

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 60/2024/DS-PT

Ngày 27-5-2024

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 KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Tín

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Hiền

Bà Võ Thị Trâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ánh Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Khánh Hòa

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Lê Đăng Phương Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 27 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2024/TLPT-DS
ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023
của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2024/QĐ-PT ngày
29 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 49/2024/QĐ-PT
ngày 23 tháng 4 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 13/2024/QĐPT-
DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Đoàn Thị Thành**, sinh năm: 1992

Nơi cư trú: Số nhà 22 dãy 4 khu tập thể Công an, phường Lộc An, thành phố
Nam Định, tỉnh Nam Định

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Văn Lợi; sinh năm:
1963; địa chỉ: Số 6 ngõ 117 Nguyễn Thị Định, phường Nhân Chính, quận Thanh
Xuân, Thành phố Hà Nội; có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại Virgo Nha Trang

Nơi cư trú: 39-41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân Lập, thành phố Nha
Trang, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Phan Thị Ngọc Hà, sinh năm:
1988; ông Võ Minh Nhật, sinh năm: 1995; địa chỉ: 16 Mạc Đĩnh Chi, phường

Phước Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà; bà Hà có mặt; ông Nhật vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đoàn Thị Thành

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Đoàn Thị Thành và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Ngày 05/6/2018, bà Đoàn Thị Thành có ký Hợp đồng mua bán với Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang để mua căn hộ số: C2108 thuộc khu căn hộ - khách sạn Virgo Nha Trang tại địa chỉ 39-41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Lộc Thọ, Nha Trang, Khánh Hoà (nội dung thực hiện hợp đồng được ghi rõ tại Hợp đồng mua bán căn hộ số: C2108/HĐMB/Virgo-NT). Giá bán căn hộ có diện tích 36,2 m² là 1.787.621.818 đồng, tiến độ thanh toán: Ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ ngày 06/6/2018, thanh toán 526.710.000 đồng; ngày 22/6/2018, thanh toán 175.570.000 đồng; ngày 15/9/2018, thanh toán 175.570.000 đồng; ngày 15/12/2018, thanh toán 175.570.000 đồng; ngày 15/3/2019 thanh toán 175.570.000 đồng; ngày thông báo bàn giao căn hộ (dự kiến tháng 7/2019) thanh toán 478.827.273 đồng. Ngày nhận giấy chứng nhận của bên mua, thanh toán 79.804.545 đồng; dự kiến bàn giao căn hộ tháng 8/2019.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Thành đã thanh toán nhiều lần đúng hạn với tổng số tiền 1.707.817.273 (đợt thanh toán tiền cuối cùng là ngày 13/7/2019 đạt 95% theo quy định của Hợp đồng).

Ngày 01/7/2019, Công ty Virgo Nha Trang có gửi thông báo cho bà Thành về việc bàn giao căn hộ được tiến hành từ ngày 15/7/2019 đến ngày 31/7/2019, tuy nhiên đến ngày 15/7/2019, Công ty Virgo Nha Trang chỉ thực hiện tạm bàn giao căn hộ cho bà Thành. Ngày 26/11/2020, bà Thành làm đơn gửi Công ty Virgo Nha Trang đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, nhưng giữa bà Thành và Công ty Virgo Nha Trang không thoả thuận được về việc thanh toán khi hợp đồng chấm dứt. Ngày 06/4/2021, bà Thành mới nhận được biên bản bàn giao chính thức căn hộ và tài sản trong căn hộ theo đường bưu điện (biên bản đề ngày 01/01/2020). Bà Thành không đồng ý với biên bản bàn giao này và bà không nhận căn hộ.

Do đó, bà Thành yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số C2108/HĐMB/Virgo-NT với Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang;

- Buộc Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang hoàn trả cho bà Thành số tiền 1.707.817.273 đồng.

- Buộc Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang hoàn trả cho bà Thành số tiền đóng thừa đợt 6 là 6.000.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang phải trả cho bà Thành số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 20% giá bán thuần căn hộ là $1.596.909.909 \times 20\% = 319.218.181$ đồng.

