

Số: 363/2020/DS-PT

Ngày 11 - 9- 2020

*“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 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh;
Bà Nguyễn Thu Hồng

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Lê Đức Phương- Kiểm sát viên.

Ngày 11/9/2020, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 248/TLPT-DS ngày 8 tháng 05 năm 2020 về việc *“Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DSST ngày 27/03/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 328/2020/QĐXX-PT ngày 03 tháng 7 năm 2020 của TAND thành phố Hà nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Cẩm Chi, sinh năm 1989. Trú tại: Phòng 903 – Chung cư Đông Đô, Ngõ 100 đường Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. ***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Chị Lê Thị Thu Anh và anh Phạm Thành Đạt theo Giấy ủy quyền số 1088.2019/GUQ ngày 25/03/2019. Có mặt anh Đạt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Khuất Hữu Vũ Trung – Luật sư Công ty luật TNHH Inteco- Đoàn luật sư TP Hà Nội. Vắng mặt

2. Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đông Đô. Địa chỉ: Tầng 4, Toà nhà Gami, số 11 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. ***Đại diện theo pháp luật:*** Ông Nguyễn Thành Hoan – Tổng giám đốc. ***Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*** Bà Nguyễn Phương Nam, chị Phạm Thị Hòa theo Hợp đồng ủy quyền số 07/UQ-VP10 ngày 18/07/2019. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Thanh Sơn, sinh năm 1984 . Trú tại: Phòng 903 – Chung cư Đông Đô, Ngõ 100 đường Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đông Đô – là bị đơn (do chị Phạm Thị Hòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn nộp đơn ngày 31/3/2020). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm,

1. **Nguyên đơn trình bày:** Chị Chi ký Hợp đồng mua căn hộ số 903 diện tích xây dựng là 94,4 m², diện tích thông thủy là 89,47m² tại dự án Chung cư cao tầng tại ngõ 106 Hoàng Quốc Việt (Nay là ngõ 100) phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội (Sau đây viết tắt là: căn hộ số 903) theo Hợp đồng số 108/HĐMB – CTĐĐ ngày 29/09/2014 (Sau đây viết tắt là: Hợp đồng số 108) với Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đông Đô (Sau đây viết tắt là: Công ty Đông Đô) với giá là 2.076.800.000 đồng (Chưa bao gồm thuế GTGT) và kinh phí bảo trì là 2% giá trị căn hộ (tương ứng 41.536.000 đồng); thời gian hoàn thành và bàn giao căn hộ là Quý II năm 2015.

Thực tế, chị Chi hoàn thành nghĩa vụ trả 2.326.016.000 đồng cho Công ty Đông Đô từ Quý II năm 2015. Quý IV năm 2015 Công ty Đông Đô đã giao chìa khóa căn hộ số 903 cho chị. Nhưng Công ty Đông Đô đã vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng. Cụ thể: Công ty Đông Đô chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng số 108 là 632 ngày. Vì đến ngày 22/06/2017, Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng mới kết luận Tòa nhà chung cư Đông Đô được nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo kết luận tại Thông báo số 47/GĐ-GDD3 ngày 22/06/2017. Có nghĩa là Công ty Đông Đô bàn giao chìa khóa căn hộ trước ngày 22/06/2017 là sai quy định của pháp luật do tòa nhà chưa đủ điều kiện để nghiệm thu và đưa vào sử dụng; Bàn giao không đủ diện tích như thỏa thuận. Theo báo cáo khối lượng đo đạc hiện trạng nhà số 01/2016/KL của Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng Nam Từ Liêm (Sau đây viết tắt là: Công ty đo đạc Nam Từ Liêm), thì diện tích thực tế căn hộ số 903 bàn giao cho chị Chi chỉ có diện tích thông thủy là 85,2 m². Như vậy đã thiếu hụt 4,27 m² so với diện tích thông thủy mà Công ty Đông Đô cam kết theo Hợp đồng số 108. Do đó chị Chi đã trả thừa 4,27 m² (tương ứng là 111.010.264 đồng).

Chị Chi khởi kiện yêu cầu buộc Công ty Đông Đô phải bồi thường 543.714.206 đồng (khoản lãi phát sinh đối với số tiền chị đã trả nhưng chậm được bàn giao căn hộ); chi phí thẩm định giá, tiền chi phí luật sư. Tuy nhiên chị đã rút các yêu cầu này. Chỉ yêu cầu Công ty Đông Đô phải hoàn trả khoản chị đã trả thừa 4,27 m² tương ứng 111.010.264 đồng.

