

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 09/2025/DS-PT

Ngày: 23 – 4 - 2025

*V/v Tranh chấp về hợp đồng mua
bán căn hộ.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **ông** Nguyễn Tử Lượng

Các Thẩm phán: ông Phạm Thanh Tùng **và bà Trần Thị Sâm**

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Thùy Chinh – Thư ký Tòa án nhân tỉnh
Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: bà Bùi Thị Thúy
Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 12
năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2024
của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2025/QĐ-PT ngày
26 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Lương Thị T sinh năm 1976; địa chỉ: B Dự án đầu tư
xây dựng khu B - Khu Đ, phường X, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Thu H sinh năm
1991; địa chỉ: tầng E, tòa nhà H, lô F, đại lộ V, phường Đ, thành phố T, tỉnh
Thanh Hóa là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/5/2024).

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần D; địa chỉ: thôn Đ, xã C, huyện N, tỉnh Ninh
Bình.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Lê Quốc T1 – Chủ tịch Hội
đồng quản trị kiêm Giám đốc công ty là người đại diện theo pháp luật.

3. Người kháng cáo: Công ty cổ phần D là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/7/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lương Thị T và bà Nguyễn Thu H người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày:

Ngày 25/12/2019 bà Lương Thị T và Công ty cổ phần D (sau đây gọi tắt là Công ty D) ký Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số L3.05.01/2019/CONDOTEL/HĐMB và các phụ lục kèm theo hợp đồng. Theo hợp đồng, bà T đồng ý mua 01 căn hộ du lịch mang mã số L3.05.01, diện tích 30m², căn số 1 tầng 05 Tòa LUCASTA 3 thuộc Dự án khu du lịch sinh thái S, địa chỉ tại thôn Đ, xã C, huyện N, tỉnh Ninh Bình của Công ty D với giá 35.116.223,37 đồng/m² (đã bao gồm VAT). Tổng giá trị của căn hộ là 1.053.486.731 đồng. Tiến độ thanh toán được chia làm 09 đợt với thời gian và thời hạn thanh toán được quy định tại Phụ lục 2 kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số L3.05.01/2019/CONDOTEL/HĐMB. Thời hạn dự kiến Công ty D phải bàn giao căn hộ cho bà T là ngày 31/10/2020. Việc bàn giao căn hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày dự kiến nhưng không được vượt quá 90 ngày kể từ ngày dự kiến bàn giao “ngày đến hạn bàn giao”.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình. Tính đến nay bà T đã thanh toán tổng số tiền 837.441.013 đồng (gần 80% giá trị hợp đồng) cho Công ty D. Số tiền nêu trên được thanh toán cho 07 đợt và cho một phần của đợt thứ 8 (là đợt khách hàng có nghĩa vụ thanh toán khi nhận được Thông báo bàn giao căn hộ của Công ty D) mặc dù bà T chưa nhận được thông báo bàn giao căn hộ.

Về phía Công ty D, thời hạn bàn giao căn hộ là tháng 10/2020 nhưng cho đến tháng 11/2022 công ty V không thực hiện bàn giao căn hộ như đã cam kết. Vì lý do bất khả kháng với dịch Covid 19, bà T đã hợp tác để Công ty D kéo dài thời hạn bàn giao nhưng đến hết năm 2022 nhưng bà T vẫn không nhận được thông báo bàn giao của Công ty D. Vì vậy bà T đã phải liên hệ với Công ty để hỏi việc bàn giao căn hộ nhưng không nhận được câu trả lời cụ thể.

Nhận thấy quyền và lợi ích của mình bị ảnh hưởng, mặt khác do muốn vụ việc được giải quyết nhanh chóng, căn cứ quy định tại điểm c khoản 13.1 Điều 13 hợp đồng, ngày 10/3/2023 bà T đã đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu Công ty D phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bà T đã nộp là

837.441.013 đồng, không yêu cầu Công ty D phải bồi thường hay phạt vi phạm. Trong văn bản trả lời ngày 28/3/2023 Công ty D cho rằng bà T chỉ nhận được số tiền hoàn trả là 741.841.881 đồng sau khi trừ chi phí hoa hồng mà Công ty D đã chi cho đơn vị phân phối. Không đồng ý với ý kiến của Công ty D, bà T đã có văn bản phản đối và đề nghị được nhận lại đủ số tiền 837.441.013 đồng. Đến ngày 30/6/2023 Công ty D đã có văn bản thống nhất việc chấm dứt hợp đồng và đồng ý hoàn trả lại toàn bộ số tiền 837.441.013 đồng. Tuy nhiên thời hạn hoàn trả là sau 90 ngày kể từ ngày nhận được hợp đồng mua bán căn hộ bản gốc và các tài liệu kèm theo.

Bà T nhận thấy việc Công ty D vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ, nay lại không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền mà cố tình kéo dài thời gian là vi phạm pháp luật, vi phạm thỏa thuận của hai bên, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Cụ thể.

Việc vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ của Công ty D: theo quy định tại khoản 5.2 Điều 5 của hợp đồng, bên bán sẽ bàn giao căn hộ cho bên mua dự kiến vào ngày 31/10/2020. Việc bàn giao căn hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày 31/10/2020 nhưng không sớm hơn hoặc chậm quá 90 ngày kể từ ngày 31/10/2020.

Như vậy theo hợp đồng, Công ty D có nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bà T vào ngày 31/10/2020, thực tế có thể được chậm hơn nhưng không quá 90 ngày. Quá trình thực hiện hợp đồng, do phát sinh dịch Covid 19 là sự kiện bất khả kháng nên bà T đã thiện chí cho Công ty D chậm bàn giao căn hộ. Đến cuối năm 2021 dịch C đã được kiểm soát, tuy nhiên đến tháng 11/2022 và cho đến nay Công ty D vẫn không bàn giao căn hộ cho bà T. Do đó bà T có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 12.2 Điều 12, điểm b khoản 13.2 Điều 13 của hợp đồng.

Liên quan đến khoản tiền phạt vi phạm: căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 12.2 Điều 12, điểm b khoản 13.2 Điều 13 của hợp đồng, nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày, kể từ ngày đến hạn bàn giao quy định tại khoản 5.2 Điều 5 hợp đồng thì bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên mua đã thanh toán và trả cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm là 20% phần giá trị hợp đồng bị vi phạm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty D đã vi phạm về tiến độ bàn giao căn hộ. Theo tiến độ thanh toán được quy định tại Phụ lục 2 hợp đồng, giá trị vi

phạm của Công ty D tương ứng với đợt thanh toán thứ 8 và thứ 9 với tổng số tiền là 316.046.020 đồng nên Công ty D phải chịu khoản tiền phạt vi phạm trên phần giá trị này của hợp đồng.

Như vậy, tổng số tiền mà Công ty D phải trả cho bà T là 900.650.217 đồng. Trong đó:

- Số tiền mà bà T đã thanh toán là 837.441.013 đồng;
- Khoản tiền phạt vi phạm mà Công ty D phải thanh toán cho bà T là $316.046.020 \text{ đồng} \times 20\% = 63.209.204 \text{ đồng}$.

Từ những lý do nêu trên, bà T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

- *Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số L3.05.01/2019/CONDOTEL/HĐMB ngày 25/12/2019 giữa bà Lương Thị T và Công ty cổ phần D;*

- *Buộc Công ty cổ phần D hoàn trả lại số tiền 837.441.013 đồng cho bà Lương Thị T.*

- *Buộc Công ty cổ phần D thanh toán khoản tiền phạt vi phạm là 20% phần giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền là 63.209.204 đồng cho bà Lương Thị T.*

Tổng số tiền mà Công ty cổ phần D có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lương Thị T là 900.650.217 đồng.

Tại giai đoạn hòa giải theo Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án, ông Lê Quốc T1 người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:

Tháng 9/2019 Công ty D có ký hợp đồng mua bán căn hộ du lịch với bà Lương Thị T nhưng do đại dịch Covid công ty chưa thực hiện đúng hợp đồng, chậm tiến độ bàn giao căn hộ theo hợp đồng, giữa hai bên đã làm việc nhiều lần nhưng không thống nhất được. Quan điểm của ông T1 đồng ý hòa giải để trả lại số tiền 837.441.013 đồng cho bà T, thời gian quyết định sau 02 ngày. Ông T1 họp hội đồng quản trị để quyết định thời gian trả lại tiền cho bà T.

Sau khi vụ việc chuyển thụ lý giải quyết theo Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có người đại diện tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 357, 418, 423, 424, 427, 428, 429, 430,

434, 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 3.05.01/2019/CONDOTEL/HĐMB và các phụ lục kèm theo hợp đồng ngày 25/12/2019 đã ký kết giữa bà Lương Thị T với Công ty cổ phần D.

- Buộc Công ty cổ phần D có nghĩa vụ trả lại cho bà Lương Thị T số tiền 837.441.013 đồng và phải trả cho bà Lương Thị Thanh K tiền phạt hợp đồng là 63.209.204 đồng. Tổng số tiền Công ty cổ phần D phải trả cho bà Lương Thị T là 900.650.217 đồng (chín trăm triệu sáu trăm năm mươi nghìn hai trăm mười bảy đồng).

- Công ty cổ phần D được quyền sở hữu, sử dụng căn hộ mang mã số L3.05.01, diện tích 30m², tầng 05 Tòa LUCASTA 3 tại Dự án khu du lịch sinh thái S, địa chỉ tại thôn Đ, xã C, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

2. Về án phí, chí phí tố tụng khác:

2.1. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: bà Lương Thị Thanh N tự chi trả không đề nghị Tòa án giải quyết.

2.2. Về án phí: Công ty cổ phần D phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 39.019.500 đồng (ba mươi chín triệu không trăm mười chín nghìn năm trăm đồng). Trả lại cho bà Lương Thị T số tiền 19.510.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nho Quan theo biên lai số BLTU/23/0001246 ngày 09/5/2024.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian 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 được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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

Ngày 29 tháng 10 năm 2024 Công ty D làm đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan; lý do không nhất trí phần quyết định của bản án sơ thẩm buộc Công ty D phải trả cho bà Lương Thị T số tiền 837.441.013 đồng và khoản tiền phạt hợp đồng 63.209.204 đồng bởi các lẽ sau:

- Tại thời điểm triển khai dự án Công ty D đã ký hợp đồng tư vấn, phát

triển và phân phối sản phẩm của công ty với Công ty cổ phần P, công ty đã chi trả số tiền 95.599.132 đồng cho đơn vị phân phối.

- Bà Lương Thị T gửi đơn cho Công ty D về việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng, công ty có quyền không chấp nhận đề nghị của bà T và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng bởi các lẽ sau: chi phí hoa hồng công ty phải trả cho môi giới gần 100.000.000 đồng để ký hợp đồng với bà T. Sau khi ký hợp đồng với bà T, công ty phải đi vay tài chính của tổ chức tín dụng để xây tòa nhà mới có căn hộ bàn giao cho bà T. Chi phí tài chính trong quá trình xây dựng rất tốn kém, về lý công ty có quyền từ chối không chấp nhận đơn xin thanh lý của bà T. Song xét rằng ngoài lý còn có cả tình và nghĩa, công ty đã chấp thuận nguyện vọng của bà T bằng văn bản nhưng cuối cùng công ty không nhận được sự hợp tác của bà T, bà T không phối hợp với công ty để thực hiện các thủ tục theo quy định. Vì vậy công ty yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thu H người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Ông Lê Quốc T1 người đại diện theo pháp luật của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Công ty D nhất trí với việc chấm dứt hợp đồng của bà T, công ty sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cho bà T là 837.441.013 đồng sau 90 ngày. Công ty D không chấp nhận khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng vì không nhân văn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 5, khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần D:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 14/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số: L3.05.01/2019/CONDOTEL/HĐMB ngày 25/12/2019 và các phụ lục hợp đồng đã ký kết giữa bà Lương Thị T với Công ty cổ phần D.

- Buộc Công ty cổ phần D phải trả lại cho bà Lương Thị T số tiền bà T đã

thanh toán là 837.441.013 đồng và phải thanh toán cho bà Thanh khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 63.209.204 đồng. Tổng số tiền Công ty cổ phần D phải trả cho bà T là 900.650.217 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 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.

- Về án phí sơ thẩm: Công ty cổ phần D phải chịu 39.019.500 đồng. Hoàn trả lại cho bà Lương Thị T 19.510.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

2. Về án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty cổ phần D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

Công ty cổ phần D là bị đơn trong vụ án đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, vụ án được xét xử lại theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo

[2.1] Xét về hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số L3.05.01/2019/CONDOTEL/HĐMB ngày 25/12/2019 và các phụ lục của hợp đồng được ký kết giữa bà Lương Thị T và Công ty cổ phần D: về hình thức, nội dung, mục đích, chủ thể tham gia giao kết hợp đồng và ý chí của các bên trong hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quy định của các Điều 17, 18, 54, 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Về việc chấm dứt hợp đồng:

Trong hợp đồng các bên có thỏa thuận tại:

Khoản 5.2 Điều 5: Bên bán sẽ bàn giao căn hộ cho bên mua dự kiến vào ngày 31/10/2020. Việc bàn giao căn hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày 31/10/2020 nhưng không sớm hơn hoặc chậm quá 90 ngày kể từ ngày 31/10/2020.

Điểm b khoản 12.2 Điều 12: Nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày, kể từ ngày đến hạn bàn giao quy định tại khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng này

thì bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty D đã không thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ đúng thời hạn (ngày 31/10/2020). Ngày 10/3/2023 bà T đã đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, đến ngày 28/3/2023 và ngày 30/6/2023 Công ty D đã có văn bản chấp nhận việc chấm dứt hợp đồng của bà T. Do đó Tòa án nhân dân huyện Nho Quan tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số: L3.05.01/2019/CONDOTEL/HĐMB ngày 25/12/2019 và các phụ lục hợp đồng đã ký kết giữa bà T với Công ty D là có căn cứ.

[2.3] Về việc thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện và phạt vi phạm:

Tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 của hợp đồng có nêu: *trong trường hợp bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên mua đã thanh toán và trả cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm là 20% phần giá trị hợp đồng bị vi phạm.*

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã thanh toán cho Công ty D tổng số tiền 837.441.013 đồng. Do đó Tòa án nhân dân huyện Nho Quan chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc Công ty D phải trả lại số tiền bà T đã thanh toán 837.441.013 đồng và phải trả cho bà Thanh khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng 63.209.204 đồng là có căn cứ.

[2.4] Trong Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số L3.05.01/2019/CONDOTEL/HĐMB ngày 25/12/2019 và các phụ lục của hợp đồng các bên không đề cập đến việc bà T phải chịu tiền “hoa hồng” trả cho môi giới. Hợp đồng được ký kết giữa Công ty D và bà T, không có bên thứ ba tham gia. Bà T đã thực hiện các lần thanh toán theo đúng thời hạn được ghi trong phụ lục hợp đồng, việc chuẩn bị tài chính để xây dựng tòa nhà là trách nhiệm của công ty. Do đó bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn phải chịu khoản tiền phạt là không có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận.

Tuy nhiên, trong vụ án này nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng và buộc Công ty D phải trả lại số tiền bà T đã thanh toán và phạt hợp đồng, ngoài ra không có yêu cầu gì khác. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Công ty D chưa bàn giao căn hộ theo hợp đồng cho bà T, căn hộ chưa thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên: “Công ty cổ phần D được quyền sở hữu, sử dụng căn hộ hộ mang mã số L3.05.01, diện tích 30m², tầng 05 Tòa LUCASTA 3 tại Dự án khu du lịch sinh thái S, địa chỉ tại thôn Đ, xã C, huyện N, tỉnh Ninh Bình” là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty D, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình như nhận định nêu trên.

[2.5] Về án phí sơ thẩm: Công ty D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho bà T tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bà T nhận tự chi trả không đề nghị Tòa án giải quyết, do đó Tòa án không giải quyết, quyết định về khoản chi phí này.

[3] Về án phí phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là Công ty D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty D tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 357, 418, 422, 428, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 17, 18, 21, 22, 23, 24, 54, 57, 58 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số: L3.05.01/2019/CONDOTEL/HĐMB ngày 25/12/2019 và các phụ lục hợp đồng đã ký kết giữa bà Lương Thị T và Công ty cổ phần D.

- Buộc Công ty cổ phần D phải trả lại cho bà Lương Thị T số tiền bà T đã thanh toán là 837.441.013 đồng và phải thanh toán cho bà Lương Thị Thanh K tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 63.209.204 đồng. Tổng số tiền Công ty cổ phần D phải trả cho bà Lương Thị T là 900.650.217 đồng (chín trăm triệu sáu trăm năm mươi nghìn hai trăm mười bảy 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 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.

1.2. Về án phí sơ thẩm: Công ty cổ phần D phải chịu 39.019.500 đồng (ba mươi chín triệu không trăm mười chín nghìn năm trăm đồng). Hoàn trả lại cho bà Lương Thị T 19.510.000 đồng (mười chín triệu năm trăm mười nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nho Quan theo biên lai số 0001246 ngày 09/5/2024.

2. Về án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty cổ phần D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nho Quan theo biên lai số 0001424 ngày 14/11/2024.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/4/2025).

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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:

- Các đương sự;
- TANDCC tại Hà Nội;
- TAND huyện Nho Quan;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- CCTHADS huyện Nho Quan;
- Phòng TT-KTNV-THA;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng Tòa án.

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

Nguyễn Tử Lượng

