

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ C
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 07/2021/DS-ST

Ngày: 26-3-2021

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà

**NHÂN D
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ C, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Cẩm Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Thắm;

Bà Nguyễn Kim Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Bùi Long Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 198/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2020 về: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2020/QĐXXST – DS ngày 29 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương; địa chỉ trụ sở: Số 26-27, Lô I, đường K, phường P, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông V, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 26-27, Lô I, đường K, phường P, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - có mặt.

- Bị đơn: Bà D, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 2, khu phố L, phường K, thị xã U, tỉnh Bình Dương - vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 15/5/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Quốc Vinh trình bày:

Ngày 18/6/2010, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương và bà ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 106PM/HĐMB/2020. Theo hợp đồng, bà D mua của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương căn hộ D4-8, tầng 4, lô D tại Chung cư Phú Mỹ, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Dương với giá là 203.962.500 đồng. Đến ngày 29/3/2011, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương và bà D ký Phụ lục hợp đồng số 58PM/PLHĐ/2011 về việc thay đổi tiến độ thanh toán thành 02 đợt, trong đó: Đợt 1 là 30% giá trị hợp đồng; đợt 2 là 70% giá trị hợp đồng, trả góp trong 10 năm với mức lãi suất 17,5%/năm. Nếu quá 45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, bà chưa thanh toán tiền thì Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Bà D đã thanh toán đợt 1 cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương với số tiền là 67.495.587 đồng, số tiền còn lại của hợp đồng bà D không thanh toán. Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương đã nhiều lần gửi thông báo yêu cầu bà D đóng tiền nhưng bà D vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Về phía Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương, mặc dù bà D không thanh toán tiền đợt 2 theo thỏa thuận, nhưng Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương vẫn hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho bà D, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 194874, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH22394 cấp ngày 25/11/2014 do bà D đứng tên giấy chứng nhận. Đối với căn hộ D4-8, tầng 4, lô D, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương chưa tiến hành thủ tục bàn giao cho bà D, do bà D chưa thanh toán tiền. Đồng thời, cho đến nay, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương cũng chưa tiến hành thủ tục hóa giá hoặc bán căn hộ D4-8, tầng 4, lô D như theo thỏa thuận tại các điểm a, mục 2.1 Điều 2 của Phụ lục hợp đồng số 58PM/PLHĐ/2011.

Do bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền, nên Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương khởi kiện yêu cầu như sau:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 106PM/HĐMB/2020 ngày 18/6/2010 ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương với bà D.

- Buộc bà D hoàn trả cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương căn hộ số D4-8, tầng 04, lô D, chung cư Phú Mỹ, phường Thới Hòa, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 194874, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH22394 cấp ngày 25/11/2014 do bà D đứng tên giấy chứng nhận.

Đối với số tiền 67.495.587 đồng mà bà D đã thanh toán, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương có yêu cầu như sau: Căn cứ theo thỏa thuận tại khoản 2.3 Điều 2 của Phụ lục hợp đồng, các khoản giảm trừ do bà D vi phạm hợp đồng gồm:

- Vi phạm hợp đồng: $203.962.500 \text{ đồng} \times 25\% = 50.990.625 \text{ đồng}$.

- Bồi thường chi phí hoạt động hành chính: $203.962.500 \text{ đồng} \times 5\% = 10.198.125 \text{ đồng}$.

Tổng cộng là 61.188.750 đồng.

Như vậy, số tiền Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương đồng ý hoàn trả cho bà D là: $67.495.587 \text{ đồng} - 61.188.750 \text{ đồng} = 6.306.837 \text{ đồng}$.

Trong quá trình tố tụng, Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn là bà D; nhưng bà D không đến Tòa án làm việc theo thông báo và giấy triệu tập của Tòa án nên Tòa án không thu thập được lời khai của bà D.

Tại phiên tòa:

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thị xã C phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thời hạn thụ lý, giải quyết vụ án; việc cấp tổng đạt văn bản pháp luật và việc tuân thủ quy định pháp luật của người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1 Bị đơn bà D đã được Tòa án tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng. Tuy nhiên, tại thời điểm tổng đạt văn bản tố tụng, bà D không có mặt tại địa phương. Căn cứ vào các quy định tại Điều 174; Điều 177 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đã tiến hành lập các Biên bản về việc không thực hiện được việc cấp, tổng đạt, thông báo cho bà D và Tòa án đã tiến hành niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật, nhưng bà D vẫn không đến Tòa án làm việc và

tham gia phiên tòa xét xử. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà D.

