

Bản án số: 42/2023/DSPT

Ngày: 20/4/2023

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 TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Công Phương.

- *Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Thắm.

Bà Võ Thị Hồng Thu.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:* Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 230/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 300/2022/DS-ST ngày 29 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Kim A; địa chỉ: Căn hộ V3-12-, Số nhà 23 đường N, phường Tân H, quận 7, Thành Phố H.

Đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Kim A: Anh Hoàng Minh T; địa chỉ: Số 118/ đường số 8, phường 11, quận G, Thành Phố Hồ Chí M là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/9/2020); có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Tập đoàn F; địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà B A, số nhà 265, đường C, phường D, quận C, Thành Phố H.

Đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Bùi Hải H - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn F. Hiện nay đã thay thế người đại diện theo pháp luật là ông Lê Tiến D - Tổng Giám đốc Công ty; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Đặng Thị L, chị Trần Thị Hồng Nh; địa chỉ: Công ty Luật TNHH C – Tầng 3, khu văn phòng tòa nhà F Landmark T, đường L, phường M2, quận N, Thành Phố H (Giấy ủy quyền ngày 19 tháng 8 năm 2022). Hiện nay chị Đặng Thị L, chị Trần Thị Hồng Nh đã chấm dứt ủy quyền theo Công văn số: 96/2022/CV-SMIC ngày 30/10/2022 của Công ty Luật TNHH C.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị Kim A là nguyên đơn và Công ty Cổ phần Tập đoàn F là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim A là anh Hoàng Minh T trình bày:

Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án THE FL COASTAL HILL số 25A29/2018/HĐMBCH-THE COASTALHILL ngày 03-01-2018 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn F (bên bán – sau đây viết tắt là FLC) và ông Huỳnh Duy T (bên mua) đối với căn hộ số 29, tầng 05A, Zone 2, diện tích 40m², thuộc Dự án Khu du lịch sinh thái FL Q, tại Khu kinh tế N, xã N, thành phố Q, tỉnh BD. Giá bán căn hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 1.495.560.000 đồng (đã bao gồm VAT).

Ngày 10-9-2018, ông Huỳnh Duy T đã chuyển nhượng lại căn hộ này cho bà Phạm Thị Kim A theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 5524, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Th. Ngày 17-11-2018, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC có Văn bản số 25A29/XNCN/FLC xác nhận việc chuyển nhượng căn hộ giữa ông T và bà A. Theo đúng tiến độ thanh toán, bà A đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Tập đoàn F được 70% giá bán căn hộ với số tiền là 1.046.892.000 đồng. Thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến vào Quý IV/2018, có thể được gia hạn tối đa hai lần, mỗi lần không được chậm quá 45 ngày, việc chậm bàn giao phải được lập thành văn bản gửi đến bên mua trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao.

Đến nay, công trình dự án này chưa hoàn thành và bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên mua là vi phạm hợp đồng. Mặt khác, sau khi ký kết Hợp đồng, F đã thay đổi địa chỉ trụ sở ghi trong hợp đồng là tầng 5, Tòa nhà F Land M, đường L, phường M2, quận N, thành phố H sang địa chỉ tầng 29, Tòa nhà BA, số nhà 265, đường C, phường D, quận C, thành phố H, nhưng không thông báo cho nhà đầu tư (bà A) biết theo thỏa thuận tại Điều 16 của Hợp đồng.

Ngày 09-3-2020, bà A gửi Đơn đề nghị thanh lý hợp đồng cho FLC và sau đó nhiều lần liên lạc trao đổi thông tin với người đại diện của Công ty Luật C. Ngày 18-8-2020, bà A gửi Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng đề ngày 17-8-2020 cho F nhưng F nại nhiều lý do trong đó có lý do khách quan là đại dịch Covid-19 để cố tình trì hoãn, né tránh giải quyết. Nay căn cứ vào các Điều 8.2, 12.2.1, 12.2.2, 12.4.3, 15.1.3, 15.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 25A18 ngày 28-7-2018 và Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bà Anh yêu cầu Tòa

án tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu F thanh toán cho bà A tổng số tiền là 1.716.510.300 đồng gồm các khoản sau: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.046.892.000 đồng; tiền phạt vi phạm 8% tính trên giá bán căn hộ là 120.000.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ (tạm tính từ ngày 30-3-2019 đến ngày 29-9-2022) theo lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) 10%/năm là: $1.046.892.000 \text{ đồng} \times 10\%/12 \text{ tháng} \times 150\% \times 42 \text{ tháng} = 549.618.300 \text{ đồng}$.

