

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: 108/2024/DS-PT

Ngày: 17-5-2024

V/v “Yêu cầu tiếp tục thực hiện 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: Ông Trần Hữu Vinh

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn

Bà Trần Thị Bé.

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:
Ông Huỳnh Mạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 151/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thực hiện thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng”.

Do Bản án dân sự số 47/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 268/2023/QĐ-PT ngày 11/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Ngọc T**, sinh năm: 1971. Địa chỉ: **F L, P, phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Hoàng Thị D**, sinh năm 1988. Địa chỉ: **A B, Tô D, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng** (theo Giấy ủy quyền được **Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 9769, quyển số 12/2023/TP/CC-SCC/HĐGD** ngày 06/12/2023).

2. Bị đơn: **Công ty Cổ phần Đ1**; Địa chỉ: số F L, phường N, quận T, thành phố Hà Nội. Địa chỉ Chi nhánh tại Đà Nẵng: Tổ hợp Coco bay, Tổ 52, T, đường T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đức T1** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm: 1983 và bà **Trần Thị Thùy T2**, sinh năm: 1990; Cùng địa chỉ: Số B đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo các Giấy ủy quyền số 1807/2023/GUQ-TĐ ngày 18/7/2023 và số 289/2023/GUQ-TĐ ngày 09/11/2023). Có mặt.

+ Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà **Dương Kim H** - Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ; Địa chỉ: Số B đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Ngân hàng Thương mại cổ phần S (S1)**. Địa chỉ: Số A T, Phường H, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

* Nguyên đơn bà **Trần Ngọc T** trình bày:

Ngày 09/11/2017, bà T và **Công ty Cổ phần Đ1** (sau đây gọi tắt là “Công ty hoặc Công ty Đ1”) có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 138/2017/HĐMB/Coco O - S-MN (sau đây gọi tắt là “hợp đồng”). Tên căn hộ là R- 1519, diện tích xây dựng 91.1m², diện tích sử dụng 84.5m². Ngày 18/12/2017, hai bên ký Phụ lục 1A để điều chỉnh lại kế hoạch thanh toán, theo đó việc thanh toán được chia thành 6 đợt và tổng giá trị hợp đồng bao gồm thuế GTGT là 4.016.320.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng tính đến ngày 14/06/2019, bà T đã thực hiện thanh toán đúng và đủ theo các lần thông báo yêu cầu đóng tiền của **Công ty Đ1** với tổng trị giá 3.747.370.000 đồng. Theo quy định tại Mục IV của phụ lục 1 có quy định ngày bàn giao dự kiến là tháng 3 năm 2019 và theo khoản 4.1 Điều 4 của hợp đồng có quy định “ngày bàn giao thực tế có thể sớm hoặc muộn hơn ngày bàn giao thực tế trong vòng 90 ngày”. Như vậy, ngày chậm nhất mà công ty có nghĩa vụ phải bàn giao nhà cho bà là ngày 30/06/2019. Tuy nhiên cho đến hiện nay bà T vẫn không được bàn giao nhà như đã cam kết mặc dù bà đã thanh toán 95% giá trị căn nhà theo hợp đồng. Theo Khoản I điều 3, mục I, Phụ lục 6 của hợp đồng thì có quy định: “Bên mua được nhận một khoản Thu Nhập Cam Kết là 75% lợi nhuận sau thuế từ C Cho Thuê Căn Hộ nhưng không thấp hơn giá trị được tính là 12%/năm trên số tiền thực tế đã thanh toán tối thiểu bằng 95% Giá Bán Căn Hộ trong vòng 8 năm kể từ ngày

bắt đầu” và thỏa thuận tại điều 1 phụ lục 6A ký ngày 18/12/2017. Theo đó thực hiện cam kết các bên thì bà **T** đã nhận được từ **Thành Đ** khoản tiền thu nhập cam kết đến kỳ 1/2019 với tổng số là 563.485.523 đồng là thôi không thực hiện. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết gồm:

- Buộc **Công ty Cổ phần Đ1** tiếp tục thực hiện Hợp Đồng Mua Bán căn hộ số 138/2017/HĐMB/Coco **O - S-MN** ngày 09/11/2017 và bàn giao Căn hộ số R-1519 đã ký kết theo hợp đồng.

