

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH
Bản án số: 25 /2024/ĐS-PT
Ngày 01 tháng 2 năm 2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán
tài sản”

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nam.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Xuân Ninh.

Bà Nguyễn Thị Minh Thu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Quang Duy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 2 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2023/TLPT-DS ngày 23/11/2023 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2023/ĐS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2024/QĐPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Văn Thị D, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu 6, phường Th, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Vũ Thị Y, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Phòng 806, chung cư H, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

- Bị đơn: Công ty TNHH đầu tư Châu Á Th – Bắc Ninh. Người đại diện theo pháp luật ông Phạm Duy H – Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đào Ngọc H (vắng mặt) bà Vũ Thị Lệ Qu, sinh năm 1995 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 10/11/2017, bà Văn Thị D có mua và ký 02 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư R1123 và R1125 với Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Th Bắc Ninh (gọi tắt là công ty Châu Á Th) với giá trị 795.405.182 đồng/01 hợp đồng (chưa bao gồm kinh phí bảo trì và các chi phí khác). Ngày 10/11/2017, bà D đã nhận 02 bản giấy hẹn trả hợp đồng mua bán 02 căn hộ trên. Ngay sau khi ký hợp đồng, bà D đã chuyển cho Công ty Châu Á Th số tiền 238.621.555 đồng/01 hợp đồng.

Sau đó, do tình hình sức khỏe và tình hình dịch bệnh phức tạp, bà D không đề ý đến hợp đồng mua bán 02 căn hộ trên, trong khi đó Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Th Bắc Ninh không có bất cứ thông báo gì về việc đóng tiền hay thực hiện tiến độ dự án. Đầu tháng 6/2022, Bà D có đến trụ sở công ty để lấy hợp đồng mua bán thì được thông báo đã ủy quyền cho người khác nhận trong khi bà D không ủy quyền cho ai nhận thay. Trong quá trình làm việc, Công ty đưa ra lý do bà D không đóng tiền nên thu hồi lại 02 căn hộ R1123 và R1125 mà bà D đã mua. Sau đó Công ty đưa bảng kê yêu cầu bà D nộp số tiền phạt là 462.150.222 đồng/ 1 căn thì mới cho tiếp tục hợp đồng. Số tiền trên là tiền lãi phạt mà công ty đưa ra.

Không đồng ý với việc hủy hợp đồng của Công ty Châu Á Th, Bà D làm đơn khởi kiện đề nghị tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh buộc công ty TNHH Đầu tư Châu Á Th Bắc Ninh tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng mua bán căn hộ trên. Đề nghị tuyên số tiền cần nộp để tiếp tục hợp đồng là 517.013.368 đồng. Miễn trừ trách nhiệm phải nộp số tiền lãi phạt mà công ty TNHH Châu Á Th đưa ra. Ngay sau khi bà D nộp số tiền trên, Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Th phải lập tức tiến hành bàn giao 02 căn hộ cho bà D theo hợp đồng đã ký.

Bị đơn Công ty Châu Á Th trình bày: Sau khi xem xét hồ sơ khởi kiện, Công ty API Bắc Ninh không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Thứ nhất, về tiến độ thanh toán và ngày ký Hợp đồng:

Khoản 3.3.a Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số R1123/HĐMBCH và Hợp đồng số R1125/HĐMBCH ký ngày 10/11/2017 giữa Công ty API Bắc Ninh và bà Văn Thị D (“Hợp đồng”) quy định 02 phương thức là thanh toán thông thường và thanh toán nhanh. Với tiến độ thanh toán thông thường: Việc thanh toán thực hiện theo tiến độ xây dựng của dự án, các ngày 28/03/2017 (thi công cốt thép tầng 5), 28/05/2017 (thi công cốt thép tầng 10) và 28/09/2017 (cất nóc tòa nhà) tại khoản 3.3.a của Hợp đồng mua bán căn hộ R1123 và R1125 là tiến độ thực hiện từng hạng mục của dự án. Do vào ngày ký Hợp đồng, Công ty API Bắc Ninh đã hoàn thành cất nóc dự án, vì vậy bà Văn Thị D cần thanh toán ngay tiến độ đến giai đoạn cất nóc (tức là thanh toán đến lần thứ 4, tổng các lần thanh toán tương đương 70% giá trị Hợp đồng). Điều này đã được giải thích cho bà Văn Thị D vào thời điểm các bên ký kết Hợp đồng, Công ty API Bắc Ninh cũng không tính lãi chậm thanh toán trở về các mốc thời gian trước khi ký Hợp đồng. Với tiến độ thanh toán sớm: Bà Văn Thị D phải thanh toán tiếp 60% giá trị Hợp đồng trong vòng 07 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng, mức lãi phạt chậm thanh toán sẽ cao hơn, do đó Công ty API Bắc Ninh không áp dụng tiến độ thanh toán này. Vì vậy, nếu bà

Văn Thị D cho rằng tiến độ thanh toán thông thường là vô lý không thể thực hiện được, tiến độ thanh toán nhanh sẽ được áp dụng và Công ty API Bắc Ninh sẽ tính lại các chế tài Hợp đồng theo tiến độ thanh toán nhanh.

Thứ hai, về việc bà Văn Thị D cho rằng Công ty API Bắc Ninh không hoàn trả Hợp đồng, không thông báo tiến độ nộp tiền: Công ty API Bắc Ninh đã cấp giấy hẹn trả Hợp đồng cho bà D, nhưng theo trình bày của bà D, đến tháng 6/2022 Bà D mới đến trụ sở Công ty API Bắc Ninh để lấy Hợp đồng, trước đó bà D không có bất kỳ liên hệ yêu cầu gửi Hợp đồng hoặc ủy quyền cho bất kỳ người nào nhận Hợp đồng. Do đó việc bà D không nhận Hợp đồng không phải là lỗi của Công ty API Bắc Ninh, không thể viện dẫn làm lý do không thanh toán theo Hợp đồng. Ngoài ra, Hợp đồng được bà D ký nháy từng trang, do đó bà D buộc phải biết về tiến độ thanh toán theo thỏa thuận của các bên trên Hợp đồng. Khoản 6.2.a Điều 6 Hợp đồng quy định rất rõ việc Bên mua (Bà D) có nghĩa vụ thanh toán đúng tiến độ không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên bán (Công ty API Bắc Ninh).

Theo dữ liệu trích xuất từ hệ thống gửi tin nhắn gửi đến Khách hàng, vào ngày 15/05/2018, Công ty API Bắc Ninh đã gửi các tin nhắn về số tiền phải nộp khi nhận bàn giao cho hai căn hộ R1123 và R1125 vào số điện thoại bà D đã đăng ký trong Hợp đồng. Từ 1/1/2018 đến 16/09/2022, chúng tôi đã gửi hàng trăm tin nhắn thông báo với nhiều nội dung khác nhau đến bà D, nhưng bà D không có bất kỳ liên hệ nào với Công ty API Bắc Ninh cho tới khi căn hộ R1123 và R1125 bị thông báo thu hồi. Từ những nội dung đã trình bày nêu trên, Công ty API Bắc Ninh không đồng ý với các yêu cầu của Bà Văn Thị D tại Đơn khởi kiện ngày 07/12/2022. Công ty API Bắc Ninh kính đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu của Bà Văn Thị D về việc buộc Công ty API Bắc Ninh tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà căn hộ Chung cư số R1123/HĐMBCH và Hợp đồng số R1125/HĐMBCH ký ngày 10/11/2017 giữa Công ty API Bắc Ninh và bà Văn Thị D; Không chấp nhận yêu cầu của Bà Văn Thị D về việc số tiền cần nộp để tiếp tục thực hiện Hợp đồng là 517.013.368 đồng; Không chấp nhận yêu cầu của Bà Văn Thị D về việc sau khi nộp số tiền 517.013.368 đồng Công ty API Bắc Ninh phải lập tức bàn giao 02 căn hộ nêu trên cho Bà Văn Thị D.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy bỏ 02 Hợp đồng trên, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH Đầu Tư Châu Á - Th Bắc Ninh phải trả cho bà Văn Thị D số tiền đã bà D đã nộp khi ký Hợp đồng mua hai căn hộ tên là 238.621.555 đồng/ 01 Hợp đồng.