Việc F lấy lý do khách quan là do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19 nên chậm tiến độ bàn giao là không đúng vì thời gian bàn giao dự kiến căn hộ là Quý IV/2018 và chậm nhất là ngày 30-3-2019. Trong khi đó, đối với dịch Covid-19, Bộ Y tế ban hành Quyết định 219/QĐ-BYT ngày 29-01-2020 về việc bổ sung bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi-rút Corona (nCov) gây ra vào danh mục các bệnh truyền nhiễm nhóm A theo quy định tại Luật Phòng, chống bệnh truyền nhiễm năm 2007. Đến ngày 01-02-2020, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 173/QĐ-TTg về việc công bố dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi-rút Corona gây ra là dịch bệnh truyền nhiễm tại Việt Nam, thời điểm xảy ra dịch là từ ngày 23-01-2020. Tối ngày 11-3-2020 (theo giờ Việt Nam), Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) đã tuyên bố dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp Covid-19 do chủng mới của vi-rút Corona (SARS-CoV-2) là một đại dịch toàn cầu. Mãi đến ngày 01-4-2020, Thủ tướng Chính phủ mới ký Quyết định số 447/QĐ-TTg về việc công bố dịch Covid-19 trên phạm vi toàn quốc, thay thế cho Quyết định số 173/QĐ-TTg. Như vậy, kể từ 01-4-2020 thì Việt Nam mới chính thức công bố dịch trên phạm vi toàn quốc.

Ngoài ra, F còn nêu lý do phải thực hiện quyết định của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm căn hộ khách sạn (condotel) để không chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng và bồi thường, phạt vi phạm của chị Anh là không có cơ sở, bởi vì lý do này không làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng và không đúng sự thật. Theo Điều 1.3 của Hợp đồng, mục đích sử dụng căn hộ là để ở và kinh doanh du lịch - bên mua được sử dụng căn hộ để cho bên bán hoặc bên thứ ba do bên bán chỉ định thuê khai thác kinh doanh phù hợp với quy định.

Ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng, bên bán đã cho bên mua biết là căn hộ được dùng vào mục đích kinh doanh du lịch. Hơn nữa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CN 536342 (số vào sổ cấp GCN: CT07540) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp cho FLC vào ngày 18-06-2019, thì mục đích sử dụng của diện tích đất 57.718,1m² tại Khu kinh tế N, xã N, thành phố Q chỉ được sử dụng vào mục đích kinh doanh du lịch, phục vụ lưu trú cho du khách, không hình thành đơn vị ở và không được đăng ký hộ khẩu thường trú. Theo Công văn số 1590/BQL-QLQH XD ngày 15-12-2017 của Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh BĐ có văn bản thông báo đến F về các công trình đủ điều kiện đưa vào kinh doanh gồm 04 công trình tổ hợp nhà ở khách sạn (condotel) là The FL Coastal Hill Park 1, Park 2, Park 3, Park 4. Các tài liệu, chứng cứ mà F cung cấp nhằm chứng minh

F bị ảnh hưởng do chính sách thay đổi có cơ quan có thẩm quyền đều xảy ra trước thời điểm ký hợp đồng mua bán với nguyên đơn. Cho nên, lý do mà F nêu ra là không có cơ sở.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là chị Đặng Thị Liễu, chị Trần Thị Hồng Nhung thống nhất trình bày:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do những sự kiện bất khả kháng: Do phải thực hiện quyết định của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc kinh doanh sản phẩm căn hộ khách sạn (condotel) dẫn đến chủ đầu tư phải thay đổi kế hoạch xây dựng, kinh doanh; đồng thời do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19 dẫn đến việc bàn giao căn hộ cho khách hàng chưa thể tiến hành theo dự kiến. Do đó, việc chậm bàn giao căn hộ không thể là căn cứ để nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại. Căn cứ Điều 12.4.3 của Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án THE FL COASTAL HILL số 25A29/2018/HĐMBCH-THE COASTALHILL ngày 03-01-2018, khoản tiền phạt 8% được tính trên giá bán căn hộ chưa bao gồm các khoản thuế phải nộp (nếu có). Cho nên, nguyên đơn yêu cầu về khoản tiền phạt 8% trên giá bán căn hộ đã bao gồm 10% thuế VAT, tương đương với 120.000.000 đồng, là không có cơ sở.

