tiền mua nhà 1.107.700.000 đồng lại cho bà và yêu cầu Công ty NP bồi thường thiệt hại về sức khỏe, tinh thần và vật chất 640.000.000 đồng (trong đó về vật chất là 240.000.000 đồng, về sức khỏe tinh thần là 400.000.000 đồng), chỉ còn giữ lại yêu cầu phạt 50% giá trị hợp đồng là 583.034.000 đồng.

Do vậy, cần đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 000114/FF15/PB00P00A ngày 23/11/2015 được ký kết giữa Công ty NP và bà Nguyễn Thị Phương H, yêu cầu Công ty NP hoàn trả số tiền mua nhà 1.107.700.000 đồng lại cho bà và yêu cầu Công ty NP bồi thường thiệt hại về sức khỏe, tinh thần và vật chất 640.000.000 đồng (trong đó về vật chất là 240.000.000 đồng, về sức khỏe tinh thần là 400.000.000 đồng).

Về yêu cầu của bà H buộc Công ty NP trả cho bà tiền phạt vi phạm hợp đồng 50% giá trị hợp đồng là 583.034.000 đồng:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 23/11/2015, bà H ký hợp đồng số F000114/FF15/PB00P00A ngày 23/11/2015 với Công ty NP về việc mua bán căn hộ 1.14 chung cư FAD, đường ĐXH, phường Phước Long B, Quận X, trị giá 1.166.069.000 đồng, giao nhà vào ngày 26/6/2016. Theo thỏa thuận bà H đã trả cho Công ty NP 95% giá trị hợp đồng là 1.107.700.000 đồng. Số tiền 5% còn lại bà H sẽ trả sau khi Công ty lập hồ sơ xin cấp chủ quyền nhà căn hộ. Bà H đã trả đủ số tiền 1.107.700.000 đồng và đã nhận bàn giao nhà. Tuy nhiên, bà H cho rằng nhà được xây dựng không đúng chất lượng nên xảy ra tranh chấp giữa hai bên và bà H đã khởi kiện Công ty NP đến Tòa án.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ngày 15/9/2017, Công ty NP và bà H đã ký Biên bản thanh lý đối với hợp đồng mua bán căn hộ. Theo đó, Công ty NP trả lại cho bà H số tiền 1.106.930.000 đồng và hỗ trợ cho bà H số tiền 752.070.000 đồng, tổng cộng là 1.859.000.000 đồng, bà H bàn giao nhà lại cho Công ty. Bà H đã nhận đủ số tiền 1.859.000.000 đồng và Công ty NP đã nhận lại nhà.

Bà H cho rằng số tiền 1.859.000.000 đồng chỉ là tiền mua nhà 1.106.930.000 đồng và tiền hỗ trợ 752.070.000 đồng để bù đắp tinh thần, chưa bao gồm tiền phạt vi phạm hợp đồng cho bà và yêu cầu Công ty NP phải trả tiền phạt vi phạm hợp đồng 50% là 583.034.000 đồng cho bà vì lý do giao nhà không đúng chất lượng theo hợp đồng.

Xét:

Bà Nguyễn Thị Phương H và Công ty NP đều xác nhận đã lập Biên bản thanh lý ngày 15/9/2017 đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số F000114/FF15/PB00P00A ngày 23/11/2015, theo đó Công ty NP đã nhận lại căn hộ số 1.14, khu căn hộ Flora Anh Đào và bà H đã nhận đủ số tiền 1.859.000.000 đồng từ Công ty NP. Việc ký kết dựa trên sự thỏa thuận của các bên.

Tại Điều 6 “Kể từ ngày ký biên bản thanh lý, bên B không còn bất cứ quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với hợp đồng và căn hộ 1.14 dự án Khu căn hộ Flora Anh Đào” và Điều 7 “Kể từ ngày ký Biên bản thanh lý, Hợp đồng được thanh lý và chấm dứt hiệu lực, các bên không còn bất cứ quyền và nghĩa vụ nào theo quy định của Hợp đồng”

Như vậy, giữa Công ty NP và bà H đã thỏa thuận chấm dứt nghĩa vụ của các bên cũng như chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số F000114/FF15/PB00P00A ngày 23/11/2015 kể từ ngày 15/9/2017.

Bà H cho rằng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa các bên vẫn còn hiệu lực vì các điều 6, 7, 8 của Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán không đúng quy định của pháp luật, do hợp đồng mua bán căn hộ giữa hai bên đang tranh chấp tại Tòa án thì các bên không thể thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, căn cứ khoản 2 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự về quyền tự định đoạt của đương sự thì trong quá trình giải quyết vụ án thì các bên đương sự được tự thỏa thuận với nhau, nội dung thỏa thuận của bà H và Công ty NP phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 372 và khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, việc bà H cho rằng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vẫn còn hiệu lực và yêu cầu Tòa án buộc Công ty NP phải trả cho bà tiền phạt 50% giá trị hợp đồng với số tiền là 583.034.000 đồng vì lý do giao nhà không đúng chất lượng là không có cơ sở chấp nhận.

3. Về án phí:

- Ngày 22/10/2017 và ngày 03/11/2017, bà H nộp đơn xin rút các yêu cầu: yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 000114/FF15/PB00P00A được ký kết giữa Công ty NP và bà Nguyễn Thị Phương H; yêu cầu Công ty NP hoàn trả số tiền mua nhà 1.107.700.000 đồng cho bà và yêu cầu Công ty NP bồi thường thiệt hại về sức khỏe, tinh thần và vật chất 640.000.000 đồng (về vật chất là 240.000.000 đồng, về sức khỏe tinh thần là 400.000.000 đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà H về các yêu cầu này. Bà H được trả lại tiền tạm ứng án phí đối với các yêu cầu mà Tòa án đình chỉ.

Yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phương H buộc Công ty NP trả cho bà tiền phạt vi phạm hợp đồng là 50% giá trị hợp đồng với số tiền 583.034.000 đồng không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí là 20.000.000 đồng + (583.034.000 đồng – 400.000.000 đồng) x 4% = 27.321.360 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 2 Điều 5, Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Khoản 2 Điều 422 và khoản 2 Điều 372 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009.

1. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phương H về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 000114/FF15/PB00P00A ngày 23/11/2015 được ký kết giữa Công ty NP và bà Nguyễn Thị Phương H.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phương H về việc yêu cầu Công ty NP hoàn trả số tiền mua nhà 1.107.700.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Phương H

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phương H về việc yêu cầu Công ty NP bồi thường thiệt hại sức khỏe tinh thần và vật chất 640.000.000 đồng (trong đó về vật chất là 240.000.000 đồng, về sức khỏe tinh thần là 400.000.000 đồng) cho bà Nguyễn Thị Phương H.

4. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phương H về việc yêu cầu Công ty NP trả cho bà Nguyễn Thị Phương H số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 50% giá trị hợp đồng là 583.034.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Phương H phải chịu án phí: 27.321.360 đồng và được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 38.737.690 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/0008528 ngày 06/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Y. Bà H đã nộp đủ án phí.

Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí chênh lệch còn lại theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/0008528 ngày 06/12/2016: 38.737.690 đồng - 27.321.360 đồng = 11.416.330 đồng; Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí 6.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0003106 ngày 01/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Y.

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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Tòa án NDTPHCM;
- Viện KSND Q.9;
- Chi cục THA DS Q9;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Thị Thu Hiền