Như vậy, Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang phải trả cho bà Thành tổng cộng số tiền là 2.033.035.454 đồng. Thời hạn thanh toán số tiền trên khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Ngày 05/6/2018, Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang có ký hợp đồng mua bán căn hộ số C2108/HĐMB/Virgo-NT với bà Đoàn Thị Thành để bà Thành mua bán căn hộ du lịch số C2108 tại tầng 21 thuộc dự án, nội dung thực hiện hợp đồng đúng như bà Thành trình bày. Tổng giá bán căn hộ là 1.787.621.818 đồng, bà Thành đã thanh toán 95% giá trị mua bán căn hộ với tổng số tiền là 1.707.817.273 đồng, còn lại 79.804.545 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Thành đã thanh toán tiền đúng thời gian thoả thuận và không có vi phạm nghĩa vụ nào tại Hợp đồng.

Theo đơn khởi kiện của bà Thành cho rằng Công ty Virgo Nha Trang vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ và yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ; đồng thời buộc Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang phải trả cho bà Thành tổng cộng số tiền là 2.033.035.454 đồng, Công ty Virgo Nha Trang không đồng ý với ý kiến trên bởi vì:

- Công ty Virgo Nha Trang đã bàn giao căn hộ đúng thời hạn quy định tại Điều 8 của Hợp đồng, thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến tháng 7/2019, có thể bàn giao muộn hơn nhưng không quá 180 ngày và chậm nhất là 31/01/2020 (trừ trường hợp bất khả kháng).

- Ngày 15/7/2019, giữa bà Thành và Công ty Virgo Nha Trang đã ký kết “Biên bản tạm bàn giao và xác định giá trị căn hộ dự án khách sạn và dự án Virgo”. Nội dung biên bản tạm bàn giao này nêu rõ: Khi bà Thành nhận căn hộ thì sẽ hoàn toàn có quyền sở hữu và được ở tại căn hộ đó, tuy nhiên do đây là căn hộ du lịch nên bà Thành có quyền bàn giao lại cho Công ty Virgo Nha Trang đưa căn hộ này vào kinh doanh.

- Ngày 01/01/2020, Công ty Virgo Nha Trang tiếp tục ký Biên bản bàn giao bổ sung cho biên bản ngày 15/7/2019 về danh mục trang thiết bị kèm theo căn hộ, bà Thành không đến nhận theo thông báo nên Công ty căn cứ Điều 8.9 của Hợp đồng để bàn giao vắng mặt bà Thành.

Do đó, Công ty Virgo Nha Trang đã bàn giao căn hộ bà Đoàn Thị Thành đúng theo các thoả thuận tại Hợp đồng nên Công ty Virgo không đồng ý với yêu cầu của bà Thành.

Tại Bản án sơ thẩm số: 80/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 13/2023/TB-TA ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã căn cứ: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 430 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Phí và lệ phí số: 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đoàn Thị Thành về các yêu cầu sau:

1.1. Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số C2108/HĐMB/Virgo-NT với Công ty TNHH Thương mại Virgo Nha Trang.

1.2. Nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty TNHH Thương mại Virgo Nha Trang hoàn trả cho bà Thành số tiền 1.707.817.273 đồng.

1.3. Nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty TNHH Thương mại Virgo Nha Trang phải trả cho bà Thành số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 20% giá bán thuần căn hộ là 319.218.181 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Thành đối với số tiền chuyển thừa, buộc bị đơn Công ty TNHH Thương mại Virgo Nha Trang phải trả lại cho nguyên đơn 6.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành án, nếu bị đơn chưa trả hết số tiền nêu trên thì hàng tháng bị đơn còn 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 thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Bà Đoàn Thị Thành phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.660.709 đồng, bà Thành đã nộp 36.330.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0001559 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Như vậy, bà Đoàn Thị Thành phải nộp thêm 36.330.709 đồng.

Công ty TNHH Thương mại Virgo Nha Trang phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quy định về việc thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25/9/2023, nguyên đơn bà Đoàn Thị Thành có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/6/2018 giữa bà Thành và Công ty Virgo Nha Trang. Buộc Công ty

Virgo Nha Trang hoàn trả cho bà Thành số tiền đóng thừa đợt 6 là 6.000.000 đồng; đồng thời, phải hoàn trả cho bà Thành số tiền 1.707.817.273 đồng và tiền bồi thường vi phạm hợp đồng là 319.218.181 đồng. Bởi vì, Công ty Virgo Nha Trang đã vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ theo hợp đồng. Việc Công ty Virgo Nha Trang lập biên bản bàn giao chính thức căn hộ ngày 01/01/2020 chỉ để hợp thức hoá. Bà Thành không được Công ty Virgo Nha Trang thông báo cho biết, không ký biên bản bàn giao chính thức căn hộ này. Đồng thời, Công ty Virgo Nha Trang bàn giao căn hộ khi chưa đủ điều kiện bàn giao theo hợp đồng, cụ thể là công trình chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận về phòng cháy chữa cháy và thẩm định chất lượng công trình đảm bảo để đưa vào sử dụng.

Bị đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Bởi vì Công ty Virgo Nha Trang đã bàn giao căn hộ cho bà Thành đúng thời hạn quy định theo hợp đồng; tại biên bản bàn giao tạm thời ngày 15/7/2019, bà Thành đã đồng ý nhận bàn giao căn hộ. Công ty đã thông báo cho bà Thành biết để đến lập biên bản bàn giao căn hộ chính thức nhưng bà Thành không đến; do đó, Công ty đã tiến hành lập biên bản bàn giao chính thức ngày 01/01/2020 vắng mặt bà Thành theo quy định. So với việc bàn giao căn hộ tạm thời thì bàn giao căn hộ chính thức ngày chỉ bổ sung việc bàn giao các trang thiết bị, vật dụng để sử dụng trong căn hộ. Việc nguyên đơn cho rằng Công ty đã bàn giao căn hộ khi chưa đủ điều kiện bàn giao theo hợp đồng là không đúng. Bởi vì, ngày 07/12/2017, Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ đã có văn bản số: 7392/TD-PCCC-P6 cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình Khách sạn và căn hộ Virgo của Chủ đầu tư Công ty TNHH thương mại Virgo Nha Trang. Ngày 30/5/2018, Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hoà có văn bản số: 74/GPXD-SXD cấp Giấy phép xây dựng đối với công trình Khách sạn và căn hộ du lịch Virgo trên cơ sở kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình của Cục quản lý hoạt động xây dựng của Bộ Xây dựng. Đồng thời, đây là căn hộ du lịch, do đó mục đích chính không phải là để ở; sau khi bàn giao căn hộ, chủ căn hộ sẽ giao lại chìa khoá cho Công ty Virgo Nha Trang để đưa căn hộ vào khai thác kinh doanh theo thoả thuận giữa hai bên. Thực tế ngày 07/01/2021, Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy có văn bản số: 58/PCCC&CNCH-P4 về việc nghiệm thu phòng cháy chữa cháy đối với công trình. Văn bản này là một trong những căn cứ để Chủ đầu tư đề nghị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn Công ty TNHH Thương mại Virgo Nha Trang trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển thừa 6.000.000 đồng thì bị đơn đồng ý. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng

quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ngày 25/9/2023, bà Đoàn Thị Thành có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 80/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang. Đơn kháng cáo của bà Thành là hợp lệ theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành giải quyết đơn kháng cáo của bà Thành theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Hợp đồng mua bán căn hộ số: C2108/HĐMB/VIRGO-NT ngày 05/6/2018 giữa Công ty TNHH Thương mại Virgo Nha Trang với bà Đoàn Thị Thành về việc mua bán căn hộ C2108 tầng 21 thuộc Dự án căn hộ và khách sạn Virgo là tự nguyện, tuân thủ đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị Thành:

[3.1]. Về nội dung bà Đoàn Thị Thành cho rằng Công ty Virgo Nha Trang đã vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ:

[3.1.1]. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 15/7/2019, giữa Công ty Virgo Nha Trang và bà Thành tiến hành lập Biên bản tạm bàn giao căn hộ C2108. Theo đó, bà Thành đã xác nhận: Căn hộ đã được xây dựng và hoàn thành theo đúng các đặc điểm được mô tả tại Phụ lục 01 của Hợp đồng và bên mua đồng ý nhận bàn giao căn hộ này từ bên bán.

[3.1.2]. Ngày 07/11/2019, Công ty Virgo Nha Trang có văn bản số: 01A11/2019 về việc thông báo thời gian dự kiến bàn giao căn hộ cho khách hàng và đã gửi thông báo này cho bà Thành qua dịch vụ bưu chính ngày 07/11/2019. Ngày 01/01/2020, Công ty Virgo Nha Trang đã lập biên bản bàn giao chính thức căn hộ C2108 cho bà Thành; nhưng bà Thành không có mặt để ký biên bản.

[3.1.3]. Đối chiếu với thoả thuận trong hợp đồng thì thấy: Tại điểm 8.3.2 Điều 8 của Hợp đồng thể hiện: Bên bán có quyền bàn giao căn hộ sớm hoặc muộn hơn so với ngày dự kiến bàn giao không quá 180 ngày (thời điểm dự kiến nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng là tháng 8/2019. Tại điểm 8.9 Điều 8 của Hợp đồng thể hiện: Trường hợp bên mua không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo thì bên bán có quyền bàn giao căn hộ vắng mặt bên mua; bên mua được xem là đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng. Như vậy, việc Công ty Virgo Nha Trang bàn giao căn hộ cho bà Thành nêu trên không vi phạm về thời hạn các bên thoả thuận trong hợp đồng.

[3.2]. Về nội dung bà Đoàn Thị Thành cho rằng Công ty Virgo Nha Trang bàn giao căn hộ khi chưa đủ điều kiện bàn giao theo hợp đồng.

[3.2.1]. Tại Điều 8 của Hợp đồng quy định về điều kiện bàn giao căn hộ là bên bán đã hoàn thành về cơ bản xong việc xây dựng căn hộ và Toà nhà đủ điều kiện kỹ thuật để đưa vào sử dụng. Trong hợp đồng không nêu rõ “đủ điều kiện kỹ thuật để đưa vào sử dụng” là như thế nào. Phía nguyên đơn cho rằng Công trình chưa đủ điều kiện bàn giao vì công trình chưa được nghiệm thu chất lượng, chưa được cấp giấy chứng nhận phòng cháy chữa cháy là không phù hợp trong trường hợp này. Bởi lẽ, việc nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, chất lượng công trình chỉ được cơ quan có thẩm quyền xác nhận khi toàn bộ công trình dự án được hoàn thành; trong khi hai bên đã tự nguyện thoả thuận là khi bên bán hoàn thành về cơ bản xong việc xây dựng. Mặt khác, như đã nêu ở phần trên, phía nguyên đơn cũng đã đồng ý nhận bàn giao căn hộ. Như vậy, ý kiến của nguyên đơn về nội dung này là chưa đủ cơ sở để chấp nhận.

[3.3]. Từ những phân tích nêu trên cho thấy, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền yêu cầu không được Toà án chấp nhận là 2.027.035.454 đồng; như vậy, án phí là 72.540.709 đồng (72.000.000 đồng + 27.035.454 đồng x 2%). Toà án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bà Thành phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 72.660.709 đồng là không chính xác; Toà án cấp phúc thẩm sửa lại phần án phí cho đúng.

[5]. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự và nội dung này liên quan đến quyền lợi của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
Căn cứ các Điều 430, 434, 440 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
Căn cứ các Điều 26, 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Toà án, tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đoàn Thị Thành về các yêu cầu sau:

1.1. Yêu cầu chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số: C2108/HĐMB/Virgo-NT ngày 05/6/2018 giữa bà Đoàn Thị Thành với Công ty TNHH Thương mại Virgo Nha Trang.



1.2. Yêu cầu buộc Công ty TNHH Thương mại Virgo Nha Trang hoàn trả cho bà Đoàn Thị Thành số tiền 1.707.817.273 đồng.

1.3. Yêu cầu buộc Công ty TNHH Thương mại Virgo Nha Trang phải trả cho bà Đoàn Thị Thành số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 20% giá bán thuần căn hộ là 319.218.181 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Thành đối với số tiền chuyển thừa. Buộc bị đơn Công ty TNHH Thương mại Virgo Nha Trang phải trả lại cho nguyên đơn bà Đoàn Thị Thành 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

3. Về án phí dân sự:

3.1. Bà Đoàn Thị Thành phải chịu 72.540.709 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 36.330.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0001559 ngày 20/4/2022 và số: AA/2023/0000437 ngày 09/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Bà Đoàn Thị Thành còn phải nộp 35.910.709 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Công ty TNHH Thương mại Virgo Nha Trang phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 năm 2015.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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 Khánh Hòa;
- TAND thành phố Nha Trang;
- Chi cục THADS thành phố Nha Trang;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn, VP.

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



Nguyễn Trung Tín