Yêu cầu **Công ty Cổ phần Đ1** thu nhập cam kết cụ thể: kỳ I năm 2019 là 204.402.000 đồng; Năm 2020 là 408.804.000 đồng; Năm 2021: 408.804.000 đồng; năm 2022 là 408.804.000 đồng và kỳ I năm 2023 là 408.804.000 đồng. Tổng là: 1.635.216.000 đồng.

Yêu cầu tính lãi chậm trả của thu nhập cam kết gồm:

+ Lãi chậm trả đối với TNCK kỳ 2 năm 2019 là: 75.001.226 đồng (cụ thể tính: $204.402.000 \times 10\% \times (1359 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày 25/12/2019 cho đến ngày 14/9/2023).

+ Lãi chậm trả đối với TNCK kỳ 1 năm 2020 là: 64.901.723 đồng (cụ thể tính: $204.402.000 \times 10\% \times (1176 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày 25/6/2020 cho đến ngày 14/9/2023).

+ Lãi chậm trả đối với TNCK kỳ 2 năm 2020 là: 54.802.220 đồng (cụ thể tính: $204.402.000 \times 10\% \times (993 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày 25/12/2020 cho đến ngày 14/9/2023).

+ Lãi chậm trả đối với TNCK kỳ 1 năm 2021 là: 44.757.906 đồng (cụ thể tính: $204.402.000 \times 10\% \times (811 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày 25/6/2021 cho đến ngày 14/9/2023)

+ Lãi chậm trả đối với TNCK kỳ 2 năm 2021 là: 34.658.403 đồng (cụ thể tính: $204.402.000 \times 10\% \times (628 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày 25/12/2021 cho đến ngày 14/9/2023).

+ Lãi chậm trả đối với TNCK kỳ 1 năm 2022 là: 24.614.089 đồng (cụ thể tính: $204.402.000 \times 10\% \times (446 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày 25/6/2022 cho đến ngày 14/9/2023).

+ Lãi chậm trả đối với TNCK kỳ 2 năm 2022 là: 14.514.580 đồng (cụ thể tính: $204.402.000 \times 10\% \times (263 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày 25/12/2022 cho đến ngày 14/9/2023)

+ Lãi chậm trả đối với TNCK kỳ 1 năm 2023 là: 4.470.272 đồng (cụ thể tính: $204.402.000 \times 10\% \times (81 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày})$ từ ngày 25/6/2023 cho đến ngày

14/9/2023). Tổng cộng lãi: 317.720.425 đồng. Tổng số tiền các khoản: 1.952.936.425 đồng.

+ Rút yêu cầu thanh toán khoản lãi do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 01/07/2019 cho đến ngày 09/11/2022 (tổng 1227 ngày) là: 1227 ngày x 4.016.320.000 đồng x 0.03% = 1.478.407.392 đồng.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 09/11/2017, Công ty Đ1 cùng với bà Trần Ngọc T ký Hợp đồng mua bán số 138/2017/HĐMB/Coco O - S-MN về việc mua bán căn hộ R tòa nhà C “Coco Ocean - Spa Resort” dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp T tại Tổ E T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Theo thỏa thuận giữa hai bên, nội dung cơ bản của việc mua bán như sau: Căn hộ: R-1519; Diện tích xây dựng: 91.1 m²; Diện tích sử dụng: 84.5 m²; Giá bán: 3.944.600.000 đồng (đã bao gồm thuế GTGT, chưa có phí bảo trì). Ngày 18/12/2017, hai bên ký Phụ lục 1A để điều chỉnh lại kế hoạch thanh toán, theo đó việc thanh toán được chia thành 6 đợt. Tổng tiền thanh toán là: 4.016.320.000 đồng.

Tại Phụ lục 06 của HĐMB, hai bên thỏa thuận điều chỉnh lại lịch thanh toán, theo đó, sau khi bên mua thanh toán đủ 95%, bên bán sẽ thanh toán cho bên mua một khoản thu nhập cam kết bằng 12%/năm tính trên giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT hoặc bằng 75% tổng lợi nhuận trước thuế của việc kinh doanh căn hộ (gọi tắt là Thu nhập cam kết).

