

Bản án số: 45/2025/DS-PT

Ngày: 16 - 01 - 2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 461/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4809/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thanh T, sinh năm 1977

Địa chỉ: C, P, phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1993

Địa chỉ: Ấp Cái Tắc, xã Hưng Khánh Trung, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần K

Địa chỉ: Số A, đường T, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Quốc T1

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Kim N, sinh năm 2001

Địa chỉ: 5 B, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số H N, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hồng L - Công ty L1 - Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: Số H N, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty cổ phần K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Đặng Thanh T trình bày:

Ngày 02/8/2020, bà T và Công ty cổ phần K (sau đây gọi là Công ty K) có lập Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số C1-01-02/2020/HĐMBCH- PN ngày 02/8/2020. Đối tượng Hợp đồng là căn hộ chung cư có đặc điểm như sau: Loại nhà ở: Nhà ở xã hội; Ký hiệu căn hộ: C1-01-02; Block: C1 Tầng: TM Căn: 02; Hướng: TB-TN; Diện tích sàn xây dựng căn hộ: 86m²; Diện tích sử dụng căn hộ là: 86m²; Giá bán căn hộ là: 1.625.400.000 đồng. Hai bên thống nhất thời hạn giao nhận căn hộ như sau: Công ty K có trách nhiệm bàn giao cho bà T căn hộ hoàn thiện dự kiến vào thời gian là: 12/2020 (ngoại trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 11 Hợp đồng); Thời hạn bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà T dự kiến là 06 tháng kể từ ngày công ty K bàn giao căn hộ hoàn thiện và bà T cung cấp đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Công ty K còn cam kết nếu chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ quá 06 tháng kể từ ngày đến hạn và bà T đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng thì công ty K phải chịu phạt 0,05%/ngày trên tổng số tiền mua Căn hộ mà bà T đã thanh toán cho công ty K.

Sau khi hợp đồng được ký kết, công ty K nhiều lần yêu cầu bà T thanh toán đủ số tiền mua căn hộ mặc dù bà T vẫn chưa nhận được căn hộ hoàn thiện và giấy chứng nhận sở hữu căn hộ. Vì tin tưởng phía công ty nên bà T đã thanh toán đầy đủ số tiền Hợp đồng theo Biên bản đối chiếu và xác nhận công nợ ngày 07/9/2022. Tuy nhiên, đến ngày 08/11/2022, Công ty cổ phần K lại ra Thông báo số 162/2022/CV-PN xác định bà T không đủ điều kiện để mua căn hộ theo Hợp đồng nêu trên nhưng cũng không hề nhắc gì đến số tiền mà bà đã thanh toán cho phía công ty sẽ được xử lý như thế nào. Ngày 06/6/2023, bà T có đến trực tiếp Chi nhánh của công ty K tại địa chỉ hiện tại: A1-01, KDC P, ấp B, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre với nhu cầu được gặp ban lãnh đạo của công ty để giải quyết Hợp đồng nêu trên nhưng không được gặp ban lãnh đạo hoặc người có thẩm quyền giải

quyết. Sau đó, bà T còn nhiều lần gửi yêu cầu giải quyết đến công ty và chi nhánh công ty nhưng không có bất kỳ phản hồi nào để thể hiện thành ý giải quyết vụ việc của công ty.

Do công ty K không thực hiện nghĩa vụ giao nhà theo Hợp đồng đã ký kết nên bà T khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần K trả lại số tiền gốc mà Đặng Thanh T đã thanh toán là 1.595.400.000 đồng (một tỷ năm trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng) và tiền phạt vi phạm tạm tính từ ngày 01/01/2021 đến khi xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất là 0,05%/ngày.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty cổ phần K trả tiền phạt vi phạm tạm tính từ ngày 01/7/2021 đến khi xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất là 0,05%/ngày. Đồng thời, do đã yêu cầu công ty K trả lại toàn bộ số tiền mua bán nhà nên đề nghị Tòa án xem xét hủy Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số C1-01-02/2020/HĐMBCH- PN ngày 02/8/2020 giữa bà Đặng Thanh T với Công ty cổ phần K.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần K là ông Hoàng Quốc T1 cũng như người đại diện theo uỷ quyền của ông T1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, do đó Tòa án không thể lấy lời khai của ông T1 cũng như không tiến hành hòa giải giữa nguyên đơn và bị đơn được.

Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã căn cứ:

Điều 54, 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

Điều 357, 423, 424, 427, 430, 468 Bộ luật dân sự;

Khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thanh T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số C1-01-02/2020/HĐMBCH-PN ngày 02/8/2020 giữa bà Đặng Thanh T và Công ty cổ phần K.

Buộc Công ty cổ phần K có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thanh T số tiền 2.450.534.400 (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn bốn

trăm đồng (trong đó: tiền mua căn hộ là 1.595.400.000 đồng (một tỷ năm trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng) và tiền phạt vi phạm là 855.134.400 đồng (tám trăm năm mươi lăm triệu một trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm đồng)).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Ngày 05/7/2024 Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre nhận được đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần K đề ngày 04/7/2024. Nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre. Yêu cầu sửa bản án theo hướng tuyên hủy hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu do bị nhầm lẫn và không tính tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.
- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần K. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của Công ty Cổ phần K; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 05/7/2024 Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre nhận được đơn kháng cáo của Công ty K đề ngày 04/7/2024, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 xác định kháng cáo của Công ty K còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp phát sinh giữa bà Đặng Thanh T và Công ty K là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai. Nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre là nơi hợp đồng được thực hiện và nơi có bất động sản. Do đó vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H có đơn xin xét xử vắng mặt; người đại diện theo pháp luật của Công ty K là ông Hoàng Quốc T1 có đơn xin xét xử vắng mặt; người bảo vệ và lợi ích hợp pháp của Công ty K là Luật sư Nguyễn Hồng L được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn không có mặt tại phiên tòa. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Thanh H, ông Hoàng Quốc T1, ông Nguyễn Hồng L là phù hợp.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty K kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu do bị nhầm lẫn và không tính tiền phạt vi phạm hợp đồng. Các đương sự khác không kháng cáo. Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[3] Nguyên đơn bà Đặng Thanh T căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số C1-01-02/2020/HĐMBCH-PN ngày 02/8/2020, Biên bản đối chiếu và xác nhận công nợ ngày 07/9/2022 của Công ty K để xác định bị đơn Công ty K đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng nên yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền 1.595.400.000 đồng đã nhận và hủy hợp đồng các bên đã giao kết đồng thời tính tiền phạt vi phạm theo thỏa thuận trong hợp đồng tính từ ngày 01/07/2021 đến khi xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 0.05%/ngày.

Xét Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số C1-01-02/2020/HĐMBCH-PN giữa Công ty K với bà Đặng Thanh T:

Hợp đồng được lập thành văn bản theo quy định tại Điều 6 của Nghị định 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật kinh doanh bất động sản.

Đối tượng thực hiện hợp đồng là căn hộ chung cư hình thành trong tương lai; Loại nhà ở: Nhà ở xã hội ký hiệu C1-01-02, Block C, Tầng: TM, Căn 02, diện tích sàn xây dựng căn hộ 86m², diện tích sử dụng căn hộ là 86m². Toạ lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Giá bán bao gồm thuế GTGT là 1.625.400.000 đồng. Việc thanh toán tiền được chia làm 12 đợt, trong đó đợt thứ 11 thanh toán 5% giá trị hợp đồng và Công ty K sẽ bàn giao căn hộ.

Thời gian các bên thỏa thuận dự kiến bàn giao căn hộ là tháng 12/2020 ngoại trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 11 Hợp đồng, có thể được chậm nhưng không quá 06 tháng. Như vậy, Công ty K phải bàn giao căn hộ cho bà T chậm nhất là vào tháng 6/2021.

Căn cứ theo Biên bản đối chiếu và xác nhận công nợ ngày 07/9/2022, bà T đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng cho Công ty K là 1.595.400.000 đồng. Nhưng kể từ khi ký hợp đồng đến nay Công ty K đã không ra thông báo để bàn giao căn hộ là vi phạm hợp đồng, vi phạm thời hạn cam kết bàn giao được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng. Do đó, bà T yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số C1-01-02/2020/HĐMBCH-PN và yêu cầu Công ty K trả lại số tiền 1.595.400.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 424, 427 Bộ luật dân sự.

[4] Tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 15/01/2025, Công ty K trình bày Công ty K đồng ý trả cho bà T số tiền là 1.595.400.000 đồng. Nhưng việc thanh toán cho bà T diễn ra sau khi Công ty K đã bán được căn hộ trên cho bên thứ ba đồng thời bên thứ ba đã thực hiện xong đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Công ty K quy định tại Điều 12.6 của hợp đồng.

Xét thấy, Công ty K là bên có lỗi trong việc chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng, vi phạm thời hạn cam kết bàn giao được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng. Công ty K căn cứ vào Điều 12 của hợp đồng về trường hợp chấm dứt hợp đồng không phải do lỗi của Công ty K là không phù hợp, ngoài ra việc thỏa thuận về thời gian thanh toán của Công ty K không được nguyên đơn chấp nhận nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bị đơn. Do đó, buộc Công ty K có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T số tiền là 1.595.400.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu trả tiền phạt vi phạm từ ngày 01/7/2021 đến khi xét xử sơ thẩm với lãi phạt là 0,05%/ngày:

Căn cứ quy định tại Khoản 11.3 của hợp đồng “*khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 11.1 thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông (bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp) cho bên còn lại trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lí do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này)*”. Bị đơn cho rằng do Nghị định 49/2021/NĐ-CP ban hành nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn. Tuy nhiên, theo thỏa thuận thì chậm nhất đến tháng 6/2021 Công ty K phải bàn giao căn hộ cho bà T,

ngày 01/4/2024 Nghị định 49 ban hành nhưng trong khoản thời gian từ ngày 01/4/2021 đến tháng 6/2021 Công ty K không thông báo bằng văn bản cho bà T biết về việc thay đổi chính sách của Nhà nước nên hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được quy định tại Điều 13 của hợp đồng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng, chậm nhất là đến tháng 6/2021 Công ty K phải thực hiện thủ tục bàn giao căn hộ cho bà T khi bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Công ty K. Bị đơn đã nhận đủ số tiền 1.595.400.000 đồng từ bà T nhưng lại không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận giữa các bên trong một khoảng thời gian dài cũng không đưa ra phương án giải quyết về số tiền đã nhận, có dấu hiệu của việc chiếm dụng số tiền của bà T nhưng không muốn thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận, lỗi thuộc về Công ty K.

Căn cứ khoản 9.1 Điều 9 của hợp đồng “*Trường hợp Bên A chậm thực hiện việc bàn giao Căn hộ quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày đến hạn và Bên B đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, Bên A phải chịu phạt 0.05%/ngày trên tổng số tiền mua Căn hộ mà bên B đã thanh toán cho bên A*”. Bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán với Công ty K và Công ty K đã chậm bàn giao căn hộ cho bà T trên 06 tháng, nên yêu cầu của bà T về việc buộc công ty K phải trả số tiền phạt vi phạm từ ngày 01/7/2021 đến khi xét xử sơ thẩm với lãi suất là 0,05%/ngày là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và không vượt quá mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, số tiền phạt vi phạm = 1.595.400.000 đồng x 0.05% x 1072 ngày = 855.134.400 đồng. Tổng cộng, Công ty K có trách nhiệm trả lại cho bà Đặng Thanh T số tiền = 1.595.400.000 đồng + 855.134.400 đồng = 2.450.534.400 đồng.

[6] Công ty K cho rằng hợp đồng bị vô hiệu do nhầm lẫn nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà Đặng Thanh T và Công ty K bị nhầm lẫn nên không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, Công ty K phải chịu tiền phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 9 của hợp đồng.

[7] Do hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà Đặng Thanh T và Công ty cổ phần K không bị vô hiệu nên yêu cầu kháng cáo về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở.

Từ những nhận định trên, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần K là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty Cổ phần K phải chịu án phí theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần K về việc đề nghị tuyên hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu do bị nhầm lẫn và yêu cầu không tính tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Căn cứ Điều 54, 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

Điều 357, 423, 424, 427, 430, 468 Bộ luật dân sự 2015;

Khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thanh T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số C1-01-02/2020/HĐMBCH-PN ngày 02/8/2020 giữa bà Đặng Thanh T và Công ty cổ phần K.

Buộc Công ty cổ phần K có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thanh T số tiền 2.450.534.400 đồng (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm đồng), trong đó: tiền mua căn hộ là 1.595.400.000 đồng (một tỷ năm trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng) và tiền phạt vi phạm là 855.134.400 đồng (tám trăm năm mươi lăm triệu một trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi

hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Công ty cổ phần K phải chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Công ty cổ phần K phải chịu án phí với số tiền là 72.000.000 đồng + (2% x 450.534.400 đồng) = 81.010.700 đồng (tám mươi một triệu không trăm mười nghìn bảy trăm đồng).

2.3. H1 lại cho bà Đặng Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.020.000 đồng (ba mươi bảy triệu không trăm hai mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000780 ngày 08/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần K phải chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002788 ngày 30/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

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, 7a, 7b 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TP.Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS TP.Bến Tre;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tòng