Căn cứ Điều 12.2.1 của Hợp đồng mua bán, bên mua muốn áp dụng quyền tính lãi phạt do bên bán chậm bàn giao căn hộ thì phải thỏa mãn đồng thời hai điều kiện: (i) Bên mua phải thanh toán đầy đủ và đúng hạn giá bán căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng; (ii) Bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn dự kiến bàn giao. Tuy nhiên, bên mua đã không thanh toán đúng hạn theo tiến độ ghi nhận tại Điều 2 Phụ lục 03 Hợp đồng, cụ thể thanh toán chậm đợt 1 và đợt 2. Do đó, nguyên đơn không có đủ điều kiện để yêu cầu tính lãi chậm bàn giao căn hộ. Tập đoàn F luôn mong muốn được tiếp tục hợp đồng với khách hàng, nhưng nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, F đồng ý thanh lý hợp đồng với điều kiện nguyên đơn đồng ý cho F hoàn trả gốc sau 06 tháng kể từ ngày 29-9-2022 và không thanh toán các khoản tiền khác. Ngoài ra, F không chấp nhận yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 300/2022/DS-ST ngày 29/09/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim A.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án THE FL COASTAL HILL số 25A29/2018/HĐMBCH-THE COASTALHILL ngày 03-01-2018 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn F (bên bán) và ông Huỳnh Duy T (bên mua) đối với căn hộ số 29, tầng 05A, Zone 2, diện tích 40m², thuộc Dự án Khu du lịch sinh thái FL Q, tại Khu kinh tế N, xã N, thành phố Q, tỉnh BĐ.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn F có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị Kim A các khoản tiền gồm: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là

1.046.892.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 108.768.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ là 274.809.150 đồng; tổng cộng là 1.430.469.150 đồng.

Thời hạn thanh toán các khoản tiền nêu trên được thực hiện theo khoản 15.3 Điều 15 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 25A29 ngày 03-01-2018 là trong vòng 60 ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng (ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim A về tiền phạt vi phạm hợp đồng là 11.232.000 đồng và tiền lãi chậm bàn giao căn hộ là 274.809.150 đồng, tổng cộng là 286.041.150 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 13/10/2022, bà Phạm Thị Kim A kháng cáo một phần bản án. Yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần tiền lãi do F chậm bàn giao căn hộ. Tại phiên tòa nguyên đơn bổ sung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Huỳnh Duy T với bà Phạm Thị Kim A và yêu cầu tuyên nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn thi hành các khoản tiền phải thanh toán cho nguyên đơn ngay sau khi án có hiệu lực.

Ngày 07/10/2022, F kháng cáo toàn bộ bản án. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về thanh toán khoản tiền phạt 8% tương đương số tiền 120.000.000 đồng và đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc thanh toán lãi chậm bàn giao căn hộ từ ngày 30/9/2019 đến 29/9/2022 tương đương số tiền 550.000.000 đồng, theo đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BD phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Kim A về việc bà Anh yêu cầu F thanh toán toàn bộ tiền lãi chậm bàn giao căn hộ. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo bổ sung của bà Anh. Sửa 1 phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh BD đã triệu tập hợp lệ, nhưng F vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên coi như F từ bỏ kháng cáo của mình. HĐXX phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của F.

[2] Xét kháng cáo, kháng cáo bổ sung của bà Phạm Thị Kim A, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Theo quy định tại khoản 12.2.2 Điều 12, khoản 15.3 Điều 15 của Hợp đồng, thì tiền lãi chậm bàn giao căn hộ được tính trên giá bán căn hộ mà bên mua đã thanh toán, với lãi suất bằng 150% mức lãi suất tín dụng đối với khoản vay tín dụng kỳ hạn 12 tháng của BIDV công bố tại thời điểm thanh toán, tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao đến ngày chấm dứt hợp đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu áp dụng lãi suất 10%/năm tính từ ngày 30-9-2019 đến ngày 29-9-2022 của bà A là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cho rằng bà A chậm thanh toán tiền mua căn hộ đợt 2 là không có căn cứ, bởi lẽ: Ông Huỳnh Duy T ký hợp đồng mua căn hộ với F vào ngày 03/01/2018, theo thỏa thuận thì thời hạn thanh đợt 1 là từ ngày 04/01/2018 đến ngày 01/3/2018, đợt 2 từ ngày 13/02/2018 đến ngày 01/4/2018, nhưng mãi đến ngày 10/9/2018 thì bà A mới nhận chuyển nhượng lại căn hộ từ ông T nên việc chậm thanh toán đợt 2 là do lỗi của ông T nếu F có phạt vi phạm chậm thanh toán thì đối tượng chịu phạt là ông T chứ không phải bà A vì thời điểm này bà A chưa tham gia giao dịch. Hơn nữa, mặc dù biết ông T chậm thanh toán, nhưng F vẫn không có ý kiến gì và cho đến ngày 17-11-2018 là ngày F xác nhận Văn bản chuyển nhượng giữa ông Tiến và bà A thì F chấp nhận cho bà A thanh toán đủ 1.046.892.000 đồng mà không có ý kiến hay yêu cầu bà Anh hoặc ông Tiến phải chịu phạt vi phạm theo quy định tại khoản 12.2.1 Điều 12 của Hợp đồng. Do đó, bà A yêu cầu FLC phải thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ, cụ thể: $1.046.892.000 \text{ đồng} \times 10\%/12 \text{ tháng} \times 150\% \times 42 \text{ tháng} = 549.618.300 \text{ đồng}$ là có căn cứ.