1.2 Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 194874, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH22394 cấp ngày 25/11/2014 do bà D đứng tên giấy chứng nhận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này được cấp trên cơ sở hợp đồng mua bán căn hộ. Theo hướng dẫn tại Mục 2, Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ số 106 PM/HĐMB/2010 ngày 18/6/2010 và Phụ lục hợp đồng số 58PM/PLHĐ/2011 ngày 29/3/2011: Hợp đồng mua bán căn hộ số 106 PM/HĐMB/2010 ngày 18/6/2010 và Phụ lục hợp đồng số 58 PM/PLHĐ/2011 ngày 29/3/2011 do người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương và bà D tự nguyện ký kết. Mục đích, nội dung, hình thức của hợp đồng đảm bảo các điều kiện được quy định tại các Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự. Do đó, Hợp đồng mua bán căn hộ số 106 PM/HĐMB/2010 ngày 18/6/2010 và Phụ lục hợp đồng số 58 PM/PLHĐ/2011 ngày 29/3/2011 có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công ty Cổ phần kinh doanh và Phát triển Bình Dương khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 106PM/HĐMB/2020 ngày 18/6/2010 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương với bà D; buộc bà D hoàn trả cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương căn hộ số D4-8, tầng 04, lô D, chung cư Phú Mỹ, phường Thới Hòa, thị xã C, tỉnh Bình Dương và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 194874, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH22394 cấp ngày 25/11/2014 do bà D đứng tên giấy chứng. Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương đồng ý trả lại cho bà D số tiền 6.306.837 đồng sau khi đã khấu trừ chi phí hoạt động hành chính và tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Xét thấy, trong quá trình tố tụng, bà D đã được Tòa án tổng đạt các Văn bản tố tụng theo quy định pháp luật, nhưng vẫn cố tình vắng mặt, không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh phản bác lại đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, do Tòa án thu thập có được trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 18/6/2010, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương và bà D ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 106PM/HĐMB/2010. Theo đó, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương chuyển nhượng cho bà D căn hộ số D4-8, tầng số 4, lô D, diện tích là 55.5 m² với giá 203.962.500 đồng. Theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 106PM/HĐMB/2010, các bên thỏa thuận nghĩa vụ thanh toán như sau: Đợt 1, thanh toán 30% ngay sau khi ký kết hợp đồng; đợt 2, thanh toán 65% trong vòng 30 ngày kể từ ngày thanh toán xong đợt 1; đợt cuối, thanh toán 5% trước hoặc ngay vào ngày bên bà D nhận giấy biên nhận hồ sơ làm thủ tục sở hữu căn hộ. Tuy nhiên, bà D chỉ thanh toán được đợt 1 cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương với số tiền là 67.495.587 đồng. Đến ngày 29/3/2011, giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương với bà D thỏa thuận ký kết Phụ lục hợp đồng số 58/PM/PLHĐ/2011 ngày 29/3/2011; theo đó, tại Điều 1 của Phụ lục hợp đồng thì hình thức thanh toán được sửa đổi so với Hợp đồng số 106PM/HĐMB/2010 ngày 18/6/2010 như sau: Đợt 1, bà D thanh toán cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương 30% tổng giá trị hợp đồng tương đương số tiền 61.200.000 đồng; đợt 02, thanh toán cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương 70% tổng giá trị hợp đồng tương đương số tiền 142.762.500 đồng bằng hình thức trả góp trong vòng 10 năm với lãi suất trả góp là 17,5%/năm và được tính trên số dư nợ giảm dần theo bảng hỗ trợ cách tính trả góp có lãi suất kèm theo phụ lục hợp đồng. Sau khi thỏa thuận lại phương thức thanh toán, bà D vẫn không thanh toán thêm khoản tiền nào cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương, là vi phạm điều khoản thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng.

Về phía Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương, mặc dù bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nhưng để hoàn thành nghĩa vụ của phía bên chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương đã tiến hành hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà D, ngày 25/11/2014 bà D đã được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 194874, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH22394 đối với căn hộ D4-8, tầng 4, Chung cư M, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Dương thuộc thửa số 909, tờ bản đồ số 16. Riêng đối với căn hộ D4-8, tầng 4, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương chưa tiến hành bàn giao cho bà D là do bà D chưa thanh toán đủ 95% theo thỏa thuận tại mục 5.1 Điều 5 của Hợp đồng.

Từ các căn cứ trên, có cơ sở xác định bà D đã vi phạm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng. Căn cứ vào Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương về việc cần tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 109PM/HĐMB/2010 ngày 18/6/2010, Phụ lục hợp đồng số 58/PM/PLHĐ/2011

ngày 29/3/2011 ký kết giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương với bà D. Buộc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương có nghĩa vụ hoàn trả cho bà D số tiền gốc bà D đã thanh toán là 67.495.587 đồng; Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương được quyền sở hữu, sử dụng căn hộ D4-8, tầng 4, Chung cư Phú Mỹ, phường Thới Hòa, thị xã C, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa số 909, tờ bản đồ số 16, tọa lạc phường Thới Hòa, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

Xét về lỗi, quyền lợi và nghĩa vụ của các bên về việc Hợp đồng mua bán căn hộ số 109PM/HĐMB/2010, Phụ lục hợp đồng số 58/PM/PLHĐ/2011 ngày 29/3/2011 bị hủy: Việc hủy Hợp đồng số 58 PM/PLHĐ/2011 ngày 29/3/2011, Phụ lục hợp đồng số 58/PM/PLHĐ/2011 ngày 29/3/2011 là do lỗi của bà D do vi phạm nghĩa vụ thanh toán; còn Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương, mặc dù trong hợp đồng không có thỏa thuận rằng buộc về việc thông báo thanh toán tiền gửi cho bà D, nhưng từ thời điểm ký kết hợp đồng năm 2010 cho đến nay, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương không xúc tiến trong việc yêu cầu bà D thanh toán tiền và theo các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương có ban hành Thông báo thanh toán (lần 1) số 316/TBTT-BPTHCN ngày 17/8/2012; Thông báo thanh toán (lần 02) số 389/TBTT-BPTHCN ngày 27/9/2012; Thông báo về việc thanh toán nợ quá hạn (lần 03) số 2745/TB-KDPT ngày 07/8/2014; Thông báo về việc thanh toán nợ quá hạn số 275/TB-KDPT ngày 20/3/2017; Thông báo về việc thanh toán nợ quá hạn số 524/TB-KDPT ngày 04/5/2017 để yêu cầu bà D thực hiện thanh toán theo thỏa thuận; tuy nhiên, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh rằng Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương đã gửi các thông báo này cho bà D, nên Công ty cũng có một phần lỗi trong việc kéo dài quá trình thực hiện hợp đồng và làm cho hợp đồng không thể thực hiện theo thỏa thuận.

Nay để đảm bảo lợi ích cho các bên khi hủy hợp đồng, cần xem xét đến giá trị chênh lệch căn nhà tại thời điểm xét xử tương ứng với giá trị căn nhà bà D đã thanh toán trước đó, được tính cụ thể như sau:

Diện tích căn hộ chuyển nhượng là 55,5 m², giá chuyển nhượng là 203.962.500 đồng, tương đương giá x 980.000 đồng/01 m².

Bà D đã thanh toán cho Công ty là 67.495.587 đồng, tương ứng với phần diện tích căn hộ chuyển nhượng là 18,366 m².

Giá căn hộ tại thời điểm xét xử được thể hiện tại Biên bản định giá ngày 20/8/2020 của Hội đồng định giá thị xã C, tỉnh Bình Dương là 340.000.000. tương ứng đơn giá 6.126.126 đồng/01m², nên giá trị hiện tại của phần diện tích đất 18.366 m² là 112.512.432 đồng.

Tiền chênh lệch là: 112.512.432 đồng - 67.495.587 đồng = 45.016.845 đồng.

Xét thấy, việc thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh đã thay đổi cơ bản theo quy định tại Điều 420 Bộ luật dân sự năm 2015, nay để cân bằng quyền lợi, nghĩa vụ của các bên, Hội đồng xét xử không buộc bà D bồi thường số tiền 45.016.845 đồng cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương là phù hợp theo quy định pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 194874, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH22394 cấp ngày 25/11/2014 do bà Nguyễn Thị Hữu D đứng tên giấy chứng: Việc Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 194874, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH22394 cấp ngày 25/11/2014 do bà D đứng tên giấy chứng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 194874, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH22394 cấp ngày 25/11/2014 do bà D đứng tên giấy chứng nhận là không có cơ sở chấp nhận; Hội đồng xét xử xét thấy chỉ cần Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận.

[5] Về chi phí chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; phí trích lục hồ sơ: Căn cứ vào các Điều 157, 158, 165 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn bà D phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; phí trích lục hồ sơ được thể hiện tại Biên bản quyết toán ngày 04 tháng 01 năm 2021 (bút lục số 82) với số tiền 1.860.000 đồng, số tiền này bà D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương.

[6] Về tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Bà D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hữu D;

- Tuyên hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 106PM/HĐMB/2020 ngày 18/6/2020 và Phụ lục hợp đồng số 58/PM/PLHĐ/2011 ngày 29/3/2011 được ký kết giữa Công ty Cổ phần kinh doanh và Phát triển Bình Dương với bà Nguyễn Thị Hữu D.

- Buộc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương có nghĩa vụ trả lại cho bà D số tiền: 67.495.587 (sáu mươi bảy triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm tám mươi bảy) đồng.

- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương được quyền sở hữu, sử dụng căn hộ D4-8, tầng 4, Chung cư Phú Mỹ, thuộc thửa số 909, tờ bản đồ số 16, tọa lạc phường H, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

(Có kèm theo sơ đồ vị trí, diện tích sàn sử dụng).

Kể từ khi Bản có có hiệu lực pháp luật và 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 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 194874, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH22394 cấp ngày 25/11/2014 do bà D đứng tên giấy chứng nhận.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 194874, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH22394 cấp ngày 25/11/2014 do bà Nguyễn Thị Hữu D đứng tên giấy chứng nhận đối với căn hộ số D4-8, tầng số 4, lô D chung cư M, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; phí trích lục hồ sơ: Bà D phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, phí trích lục hồ sơ được thể hiện tại Biên bản quyết toán ngày ngày 04 tháng 01 năm 2021 (bút lục số 82) với số tiền 1.860.000 (một triệu, tám trăm sáu

mười nghìn) đồng, số tiền này bà D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Nguyên đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu số AA/2016/0047612 ngày 05/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Dương.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Nguyễn Thị Hữu D có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu: HSVA;VT.

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

Lê Cẩm Hằng