2. **Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:** Xác nhận ngày 29/9/2014, chị Chi và Công ty Đông Đô ký Hợp đồng số 108 như nguyên đơn đã trình bày. Công ty Đông Đô không vi phạm như nguyên đơn trình bày. Cụ thể:

Đã bàn giao căn hộ đúng thỏa thuận. Vì: 15 giờ 30 phút ngày 10/10/2015, Công ty Đông Đô đã bàn giao căn hộ 903, tầng 9 cho hộ gia đình chị Chi, người nhận bàn giao là anh Nguyễn Thanh Sơn. Kèm theo Biên bản bàn giao căn hộ có biên bản bàn giao chìa khóa căn hộ, công tơ, chỉ số điện nước. Bên chị Chi đã đồng ý nhận căn hộ và không có ý kiến, thắc mắc gì.

Không giao thiếu diện tích. Vì: Công ty Đông Đô bắt đầu thực hiện dự án xây dựng nhà ở tái định cư và nhà ở bán cho cán bộ của Công ty Đông Đô – Học viện Quốc phòng thì đang áp dụng Thông tư 16 ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng,

nhưng đang thực hiện dự án thì Thông tư 03 ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi Thông tư 16 về cách tính diện tích, do có sự giao thoa giữa 02 Thông tư nên chưa có hướng dẫn cụ thể của cơ quan có thẩm quyền về xây dựng về cách tính diện tích; không có hướng dẫn chi tiết cho các đơn vị đo đạc thống nhất. Do vậy, Hợp đồng số 108 mô tả căn hộ số 903 có diện tích xây dựng là 94,4 m², diện tích sử dụng căn hộ là 89,47m². Việc khối lượng đo đạc hiện trạng nhà số 01/2016/KL của Công ty đo đạc Nam Từ Liêm xác định diện tích thực tế căn hộ số 903 bàn giao cho chị Chi chỉ có diện tích thông thủy là 85,2 m² là cách hiểu sai về quy định.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị chuyển hồ sơ vụ án về TAND quận Nam Từ Liêm giải quyết vì bị đơn có trụ sở.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Sơn trình bày: Nhất trí toàn bộ quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của chị Chi đã trình bày, không bổ sung gì thêm. Xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án.

Bản án sơ thẩm số 02/2020/DSST ngày 27/03/2020, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy. Xử:

1/ Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Cẩm Chi về việc yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đông Đô hoàn trả số tiền diện tích căn hộ bị thiếu.

2/ Buộc Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đông Đô hoàn trả chị Nguyễn Cẩm Chi số tiền 111.010.264 đồng (là khoản tiền do thiếu hụt diện tích căn hộ).

3/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Cẩm Chi về các khoản tiền chậm bàn giao và tiền phát sinh khi giải quyết vụ án.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm. Ngày 31/03/2020, chị Phạm Thị Hòa là đại diện theo ủy quyền của Công ty Đông Đô kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nam trình bày quan điểm tranh luận:

Cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn nộp tiền dự án phí nhưng vẫn thụ lý và xét xử là không đúng quy định pháp luật.

Theo Hợp đồng số 108, các bên thỏa thuận: Việc ghi diện tích thực tế căn hộ sẽ được thể hiện trên GCN căn hộ cấp cho chủ sở hữu. Hiện GCN chưa cấp cho chủ sở hữu nên không thể căn cứ vào sơ đồ đo vẽ căn hộ để xác định diện tích căn hộ bị thiếu. Việc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã phê duyệt hồ sơ đo vẽ theo thông tư 16. Tuy nhiên quá trình xây dựng diễn ra trong thời gian dài dẫn đến có sự xung đột về quy định của 2 thông tư thông tư 16 và thông tư nên có sự thiếu hụt về diện tích là cách tính. Giá tính căn hộ là toàn bộ diện tích căn hộ bao gồm cả tường bao, cột chứ không phải diện tích thông thủy. Khoản tiền hơn 41 triệu tiền phí bảo trì là nộp cho ban quản lý tòa nhà chứ không cấu thành giá bán căn hộ.

Chị Hòa: Nhất trí quan điểm trình bày của bà Nam, không bổ sung gì thêm.

Anh Đạt đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày quan điểm tranh luận: Chị Chi là người tiêu dùng nên không phải nộp phí án phí. Theo hợp đồng đã ký giữa hai bên thì diện tích thông thủy là 89,47 m². Thực tế chị Chi được nhận bàn giao căn hộ từ Công ty Đông Đô chỉ có diện tích thông thủy là 85,2 m² nên bị thiếu 4,27 m². Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Sơn không kháng cáo, không gửi văn bản bổ sung ý kiến.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, thu thập đầy đủ chứng cứ. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đảm bảo nguyên tắc xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy không chuyển hồ sơ vụ án về TAND quận Nam Từ Liêm giải quyết là đúng quy định tại Điều 35; điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ” nhưng lại không yêu cầu nguyên đơn nộp tạm ứng án phí sơ thẩm là không đúng; **khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 146 của Bộ luật tố tụng dân sự**; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 1 Điều 3 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2010 là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, được xác định là kháng cáo hợp lệ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị xét xử vắng mặt Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Sơn đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng xin giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử áp dụng **Điều 228** Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27 tháng 8 năm 2020, đại diện theo ủy quyền của bị đơn (người kháng cáo) đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xem xét thẩm định đo đạc lại diện tích căn hộ số 903; Hội đồng xét xử chấp nhận ngừng phiên tòa theo yêu cầu của các đương sự và của Kiểm sát viên tại phiên tòa;

Ngày 01/9/2020, đại diện theo ủy quyền của bị đơn (người kháng cáo) giao nộp bản đồ vẽ của Công ty đo đạc Nam Từ Liêm có chứng thực của UBND phường ngày 11/7/2020 và cam kết ngày 04/9/2020 sẽ xuất trình Hợp đồng thuê Công ty đo đạc Nam Từ Liêm đo đạc lại căn hộ số 903 để Tòa án tiến hành thẩm định lại. Nếu hết ngày mà bị đơn không xuất trình Hợp đồng thuê đo đạc lại thì đề nghị Tòa án căn cứ bản đồ vẽ của Công ty đo đạc Nam Từ Liêm có chứng thực của UBND phường ngày 11/7/2020 giải quyết vụ án. Tại phiên tòa ngày 11/9/2020, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới. Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và bản đồ vẽ của Công ty đo đạc Nam Từ Liêm do đại diện theo ủy quyền của bị đơn xuất trình giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét kháng cáo của Công ty Đông Đô. Hội đồng xét xử thấy:

Cấp sơ thẩm Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện là đúng quy định tại **Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự**.

Đối với quan điểm bị đơn cho rằng căn hộ số 903 đã bàn giao cho chị Chi có diện tích thông thủy là 85,2 m² là cách hiểu sai về quy định. Tuy nhiên: “Thông tin căn hộ” được mô tả tại Điều 1 Hợp đồng số 108 cụ thể như sau: “...Căn hộ số A, tầng 09, ban công góc Đông Bắc, cửa chính phía Tây...”

1.1 Đặc điểm căn hộ được thể hiện chi tiết trên bảng thông tin và bản vẽ Căn hộ kèm theo.

1.2 Diện tích xây dựng thực tế của căn hộ là 94,4 m²: diện tích sàn căn hộ, diện tích ban công và lô gia của căn hộ đó được tính theo kích thước từ tim tường chung và tường ngoài bao quanh căn hộ

...

1.3 Diện tích sử dụng căn hộ tính theo Thông tư số 03/2014/TTBXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng là: 89,47 m², diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt.”.

Như vậy đủ căn cứ xác định Công ty Đông Đô bán căn hộ số 93 cho chị Chi với “...diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua...” là 89,47 m². Tuy nhiên căn hộ số 903 mà Công ty Đông Đô bàn giao cho hộ gia đình chị Chi vào hồi 15 giờ 30 phút ngày 10/10/2015 được đo đạc hiện trạng ngày 18/11/2019 và bản đồ vẽ của Công ty đo đạc Nam Từ Liêm do đại diện theo ủy quyền của bị đơn xuất trình có đủ căn cứ xác định: Diện tích mà chị Chi được nhận căn hộ số 903 chỉ có diện tích thông thủy là 85,2 m², trong đó có 7,8 m² hiên nhà và 77,4 m² gồm 02 phòng ngủ, 02 phòng vệ sinh, bếp và phòng khách. Việc bị đơn còn trình bày: Căn hộ 903