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên mua đã thanh toán thực tế và bên bán đã xuất hóa đơn với số tiền tổng cộng là 3.747.370.000 đồng. Tính đến ngày 03/10/2019, tuy căn hộ chưa được bàn giao nhưng bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền là nói trên tương đương với 95% giá trị căn hộ. Bên bán cũng đã thực hiện thanh toán cho bên mua khoản tiền tạm ứng Thu nhập cam kết với tổng số là 563.485.523 đồng. Đến kỳ thanh toán tiền tạm ứng Thu nhập cam kết của năm 2019 đến nay, do tiến độ thực hiện dự án bị chậm trễ, khó khăn về tài chính nên Công ty Đ1 không thể thanh toán đúng hạn khoản tạm ứng Thu nhập cam kết cho bên mua. Nay bên mua khởi kiện để yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ1 như đã nêu ở trên, Công ty Đ1 có ý kiến như sau:

Việc Công ty Đ1 đầu tư xây dựng dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp T để bán căn hộ cho khách hàng nhằm mục đích sinh lợi là hoạt động kinh doanh bất động sản, do vậy, HĐMB căn hộ tuân theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản tại khoản 1 Điều 3 Luật KDBĐS.

Căn cứ các thỏa thuận tại HĐMB và tiến độ thực hiện dự án, thời điểm ký kết HĐMB, căn hộ đang trong quá trình xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng, chưa đủ điều kiện để bàn giao. Tại HĐMB, các bên thỏa thuận việc bàn giao căn hộ sẽ được thực hiện vào thời điểm trong tương lai. Do vậy, HĐMB là thỏa

thuận mua bán bất động sản hình thành trong tương lai được quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật KDBĐS. Do đây là hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai nên việc thanh toán phải thực hiện theo quy định tại Chương III Luật KDBĐS. Khoản 1 Điều 57 Luật KDBĐS quy định: “Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà”

Ngày 01/11/2019, UBND thành phố Đ đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5046/QĐ – XPVPHC đối với công ty tại quyết định bởi vì đã thu tiền của bên mua bất động sản hình thành trong tương lai vượt quá tỷ lệ phần trăm Thu trên 70%) giá trị hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 trong đó có trường hợp bà T.

Tính đến ngày 14/6/2017, bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng số tiền 3.747.370.000 đồng bằng 95% giá trị căn hộ nhằm mục đích để bên mua được hưởng khoản tiền tạm ứng Thu nhập cam kết theo đúng thỏa thuận của hợp đồng. Nay căn hộ vẫn chưa được bàn giao cho bên mua nên đây là thỏa thuận về việc thanh toán không phù hợp với quy định của Luật KDBĐS nói trên vì thỏa thuận thanh toán vượt 70% giá trị căn hộ để được hưởng tạm ứng Thu nhập cam kết. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, 120, Điều 123, Khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự thì thỏa thuận về việc bên mua được hưởng tạm ứng Thu nhập cam kết tại Phụ lục số 06 và 06A và các nội dung khác kèm theo HĐMB Thành Đ cho rằng là không có hiệu lực nên không chấp nhận yêu cầu thanh toán khoản tiền thu nhập cam kết cũng như lãi suất chậm trả của khoản thu nhập cam kết nêu trên của nguyên đơn.

** Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự số 47/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 22, Điều 23, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 116; Điều 410; Điều 413 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán các khoản cam kết theo hợp đồng” của bà Trần Ngọc T đối với Công ty Cổ phần Đ1.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng ký kết với bà Trần Ngọc T, số 138/2017/HĐMB/Coco O - Spa Resort-MN ngày 09/11//2017 và bàn giao căn hộ cho Trần Ngọc T theo đúng quy định.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải thanh toán cho Trần Ngọc T số tiền thu nhập cam kết kỳ II năm 2019; Năm 2020; Năm 2021; năm 2022 và kỳ I năm 2023 là: 1.635.216.000 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải thanh toán cho bà Trần Ngọc T số tiền lãi của khoản thu nhập cam kết kỳ II năm 2019; năm 2020; năm 2021; năm 2022; Kỳ I năm 2023 là 317.720.425 đồng. Tổng cộng các khoản: 1.952.936.425 đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu thanh toán khoản lãi do chậm bàn giao căn hộ với số tiền 1.478.407.392 đồng.