Từ những nội dung trên Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh đã căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 184, 185, 220, 227, 228, 235, 254, 262, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 354, 357, 423, 424, 427, 428, 468 Bộ luật dân sự; Điều 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24 Luật kinh doanh bất động sản; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14, xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị D với nội dung: “Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh buộc Công ty TNHH Châu Á – Th – Bắc Ninh phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số R1123/HĐMBCH ngày 10/11/2017 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số R1125/HĐMBCH ngày 10/11/2017 được ký kết giữa bên bán là Công ty TNHH Đầu Tư Châu Á – Th – Bắc Ninh với bên mua là bà Văn Thị D với số tiền bà D cần nộp để tiếp tục Hợp đồng là 517.013.368 đồng. Miễn trừ trách nhiệm phải nộp số tiền lãi phạt mà công ty TNHH Châu Á Th đưa ra. Ngay sau khi bà D nộp số tiền trên, Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Th phải lập tức tiến hành bàn giao 02 căn hộ cho bà D theo Hợp đồng đã ký”.

- Xác định việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Công ty TNHH Châu Á Th – Bắc Ninh đối với các Hợp đồng Mua bán căn hộ chung cư số R1123/HĐMBCH ngày 10/11/2017 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số R1125/HĐMBCH ngày 10/11/2017 được ký kết giữa bên bán là Công ty TNHH Đầu Tư Châu Á – Th – Bắc Ninh với bên mua là bà Văn Thị D là đúng quy định của pháp luật.

- Bà Văn Thị D phải chịu phạt Hợp đồng và lãi chậm thanh toán với số tiền 71.387.615 đồng/01 Hợp đồng.

Xác định bà Văn Thị D đã nộp cho công ty TNHH Châu Á – Th – Bắc Ninh số tiền 238.621.555 đồng/01 Hợp đồng. Sau khi trừ tiền phạt Hợp đồng và lãi chậm thanh toán, Công ty Châu Á – Th – Bắc Ninh phải trả cho bà D số tiền 167.233.940 đồng/01 Hợp đồng.

(Tổng cộng, công ty Châu Á – Th – Bắc Ninh phải trả cho bà D số tiền 334.467.880 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lệ phí Tòa án, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023, bị đơn Công ty TNHH đầu tư Châu Á Th – Bắc Ninh kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm:

- Buộc bà D phải có nghĩa vụ thanh toán lãi suất từ thời điểm vi phạm đến ngày công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng (30/5/2022) số tiền 528.785.365 đồng (mỗi căn 264.392.682 đồng).

- Yêu cầu bà D phải bồi thường thiệt hại là chi phí môi giới mà công ty đã thanh toán cho Công ty môi giới là 50.616.694 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có kháng cáo xin rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu bà D phải bồi thường thiệt hại là chi phí môi giới mà công ty đã thanh toán cho Công ty môi giới là 50.616.694 đồng và đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà D phải có nghĩa vụ thanh toán lãi suất từ thời điểm vi phạm đến ngày công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng (30/5/2022) số tiền 528.785.365 đồng (mỗi căn 264.392.682 đồng).

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của Công ty Châu Á Th yêu cầu bà D phải bồi thường thiệt hại là chi phí môi giới mà công ty đã thanh toán cho Công ty môi giới là 50.616.694 đồng và bác toàn bộ kháng cáo của Công ty TNHH đầu tư Châu Á Th – Bắc Ninh, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty Châu Á Th trong thời hạn luật định nên được Tòa án xem xét.

[2] Về nội dung hợp đồng mua bán tài sản giữa bà Văn Thị D và Công ty Châu Á Th: Xét 02 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số R1123/HĐMBCH và R1125/HĐMBCH cùng ngày 10/11/2017 cùng các phụ lục kèm theo Hợp đồng được ký kết giữa bà Văn Thị D và Công ty Châu Á Th. Các bên tham gia ký Hợp đồng là người mua và đại diện của Công ty Châu Á Th, có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện giao kết Hợp đồng. Nội dung và mục đích của Hợp đồng được thực hiện đúng theo trình tự pháp luật. Không có đương sự nào có ý kiến về tính hợp pháp của Hợp đồng. Do vậy, Hợp đồng kinh tế và phụ lục Hợp đồng nêu trên là hợp pháp và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia Hợp đồng.

[3] Về quá trình thực hiện Hợp đồng: Sau khi ký kết Hợp đồng số R1123/HĐMBCH và R1125/HĐMBCH cùng ngày 10/11/2017 cùng các phụ lục kèm theo Hợp đồng. Bà Văn Thị D đã tiến hành thanh toán lần một với số tiền 238.621.555 đồng/01 Hợp đồng (căn hộ). Việc thanh toán trên đã được các đương sự công nhận tại lời khai và tại phiên tòa. Sau khi ký Hợp đồng và đóng tiền, bà Văn Thị D không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Châu Á Th theo tiến độ thanh toán được ghi trong Hợp đồng. Đến ngày 26/4/2018 và ngày 15/5/2018 Công ty Châu Á Th có nhắn tin cho bà Văn Thị D qua số tổng đài 8149 đến số điện thoại ghi trong Hợp đồng với nội dung yêu cầu thanh toán số tiền 517.013.368 đồng và phí bảo trì căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, bà Văn Thị D không tiến hành thanh toán giá trị Hợp đồng theo thỏa thuận cho Công ty Châu Á Th. Việc không tiến hành thanh toán của bà D được xác định là vi phạm Hợp đồng mà các bên đã ký.

[4] Như vậy, có thể xác định bà Văn Thị D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số R1123/HĐMBCH và R1125/HĐMBCH cùng ngày 10/11/2017 cùng các phụ lục kèm theo Hợp đồng được ký kết giữa bà Văn Thị D và Công ty Châu Á Th. Công ty Châu Á Th căn cứ

việc vi phạm nghĩa vụ của bà D để đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ với bà D là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Xét kháng cáo của Công ty Châu Á Th về thời gian tính lãi chậm thanh toán: Công ty Châu Á Th cho rằng bà D phải có nghĩa vụ thanh toán lãi suất từ thời điểm vi phạm đến ngày công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng (30/5/2022) số tiền 528.785.365 đồng (mỗi căn 264.392.682 đồng). Hội đồng xét xử nhận thấy, theo điểm 12.1 Điều 12 Hợp đồng quy định “c. Trường hợp bên mua trễ hạn thanh toán quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn hoặc không thực hiện việc nhận bàn giao căn hộ khi căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao như điều 8.1 trong vòng 30 ngày kể từ ngày bên bán gửi thông báo bàn giao, bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng...”. Như vậy bà D có nghĩa vụ thanh toán trong vòng 30 ngày từ ngày đến hạn thanh toán hoặc không thực hiện việc nhận bàn giao căn hộ khi căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao thì bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

[6] Áp dụng theo thời gian thanh toán đợt 5 được ghi trong Hợp đồng thì bà Văn Thị D phải thanh toán tiếp số tiền 517.013.368 đồng vào ngày 28/02/2018 trên 01 Hợp đồng (căn hộ). Tuy nhiên bà D không thanh toán số tiền trên nên lãi suất chậm trả được phát sinh từ ngày 29/02/2018. Về thời gian tính lãi suất chậm thanh toán: Bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Hợp đồng quy định “việc chậm thanh toán của bên mua không được quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn, nếu vượt quá 30 ngày, bên bán có quyền thực hiện các biện pháp theo quy định tại mục c khoản 12.1 dưới đây”. Như vậy khi bà D vi phạm nghĩa vụ quá 30 ngày thì Công ty Châu Á Thành Bình Dương có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Tuy nhiên đến ngày 30/5/2022, Công ty Châu Á Th mới ra thông báo thu hồi 02 căn hộ nói trên. Việc không chấm dứt Hợp đồng là do sự tự nguyện của Công ty Châu Á Th. Sau khi bà D vi phạm nghĩa vụ giữa các bên không có thỏa thuận về gia hạn Hợp đồng. Do vậy, bản án sơ thẩm xác định thời gian tính lãi suất chậm thanh toán là 30 ngày kể từ ngày vi phạm là phù hợp với quy định và thỏa thuận của các bên. Do đó kháng cáo của Công ty Châu Á Th về thời gian tính lãi suất chậm trả là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[7] Đối với kháng cáo của Công ty Châu Á Th về việc yêu cầu bà D phải bồi thường thiệt hại là chi phí môi giới mà công ty đã thanh toán cho Công ty môi giới là 50.616.694 đồng. Xét thấy tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xin rút kháng cáo về phần yêu cầu bà D phải bồi thường thiệt hại là chi phí môi giới mà Công ty Châu Á Th đã thanh toán cho Công ty môi giới là 50.616.694 đồng, nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo trên của Công ty Châu Á Th.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị. Nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Do kháng cáo của Công ty Châu Á Th không được chấp nhận nên Công ty Châu Á Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 184, 185, 220, 227, 228, 235, 254, 262, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 354, 357, 423, 424, 427, 428, 468 Bộ luật dân sự; Điều 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24 Luật kinh doanh bất động sản; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án, Xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của Công ty Châu Á Th yêu cầu bà D phải bồi thường thiệt hại là chi phí môi giới mà công ty đã thanh toán cho Công ty môi giới là 50.616.694 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị D với nội dung: “Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh buộc Công ty TNHH Châu Á – Th – Bắc Ninh phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số R1123/HĐMBCH ngày 10/11/2017 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số R1125/HĐMBCH ngày 10/11/2017 được ký kết giữa bên bán là Công ty TNHH Đầu Tư Châu Á – Th – Bắc Ninh với bên mua là bà Văn Thị D với số tiền bà D cần nộp để tiếp tục Hợp đồng là 517.013.368 đồng. Miễn trừ trách nhiệm phải nộp số tiền lãi phạt mà công ty TNHH Châu Á Th đưa ra. Ngay sau khi bà D nộp số tiền trên, Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Th phải lập tức tiến hành bàn giao 02 căn hộ cho bà D theo Hợp đồng đã ký”.

- Xác định việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Công ty TNHH Châu Á Th – Bắc Ninh đối với các Hợp đồng Mua bán căn hộ chung cư số R1123/HĐMBCH ngày 10/11/2017 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số R1125/HĐMBCH ngày 10/11/2017 được ký kết giữa bên bán là Công ty TNHH Đầu Tư Châu Á – Th – Bắc Ninh với bên mua là bà Văn Thị D là đúng quy định của pháp luật.

- Bà Văn Thị D phải chịu phạt Hợp đồng và lãi chậm thanh toán với số tiền 71.387.615 đồng/01 Hợp đồng.

Xác định bà Văn Thị D đã nộp cho công ty TNHH Châu Á – Th – Bắc Ninh số tiền 238.621.555 đồng/01 Hợp đồng. Sau khi trừ tiền phạt Hợp đồng và lãi chậm thanh toán, Công ty Châu Á – Th – Bắc Ninh phải trả cho bà D số tiền 167.233.940 đồng/01 Hợp đồng.

(Tổng cộng, công ty Châu Á – Th – Bắc Ninh phải trả cho bà D số tiền 334.467.880 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người thi hành án không tự nguyện thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nếu không thỏa thuận thì được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: - Miễn án phí dân sự cho bà Văn Thị D.

- Công ty TNHH Châu Á – Th – Bắc Ninh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.723.394 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận công ty TNHH Châu Á – Th – Bắc Ninh đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000304 ngày 15/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

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 thoả 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND thành phố Bắc Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Văn Nam

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Xuân Ninh – Nguyễn Thị Minh Thu

Nguyễn Văn Nam