mà Công ty Đông Đô bàn giao cho hộ gia đình chị Chi chưa được cấp “Giấy chứng nhận” mà các bên thỏa thuận “*..căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp*” nên chưa có căn cứ xác định căn hộ có diện tích thông thủy là bao nhiêu nên chưa có căn cứ xác định căn hộ bị thiếu là không có căn cứ. Vì: Việc ghi nhận diện tích tại “*Giấy chứng nhận*” theo quy định của pháp luật là phải căn cứ vào số đo thực tế; trường hợp “*Giấy chứng nhận*” ghi nhận diện tích được cấp quyền sử dụng không phù hợp với diện tích đo thực tế thì chủ sử dụng có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại, đính chính lại “*Giấy chứng nhận*” theo đúng diện tích đo thực tế. Do đó cấp sơ thẩm xác định căn hộ chị Chi được bàn giao có diện tích bị thiếu hụt 4,27 m² so với diện tích thỏa thuận tại Hợp đồng số 108 là có căn cứ.

Việc bị đơn cho rằng: Số tiền mà nguyên đơn đã trả có cả phần kinh phí bảo trì là 2% (tương ứng 41.536.000 đồng). Số tiền này sẽ chuyển giao cho Ban quản lý chung cư để sử dụng bảo trì chung chứ không phải cộng gộp vào giá trị bán căn hộ nhưng tòa án cấp sơ thẩm đã gộp cả phần này để tính giá trị trên một đơn vị m². Xét thấy, phí bảo trì chung cư 2% do người mua căn hộ phải thanh toán trước khi nhận bàn giao là tính dựa trên tổng diện tích căn hộ. Tuy nhiên: Chị Chi đã trả đủ 2.326.016.000 đồng với tổng diện tích 89,5 m² nhưng chị chỉ được nhận 85,2 m² thì chị đã trả thừa 4,27 m², số tiền thừa được tính là: 4,27 m² x (2.326.016.000 đồng: 89,47 m²) = 111.010.264 đồng. Cấp sơ thẩm buộc Công ty Đông Đô phải trả lại chị Chi 111.010.264 đồng là đúng quy định tại điểm b khoản 2 điều 437 Bộ luật dân sự.

2.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của Công ty Đông Đô.
- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.
- Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên nghĩa vụ chịu lãi do chậm thi hành án là “*...người phải thi hành án phải chịu lãi suất số tiền chậm thanh toán theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định...*” là không phù hợp mà cần phải sửa lại nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468, Bộ luật dân sự 2015.
- Áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sửa phần quyết định sơ thẩm về nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án.

[3] Về án phí:

Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm. Do sửa án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 147, Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

- Điều 430; điểm b khoản 2 điều 437; khoản 2 Điều 468; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đông Đô. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 02/2020/DSST ngày 27/3/2020 của TAND quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1/ Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Cẩm Chi về việc yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đông Đô hoàn trả số tiền đã trả cho diện tích căn hộ bị thiếu.

2/ Buộc Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đông Đô hoàn trả chị Nguyễn Cẩm Chi số tiền 111.010.264 (*Một trăm mười một triệu, không trăm mười nghìn, hai trăm sáu mươi bốn*) đồng.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu. Nếu bên phải thi hành án nghĩa vụ trả tiền chưa thi hành xong khoản tiền phải trả thì còn phải chịu lãi đối với số tiền chưa thanh toán xong theo mức lãi suất 10%/năm (theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015) tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

3/ Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Cẩm Chi về yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đông Đô phải bồi thường do chậm bàn giao căn hộ và các khoản tiền phát sinh khi giải quyết vụ án.

4/Về án phí:

Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đông Đô phải chịu 5.524.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được đối trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số AA/2018/0003384 ngày 10/4/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy. Còn phải nộp tiếp 5.224.500 (*Năm triệu, hai trăm hai mươi bốn nghìn, năm trăm*) đồng.

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 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 các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự ;
- VKSND Tp.Hà Nội ;
- Cục THADS TP Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Minh Hoàng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành viên HĐXX

Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa