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án; án phí dân sự sơ thẩm; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, thanh toán khoản tiền Thu nhập cam kết và lãi chậm thanh toán Thu nhập cam kết.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu:*

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự số 47/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến; Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần S (S1) – vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, đây là phiên tòa được mở lần thứ hai, việc vắng mặt của đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử

quyết định xét xử vắng mặt đương sự trên theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **Trần Ngọc T** và người đại diện theo ủy quyền của **Công ty Cổ phần Đ1** tự nguyện thỏa thuận:

1. Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 138/2017/HĐMB/Coco **O - S-MN** ngày 09/11/2017 giữa **Công ty Cổ phần Đ1** với bà **Trần Ngọc T**.

2. **Công ty Cổ phần Đ1** có nghĩa vụ trả lại cho bà **Trần Ngọc T** 3.747.370.000 đồng tiền nợ gốc chậm nhất đến ngày 17/8/2024.

3. **Công ty Cổ phần Đ1** có nghĩa vụ trả cho bà **Trần Ngọc T** số tiền lãi 525.520.932 đồng. Phương thức trả tiền lãi:

- Đợt 1: Thanh toán 130.000.000 đồng chậm nhất đến ngày 17/11/2024.

- Đợt 2: Thanh toán 130.000.000 đồng chậm nhất đến ngày 17/5/2025.

- Đợt 3: Thanh toán 130.000.000 đồng chậm nhất đến ngày 17/11/2025.

- Đợt 4: Thanh toán 135.520.932 đồng chậm nhất đến ngày 17/5/2026.

4. Trường hợp đến hạn trả nợ mà **Công ty Cổ phần Đ1** vi phạm nghĩa vụ thanh toán bất cứ phân kỳ nào thì bà **Trần Ngọc T** có quyền yêu cầu thi hành án đối với toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm 77.457.819 đồng, **Công ty Cổ phần Đ1** chịu.

6. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm 3.000.000 đồng, bà **Trần Ngọc T** chịu (*đã thu, chi xong*).

[3] Xét sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn bà **Trần Ngọc T** và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1** tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện; không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của đương sự khác; nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên HĐXX công nhận.

[4] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phù hợp với hướng nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên **Công ty Cổ phần Đ1** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại số tiền 300.000

đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0001595 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sửa Bản án dân sự số 47/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, như sau:

1. Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 138/2017/HĐMB/Coco O - S - MN ngày 09/11/2017 giữa Công ty Cổ phần Đ1 với bà Trần Ngọc T.

2. Công ty Cổ phần Đ1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Ngọc T 3.747.370.000 đồng chậm nhất đến ngày 17/8/2024.

3. Công ty Cổ phần Đ1 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Ngọc T số tiền lãi là 525.520.932 đồng. Phương thức trả tiền lãi:

- Đợt 1: Thanh toán 130.000.000 đồng chậm nhất đến ngày 17/11/2024;
- Đợt 2: Thanh toán 130.000.000 đồng chậm nhất đến ngày 17/5/2025;
- Đợt 3: Thanh toán 130.000.000 đồng chậm nhất đến ngày 17/11/2025;
- Đợt 4: Thanh toán 135.520.932 đồng chậm nhất đến ngày 17/5/2026.

4. Trường hợp đến hạn trả nợ mà Công ty Cổ phần Đ1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán bất cứ phân kỳ nào thì bà Trần Ngọc T có quyền yêu cầu thi hành án đối với toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Án phí dân sự sơ thẩm 77.457.819 đồng, Công ty Cổ phần Đ1 chịu.

6. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm 3.000.000 đồng, bà Trần Ngọc T chịu (đã thu, chi xong).

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 không phải chịu và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0001595 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

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

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 thoả thuận thi hành, 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:

- Các đương sự;
- Người đại diện của đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- TAND q. Ngũ Hành Sơn;
- Chi cục THADS q. Ngũ Hành Sơn;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hữu Vinh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa