

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 47/2024/DS-PT

Ngày: 26-02- 2024

Về việc: “Yêu cầu chấm dứt hợp đồng và
thực hiện thanh toán các khoản cam kết
theo hợp đồng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Năng

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Vinh

Bà Nguyễn Hữu Thị Hào Hào

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn Vỹ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:**
Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc: *Yêu cầu chấm dứt hợp đồng*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2023/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 266/2023/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2023; Thông báo hoãn phiên tòa số: 271/TB-TA ngày 22 tháng 12 năm 2023 và Thông báo hoãn phiên tòa số: 27/TB-TA ngày 19 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Trần K, sinh ngày 06 tháng 3 năm 1964; Trú tại: khu phố B, phường L, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần N, sinh năm 1976. Địa chỉ hiện nay: Số A, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng Đ). Có mặt.

2. **Bị đơn:** Công ty T; Trụ sở: Số B, phường N, quận T, thành phố Hà Nội. Địa chỉ Chi nhánh Đà Nẵng: Tổ A, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần T, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Q, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: Số Z, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo các Giấy ủy quyền số 1807/2023/GUQ-TĐ ngày 18/7/2023 và số 282/2023/GUQ-TĐ ngày 08/11/2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà **Dương H**- Luật sư Văn phòng Luật sư K, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số Z, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Công ty T- là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/6/2022, các bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Trần N trình bày:

Ngày 25/01/2017, bà K và Công ty T có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 064/2017/HĐMB, mua bán căn hộ số: S1 -1409; Loại căn hộ C; tại tầng 14; Diện tích sàn xây dựng 62.33 m²; mục đích sử dụng; kinh doanh và ở; Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Tổng giá bán căn hộ là 2.125.795.815 đồng (hai tỷ, một trăm hai lăm triệu, bảy trăm chín mươi lăm ngàn, tám trăm mười lăm đồng), trong đó:

+ Giá bán căn hộ theo Hợp đồng: $58.94 \text{ m}^2 \times 32.788.287 \text{ đồng/1m}^2 = 1.932.541.650\text{đ.}$

+Thuế GTGT (tạm tính) 193.254.165đ.

+ Phí bảo trì: 38.650.833đ.

Tổng số tiền bà K đã thanh toán: 1.488.057.071đ

Theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng và Phụ Lục 1, ngày Bàn Giao Dự kiến chậm nhất vào 31/03/2018. Thời hạn bàn giao thực tế có thể chậm tối đa 180 ngày kể từ ngày 31/03/2018. Vì vậy, Ngày Bàn Giao Thực tế chậm nhất vào ngày 01/10/2018 Công ty T phải ra Thông báo bàn giao Căn Hộ cho bà K.

Ngày 01/06/2020, Công ty T gửi Công văn số 138/CV-TĐ cho các khách hàng về việc thông báo tiến độ hoàn thành bàn giao nhà và cấp GCN với nội dung:

Toà nhà căn hộ khách sạn:

- *Tháp S1 (Căn hộ khách sạn): Ngày 30/7/2021;..”*

Tuy nhiên, đây là thông báo đơn phương của Chủ đầu tư chứ bà K không ký văn

bản đồng ý nào về việc kéo dài thời gian bàn giao đến 30/07/2021. Trên thực tế, đến thời điểm này Toà S1 chưa xây dựng xong nên chưa bàn giao cho bất cứ khách hàng nào mua căn hộ tại Toà S1 này.

Như vậy, tính từ ngày 01/10/2018 (Ngày bàn giao thực tế chậm nhất theo Hợp đồng mua bán) đến hết ngày 14/08/2023 thì Công ty T chậm bàn giao căn hộ cho bà K là 1.777 ngày.

Theo quy định tại Điểm (i) Khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ quy định về trách nhiệm của Bên Bán trong trường hợp chậm bàn giao như sau: *“Bên bán phải trả cho Bên Mua tiền lãi trên tổng số tiền Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo mức lãi suất quá hạn là 0,03%/ngày (không phải không ba phần trăm một ngày) kể từ ngày thứ 91 (chín mươi một) đến Ngày bàn giao thực tế”*.

Như vậy, một ngày chậm bàn giao Công ty T phải trả lãi cho bà K là: 1.352.779.155đ (Số tiền đã thanh toán trên tổng giá bán căn hộ) x 0,03%/ngày = 405.833đ (Bốn trăm lẻ năm nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng).

Tổng số ngày chậm bàn giao từ ngày 01/10/2018 đến 14/08/2023 là 1.777 ngày.

Tổng số tiền lãi chậm bàn giao: 1.777 ngày x 405.833VNĐ = 721.165.241đ

Theo quy định tại điểm (i) khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ quy định về trách nhiệm của Bên bán trong trường hợp chậm bàn giao như sau: *“Bên bán phải trả cho bên Mua tiền lãi trên tổng số tiền Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho bên Bán theo mức lãi suất quá hạn là 0.03%/ kể từ ngày thứ 91 (chín mươi một) đến Ngày bàn giao thực tế.”*

Theo quy định tại điểm (iii) khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ quy định về Trường hợp Hợp đồng này bị chấm dứt theo quy định tại Điều 4.1. (ii) do vi phạm của Bên Bán thì Bên Bán có trách nhiệm: *“... Thanh toán khoản tiền phạt vi phạm tương đương 8% (Tám phần trăm) giá bán căn hộ; ...”*

Nay, bà K yêu cầu Tòa án nhân dân quận S giải quyết buộc Công ty T:

1. Yêu cầu tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ (số 064/2017/HĐMB) giữa bà Trần K với Công ty T vào ngày 25/01/2017;

2. Buộc Công ty T phải trả lại cho bà Trần K số tiền là 1.488.057.071đ;

3. Buộc Công ty T phải trả cho bà Trần K số tiền lãi là 1.352.779.155đ (Số tiền đã thanh toán trên tổng giá bán căn hộ) x 0,03%/ngày = 405.833đ. Tổng số ngày chậm bàn giao từ ngày 01/10/2018 đến 14/08/2023 là 1.777 ngày x 405.833đ = 721.165.241đ;

4. Buộc Công ty T phải trả cho bà Trần K số tiền phạt vi phạm là: 8% x

1.932.541.650đ = 154.603.332đ.

Tổng số tiền mà bà K yêu cầu Công ty T phải trả cho bà K là 2.363.825.744đ (Hai tỷ, ba trăm sáu ba triệu, tám trăm hai trăm hai nghìn, bảy trăm bốn mươi bốn đồng).

*** Trong quá trình giải quyết, người đại diện theo uỷ quyền của Công T trình bày:**

Ngày 25/01/2017, Công ty T cùng với bà Trần K ký Hợp đồng mua bán số 064/2017/HĐMB về việc mua bán căn hộ S1-1409 tòa nhà Căn hộ Khách sạn Tổ A phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng. Theo thỏa thuận giữa hai bên, nội dung cơ bản của việc mua bán như sau:

Căn hộ: S1-1409; Diện tích xây dựng: 62,33 m²; Diện tích sử dụng: 58,94 m²; Giá bán: 2.125.795.815đ (đã bao gồm thuế GTGT, chưa có phí bảo trì);

Thực hiện theo thỏa thuận, bên mua đã thanh toán số tiền 1.488.057.071đ.

Nay do dự án gặp khó khăn, chưa thể tiếp tục triển khai, Công ty T đề xuất phương án để giải quyết vụ kiện như sau:

1. Công ty T đồng ý chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ và thanh toán cho bà Trần K toàn bộ khoản tiền đã nộp là 1.488.057.071đ;

2. Công ty T đồng ý thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi từ ngày 01/01/2019 đến ngày thực trả theo lãi suất 03%/năm tính trên số tiền nguyên đơn đã nộp.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc: “*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ*” của bà Trần K đối với Công ty CP đầu tư phát triển và xây dựng Thành Đô.

Tuyên xử:

1. Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số: 064/2017/HĐMB ngày 25/01/2017, giữa bà Trần K và Công ty T.

2. Buộc Công ty T phải trả cho bà Trần K tổng cộng 2.363.825.744đ (hai tỷ, ba trăm sáu mươi ba triệu, tám trăm hai mươi hai nghìn, bảy trăm bốn mươi bốn đồng). Trong đó: Tiền bà K đã thanh toán 1.488.057.071đ; tiền lãi 721.165.241đ và tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 154.603.332đ.

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại hợp đồng Mua Bán căn hộ số: 064/2017/HĐMB/Coco Skyline Resort, ngày 25/01/2017.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 79.276.000đ (bảy mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) Công ty T phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà Trần K 38.846.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001465 ngày 01/12/2022, tại Chi cục Thi hành án quận S, TP Đà Nẵng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn thông báo về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/9/2023, bị đơn là Công ty T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2023/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng, Công ty T cho rằng thỏa thuận tại mục 3 Phụ lục 6 của Hợp đồng mua bán mà nguyên đơn viện dẫn không có hiệu lực áp dụng vì nội dung của thỏa thuận vi phạm điều cấm của pháp luật, do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn không phù hợp với sự thật khách quan của vụ án, không dựa trên căn cứ pháp lý; việc thu thập chứng cứ và chứng minh không được thực hiện đầy đủ, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T. Công ty T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận các yêu cầu về việc thanh toán các khoản tiền lãi chậm bàn giao căn hộ và lãi phạt do vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đại diện theo ủy quyền bị đơn rút một phần nội dung kháng cáo đối với thỏa thuận tại mục 3 Phụ lục 6 của Hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2023/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty T trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty T rút một phần nội dung kháng cáo liên quan đến thỏa thuận tại mục 3 Phụ lục 6 của Hợp đồng mua bán căn hộ, nên HĐXX cấp phúc thẩm không đề cập đến.

[2.2] Xét kháng cáo của Công ty T về tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ, thấy:

Ngày 25/01/2017, bà Trần K và Công ty T có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 064/2017/HĐMB, mua bán căn hộ số: S1 -1409; Loại căn hộ C; tại tầng 14; Diện tích sàn xây dựng 62.33 m²; mục đích sử dụng; kinh doanh và ở; Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Tổng số tiền bà K đã thanh toán: 1.488.057.071đ (*Một tỷ bốn trăm tám mươi tám nghìn không trăm năm mươi bảy nghìn không trăm bảy mươi một đồng*).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, phía Công ty T đã vi phạm điều khoản về bàn giao căn hộ.

Tại cấp sơ thẩm, Công ty T xác nhận và đồng ý hoàn trả lại cho bà K số tiền 1.488.057.071 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/01/2019 đến ngày thực trả theo lãi suất 03%/năm tính trên số tiền nguyên đơn đã nộp. Công ty T kháng cáo về thời gian tính lãi, được trừ vào thời gian dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng, tính từ ngày 24/01/2020 đến ngày 16/3/2022 (782 ngày).

Xét thấy: Quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ thì vào các năm 2020, 2021 dịch bệnh Covid-19 bùng phát, ngoài áp dụng các biện pháp cấm hoạt động của các ngành nghề kinh tế khác nhau, giãn cách xã hội, cách ly chung của cả nước thì các địa phương còn thực hiện các biện pháp phòng chống dịch khác nhau phù hợp với từng địa phương. Thành phố Đà Nẵng áp dụng các Chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/3/2020; Chỉ thị 19/CT-TTg ngày 24/4/2020 của Thủ tướng Chính phủ thực hiện giãn cách xã hội và tạm ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh. Vì vậy, tình hình hoạt động của Công ty T cũng bị ảnh hưởng. Đây là sự kiện bất khả kháng, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Công ty T.

Căn cứ theo quy định tại khoản 15.1 Điều 15 của Hợp đồng mua bán căn hộ số thì: *“Sự kiện bất khả kháng bất kỳ sự kiện nào xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể nào khắc phục được mặc dù áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện như: Thiên tai, lở đất, chiến tranh, hỏa hoạn, biểu tình, đình công, sự thay đổi của chính sách, pháp luật”* nên HĐXX cấp phúc thẩm sẽ xem xét tiền lãi sẽ không tính vào thời gian dịch bệnh Covid -19, tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/12/2021 là 21 tháng tương đương với 630 ngày là phù hợp.

Tại cấp sơ thẩm bà K yêu cầu và cấp sơ thẩm chấp nhận về tiền lãi chậm bàn giao căn hộ: Tổng số ngày chậm bàn giao từ ngày 01/10/2018 đến 14/08/2023 là 1.777 ngày. Tổng số tiền lãi chậm bàn giao: $1.352.779.155đ$ (Số tiền đã thanh toán trên tổng giá bán căn hộ) $\times 1.777$ ngày $\times 0.03\%/ngày = 721.165.241đ$.

Theo quy định tại điểm (i) khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ quy định về trách nhiệm của Bên bán trong trường hợp chậm bàn giao như sau: *“Bên bán phải trả cho bên Mua tiền lãi trên tổng số tiền Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho bên Bán theo mức lãi suất quá hạn là 0.03%/ kể từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) đến Ngày bàn giao thực tế.”*

Tại phiên tòa phúc thẩm: Sau khi HĐXX cấp phúc thẩm giải thích cho đại diện theo ủy quyền của bà K về thời gian bắt đầu tính lãi theo hợp đồng là kể từ ngày thứ 91 trở đi và số tiền tính lãi được tính trên số tiền bà K đã thanh toán cho Công ty T là 1.488.057.071 đồng, nhưng đại diện theo ủy quyền của bà K vẫn yêu cầu giữ nguyên như án sơ thẩm. Do có kháng cáo của Công ty T về tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ, để đảm bảo quyền lợi cho bà K và giải quyết toàn diện vụ án, HĐXX thấy cần điều chỉnh số tiền tính lãi và thời gian tính lãi. Tiền lãi chậm bàn giao căn hộ, được tính lại như sau:

$1.488.057.071$ đồng $\times 0.03\%/ngày \times 1144$ ngày (1777 ngày - 630 ngày) = 510.701.048 đồng. Như vậy, số tiền lãi chậm bàn giao căn hộ Công ty T phải thanh toán cho bà K là 510.701.048 đồng.

[2.3] Xét kháng cáo đối với yêu cầu phạt vi phạm Hợp đồng thì thấy: Theo quy định tại Điều 12.2.iii của hợp đồng quy định trách nhiệm của bên bán là: *“Thanh toán khoản tiền phạt vi phạm tương đương 8% giá bán căn hộ”*. Do Công ty T vi phạm về thời gian bàn giao căn hộ dẫn đến bên mua đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng, lỗi thuộc về Công ty T. Theo quy định tại phụ lục Hợp đồng về giá bán căn hộ là 1.932.541.650đ, nên Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà K về phạt vi phạm hợp đồng là $1.932.541.650đ \times 8\% = 154.603.332đ$ là đúng pháp luật, HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo này của Công ty T.

Từ những nhận định và phân tích trên, HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty T, buộc Công ty T phải trả cho bà K tổng cộng là: 2.153.361.451 đồng (trong đó tiền đã nộp mua căn hộ 1.488.057.071 đồng; tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ 510.701.048 đồng; tiền phạt do vi phạm hợp đồng 154.603.332 đồng).

[3] Quan điểm của Luật sư đề nghị HĐXX xem xét về thời gian dịch bệnh covid-19 tính từ ngày 20/01/2020 đến ngày 16/3/2022 là 782 ngày chưa phù hợp với

nhận định của Hội đồng xét xử, như đã nhận định và phân tích trên. Đối với đề nghị xem xét dịch bệnh covid-19 là sự kiện bất khả kháng, không phạt vi phạm hợp đồng 8% là không có cơ sở, nên không chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về tính lỗi giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không chấp nhận. Đối với quan điểm về phạt vi phạm hợp đồng 8% giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp, nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên án phí sửa lại như sau:

Cấp sơ thẩm buộc Công ty T phải thanh toán cho bà phải trả cho bà Trần K tổng cộng 2.363.825.744 đồng.

Do cấp phúc thẩm sửa án, Công ty T chỉ phải trả cho bà K tổng cộng là: 2.153.361.451 đồng. Nên Công ty T phải chịu án phí DSST trên số tiền phải trả cho bà K: $2.153.361.451 \text{ đồng} = 72.000.000 \text{ đồng} + (2\% \times 153.361.451 \text{ đồng}) = 75.067.229 \text{ đồng}$.

Bà K phải chịu án phí DSST trên số tiền không được chấp nhận: $2.363.825.744 \text{ đồng} - 2.153.361.451 \text{ đồng} = 210.464.293 \text{ đồng} \times 5\% = 10.523.214 \text{ đồng}$. Do bà K đã nộp tạm ứng án phí DSST 38.846.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001465 ngày 01/12/2022, tại Chi cục Thi hành án quận S, TP Đà Nẵng. Nên bà K được hoàn lại số tiền chênh lệch là: 28.322.786 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty T được chấp nhận một phần, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001534 ngày 21/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận S, thành phố Đà Nẵng.

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty T. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2023/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

- Căn cứ các Điều 280; 357; 418; 422; 430 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc: “*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ*” của bà Trần K đối với Công ty T.

Xử:

1. Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số: 064/2017/HĐMB ngày 25/01/2017, giữa bà Trần K và Công ty T kể từ ngày 14/8/2023.

2. Buộc Công ty T phải thanh toán cho bà Trần K tổng cộng số tiền là : 2.153.361.451 đồng (trong đó tiền đã nộp mua căn hộ 1.488.057.071 đồng; tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ 510.701.048 đồng; tiền phạt do vi phạm hợp đồng 154.603.332 đồng).

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án dân sự sơ thẩm:

Công ty T phải chịu là: 75.067.229 đồng.

Bà Trần K phải chịu là: 10.523.214 đồng. Do bà K đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 38.846.000đ theo biên lai thu số 0001465 ngày 01/12/2022, tại Chi cục Thi hành án quận S, TP Đà Nẵng. Nên bà K được hoàn lại số tiền chênh lệch là: 28.322.786 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty T không phải chịu. Hoàn trả lại cho Công ty T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001534 ngày 21/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận S, thành phố Đà Nẵng.

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 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:

- VKSND TP. Đà Nẵng
- Chi cục THADS quận S
- TAND quận S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Thúy Năng