[2.2] Về yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Huỳnh Duy T và bà Phạm Thị Kim A: Xét thấy cấp sơ thẩm tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ giữa F và ông Huỳnh Duy T, nhưng không tuyên bố chấm dứt Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 5524, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Thanh Bình giữa ông Huỳnh Duy Tiến và bà Phạm Thị Kim A là không đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo bổ sung về phần này của nguyên đơn là có cơ sở.

[2.3] Về thời hạn yêu cầu thanh toán các khoản tiền: Cấp sơ thẩm tuyên ngày chấm dứt hợp đồng là ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn chỉ có quyền yêu cầu bị đơn thi hành các khoản tiền phải thanh toán cho nguyên đơn, trong vòng 60 ngày kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực là không có cơ sở, vì pháp luật không quy định ngày chấm dứt hợp đồng là ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, mà theo các tình tiết của vụ án và nhận định của bản án sơ thẩm thì thời điểm chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên là tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Do đó, kháng cáo bổ sung của nguyên đơn về phần này là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo, kháng cáo bổ sung của bà Phạm Thị Kim A là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận. Sửa 01 phần bản án sơ thẩm.

[4] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

[5.1] Về án phí: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, thì bà Phạm Thị Kim A phải chịu 561.963 đồng án phí dân sự sơ thẩm, Công ty Cổ phần Tập đoàn F phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về chấm dứt hợp đồng là 300.000 đồng và án phí về thanh toán hợp đồng là 63.495.309 đồng. Bà Phạm Thị Kim A và Công ty Cổ phần Tập đoàn F không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5.2] Về chi phí tố tụng khác: Công ty Cổ phần Tập đoàn F phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Bà Phạm Thị Kim A đã ứng chi xong nên Công ty Cổ phần Tập đoàn F phải hoàn trả cho bà A 3.000.000 đồng.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX. Về việc giải quyết vụ án là có một phần phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, Khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 108, 117, 398, 409, 420, 419, 422, 428, 430, 431 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1, 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị Kim A. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Tập đoàn F. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 300/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh BD.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim A.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án THE FL COASTAL HILL số 25A29/2018/HĐMBCH-THE COASTALHILL ngày 03-01-2018 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn F (bên bán) và ông Huỳnh Duy T (bên

mua) đối với căn hộ số 29, tầng 05A, Zone 2, diện tích 40m², thuộc Dự án Khu du lịch sinh thái FL Q, tại Khu kinh tế N, xã N, thành phố Q, tỉnh BĐ và Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 5524, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Th giữa ông Huỳnh Duy T và Phạm Thị Kim A.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn F có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị Kim A các khoản tiền gồm: Tiền mua căn hộ đã thanh toán là 1.046.892.000 đồng; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 108.768.000 đồng; tiền lãi chậm bàn giao căn hộ là 549.618.300 đồng, tổng cộng là: 1.705.278.300 đồng.

1.3 Thời hạn thanh toán các khoản tiền nêu trên được thực hiện theo khoản 15.3 Điều 15 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 25A29 ngày 03/01/2018 là trong vòng 60 ngày, kể từ ngày xét xử sơ thẩm 29/9/2022.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim A về tiền phạt vi phạm hợp đồng là 11.232.000 đồng.

3. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị Kim A phải chịu 561.963 đồng, nhưng được khấu trừ vào 27.823.380 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0008698 ngày 20 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q nên hoàn trả cho bà Phạm Thị Kim A 27.261.417 đồng. Hoàn trả cho bà Phạm Thị Kim A tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0008697 ngày 20 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh BĐ.

- Công ty Cổ phần Tập đoàn F phải chịu 63.495.309 đồng.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm thị Kim A và Công ty Cổ phần Tập đoàn F không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3.3 Về chi phí tố tụng khác: Công ty Cổ phần Tập đoàn F phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Kim A 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1 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 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.

4.2 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TP. Quy Nhơn;
- CCTHADS TP. Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương

