

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CR
TỈNH KHÁNH HÒA**

Bản án số: 34/2022/DS-ST

Ngày: 30/8/2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ*”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CR – TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Hay

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Minh

2. Ông Nguyễn Nam Lương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố CR tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Khánh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 25 và 30 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố CR, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 201/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2022/QĐST-DS ngày 28/7/2022; giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Hữu Duy L, sinh năm: 1990

Địa chỉ 1: 232/12/24 H, phường Hiệp T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ 2: 5/5 L, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có mặt tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa. Có đơn xin vắng mặt tại phần tranh tụng và tuyên án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn T, Sinh năm: 1966 – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Văn T - Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ: Số 59 đường 16/7, phường Ninh H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Có mặt tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa. Có đơn xin vắng mặt tại phần tranh tụng và tuyên án.

* Bị đơn: Công ty cổ phần TTCT

Nơi cư trú: Lô TT13, lô D14d, Lô TT9b, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo CR, phường C, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Hà Thị Phương Th – Tổng Giám đốc.

- Đại diện theo ủy quyền: Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Thanh Tâ, sinh năm 1988 – Chuyên viên pháp chế (Giấy ủy quyền ngày 22/4/2022 của Công ty Cổ phần TTCR). Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1989 – Công ty Luật TNHH MY WAY thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn trình bày:*

Ngày 02/01/2019, giữa bà Nguyễn Hữu Duy L và Công ty Cổ phần TTCR ký kết hợp đồng mua bán căn hộ SeB03 – 05/HĐMB/THE ARENA về việc mua bán căn hộ số SeB03 – 05, Tầng 03 thuộc dự án THE ARENA, tại Lô TT13, Lô D14d, Lô TT19b thuộc Khu 4 – Khu du lịch Bắc Bán đảo CR, phường Cam Nghĩa, Tp. CR, tỉnh Khánh Hòa do Công ty Cổ phần TTCR làm chủ đầu tư.

- Tổng giá bán căn hộ: 1.212.101.832 đồng

- Tổng số tiền bà L đã thanh toán: 833.320.009 đồng.

- Thời hạn bàn giao căn hộ theo cam kết dự kiến: tháng 06/2020

Tuy nhiên, nay nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lừa dối nguyên đơn khi giao kết hợp đồng, trái với quy định pháp luật nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03 – 05/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa Công ty Cổ phần TTCR và bà Nguyễn Hữu Duy L vô hiệu vì các lý do sau:

- Công ty TTCR chưa hoàn thiện pháp lý của căn hộ để đáp ứng đủ điều kiện bán theo quy định của pháp luật.

- Vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin pháp lý dự án, không cho khách hàng kiểm tra tiến độ thi công và mục đích sử dụng tiền vay ứng trước. ;

- Vi phạm tự ý thay đổi thiết kế nội thất và chất lượng vật tư căn hộ ;

- Vi phạm thời gian thông báo bàn giao căn hộ.

Tại phiên thủ tục bắt đầu phiên phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Hữu Duy L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng số SeB03 – 05/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 giữa Công ty Cổ phần TTCR và bà Nguyễn Hữu Duy L vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Buộc công ty TTCR phải trả lại cho bà L số tiền 833.320.009 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn bởi lẽ bà L cho rằng

hợp đồng mua bán căn hộ đã vô hiệu ngay tại thời điểm ký hợp đồng nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn khẳng định không có cơ sở để nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố HĐMBH căn hộ vô hiệu bởi các lý do sau:

- Hợp đồng mua bán căn hộ được các bên giao kết trên tinh thần tự do, tự nguyện và bình đẳng theo các nguyên tắc cơ bản của Bộ Luật Dân sự hiện hành. Ngày 02/01/2019, bà Nguyễn Hữu Duy L ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: SeB03 – 05/HĐMB/THE ARENA với Công ty cổ phần TTCR. Ngày 19/3/2020, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất nhiều thỏa thuận mới, tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ để điều chỉnh, bổ sung nhiều nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ. Ngày 01/4/2020, nguyên đơn và bị đơn tiếp tục ký kết Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ để điều chỉnh giá bán căn hộ. Đến nay, nguyên đơn đã thanh toán 833.320.009 đồng tiền mua căn hộ. Bị đơn trên cơ sở thanh toán của nguyên đơn và cam kết tại Hợp đồng mua bán căn hộ, đã thực hiện nghĩa vụ xây dựng và hoàn thiện căn hộ, đã mời nguyên đơn nhận bàn giao từ ngày 18/06/2021 đến ngày 24/6/2021.

- Mục đích 02 bên hướng đến khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là việc xây dựng và bàn giao căn hộ dự án SeB03 – 05 đến nay đã đạt được. Ngày 22/5/2021, bị đơn đã hoàn thiện dự án và đã gửi Thông báo số 29/2021/TB-TTCR đến Nguyên đơn về việc Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao và bắt đầu bàn giao căn hộ cho Khách hàng từ ngày 18/06/2021 đến ngày 24/6/2021

- Sự kiện Ủy ban nhân dân tỉnh tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các Dự án Bất động sản do sự kiện Thanh tra Chính phủ ảnh hưởng đến quá trình xin cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD của Dự án The Arena. Ngày 19/3/2020, nguyên đơn và bị đơn đã tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ để điều chỉnh, bổ sung nhiều nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ, trong đó có bổ sung Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD.

- Về thời hạn bàn giao căn hộ: Công ty TTCR không vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ theo Điều 13.1.4 của Hợp đồng.

Theo Phụ đính 1 và Phụ đính 5 của Phụ lục 1 HĐMB “*thời gian dự kiến bàn giao căn hộ: Tháng 06/2020*”. Tuy nhiên, trong suốt thời gian thực hiện triển khai dự án, xây dựng các căn hộ, Công ty TTCR đã gặp rất nhiều khó khăn khăn từ sự kiện bất khả kháng là sự kiện UBND tỉnh Khánh Hòa tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính của các Dự án (trong đó có Dự án The Aena) để chờ kết luận Thanh tra Chính phủ và Dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao căn hộ.

Với những khó khăn khách quan nêu trên, Chủ Đầu tư buộc phải sử dụng quyền bàn giao căn hộ muộn hơn 180 ngày so với ngày bàn giao dự kiến (tháng 12/2020 + 180 ngày) phù hợp tại Điều 8.3.2 của HĐMB để có thêm thời gian thi

công đảm bảo tiến độ chung của Dự án. Do đó, ngày 30/12/2020, Công ty TTCR đã có văn bản số 106/2020/ARENA-TB-BGĐ thông báo đến Nguyên đơn về thời gian bàn giao căn hộ bắt đầu từ tháng 03/2021 đến hết tháng 06/2021. Ngày 22/05/2021, Bị đơn đã gửi thông báo bàn giao căn hộ số 29/2021/TB-TTCR để mời Nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ số với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/06/2021 đến ngày 24/06/2021, phù hợp với văn bản số 106/2020/ARENA-TB-BGĐ và quy định tại HĐMB.

- Về công khai thông tin dự án:

Bị đơn luôn cập nhật đầy đủ, công khai các thông tin về tiến độ thi công của Dự án The Arena, đồng thời thường xuyên tổ chức cho Khách hàng tham quan Dự án

Công khai tiến độ thi công: Trong quá trình thực hiện HĐMB, Bị đơn luôn cập nhật công khai tiến độ Dự án đến Khách hàng tùy từng thời điểm bằng nhiều hình thức khác nhau như:

- Cập nhật tiến độ thi công trên Kênh thông tin truyền thông chính thức của Chủ Đầu tư:

+ Website: www.thearena.vn/;

+ <https://www.facebook.com/arenacamranh.official/>,

- Cập nhật video tiến độ tại kênh Youtube:

<https://www.youtube.com/c/TheArenaCamRanhOfficial>,

- Cập nhật tiến độ gửi qua thư điện tử cho Khách hàng,

Tổ chức cho Khách hàng tham quan Dự án: giai đoạn trước khi bàn giao căn hộ, công trường Arena vẫn đang thi công nên việc tham quan Dự án phải được tổ chức khi đảm bảo được an toàn, an ninh công trường. Sau khi làm việc với Ban Quản lý Dự án, Công ty TTCR nhiều lần tổ chức cho Khách hàng tham quan Dự án, tham quan phòng mẫu tại Dự án.

- Nguyên đơn đã và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mua bán: Mặc dù Công ty TTCR đã thực hiện và hoàn thành nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận tại HĐMB nhưng nguyên đơn đến nay vẫn đang vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 HĐMB “*Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian quá hạn thanh toán của Bên Mua đối với tất cả các đợt phải thanh toán quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13 và có các quyền khác theo quy định của Pháp Luật*”. Căn cứ HĐMB, Công ty TTCR hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt HĐMB với Nguyên đơn. Tuy vậy, với tinh thần thiện chí, trân trọng nỗ lực hai bên đã đồng hành cùng nhau vượt qua nhiều khó khăn trong suốt quá trình triển khai Dự án đến nay, Công ty TTCR vẫn chưa thực hiện quyền đơn phương chấm dứt HĐMB của mình.

Như đã trình bày trên đây, bị đơn cho rằng các yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở pháp lý, cũng như không có cơ sở thực tế để Tòa án chấp nhận việc tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu, do đó, Hợp đồng mua bán căn

hộ giữ nguyên giá trị pháp lý và Bị đơn không có nghĩa vụ phải hoàn trả bất kỳ số tiền nào cho Nguyên đơn. Mặt khác, theo tiến độ thanh toán nêu tại Phụ lục 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ, Nguyên đơn còn có nghĩa vụ phải tiếp tục thanh toán cho Bị đơn 25% giá trị Hợp đồng; cùng các khoản tiền lãi, phạt chậm thanh toán để đủ điều kiện nhận bàn giao theo Thông báo bàn giao căn hộ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng mua bán, theo đó, hậu quả pháp lý của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng quy định tại Điểm 13.2.2 Điều 13 (đã được sửa đổi bổ sung tại Phụ lục hợp đồng)

Từ lý do trên, Công ty Cổ phần TTCR Tòa giải quyết như sau:

- Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ có ký hiệu SeB03 – 05 giữa Công ty Cổ phần TTCR và nguyên đơn bị chấm dứt vì nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

- Theo đơn phản tố, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán số tiền 472.722.912 đồng. Tuy nhiên, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày do sai sót nên tại phiên tòa bị đơn thay đổi số tiền yêu cầu, theo đó yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần TTCR các khoản bao gồm:

- Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của nguyên đơn với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn Hộ cho khách hàng khác (tạm tính từ ngày 19/6/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm nhưng không quá 8% số tiền thanh toán chậm): 24.242.037 đồng.

Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên mua: 149.754.284 đồng, gồm:

+ Thưởng cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng

+ Phí hoa hồng: 61.754.284 đồng

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố là: 173.996.321 đồng.

Trong trường hợp số tiền nguyên đơn đã đóng cho Công ty Cổ phần TTCR lớn hơn số tiền nguyên đơn phải thanh toán thì Công ty sẽ hoàn trả số tiền còn dư cho nguyên đơn không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận:

- Hợp đồng mua bán được giao kết trên tinh thần tự do, tự nguyện và bình đẳng bởi vì tại Điều 17 của HĐMB ghi nhận tại thời điểm ký kết HĐMB, bà Nguyễn Hữu Duy L đã tự do tìm hiểu thông tin về Dự án. Công ty TTCR đã cung cấp các thông tin, hồ sơ pháp lý Dự án để bà L tiếp cận, đánh giá và đưa ra quyết định ký kết HĐMB, ký phục lục sửa đổi hợp đồng vào ngày 19/3/2020 và ngày 01/4/2020.

- Mục đích của Hợp đồng đã hoàn thành: Mặc dù quá trình thực hiện Hợp đồng gặp nhiều khó khăn khách quan (sự kiện Thanh tra Chính phủ, dịch bệnh Covid-19) nhưng dưới vai trò là chủ Đầu Tư, Công ty vẫn luôn nỗ lực, tập trung nguồn lực để xây dựng và hoàn thiện căn hộ cho bà L theo cam kết tại Hợp đồng. Đến nay, Công ty đã xây dựng, hoàn thiện căn hộ và đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng nghiệm thu hoàn thành công trình, đưa vào sử dụng (Thông báo số 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 của Bộ Xây dựng). Sau khi nghiệm thu đưa vào sử dụng, Công ty đã gửi Thông báo số 29/2021/TB-TTCR ngày 22/5/2021 đến nguyên đơn về việc Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao và bắt đầu bàn giao căn hộ cho khách hàng từ ngày 18/06/2021 đến ngày 24/6/2021 để đảm bảo mục đích giao kết hợp đồng nhưng bà L không đến để tiến hành nhận bàn giao căn hộ và tính đến thời điểm diễn ra phiên tòa, bị đơn vẫn chưa nhận khoản tiền mà nguyên đơn chưa thành toán. Như vậy, với việc Dự án đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng, mục đích của hai bên đã đạt được khi ký kết Hợp đồng, căn hộ SeB03 – 05 là tài sản bà L muốn mua đã được hoàn thiện và hoàn toàn có thể sử dụng.

Đối với các vấn đề nguyên đơn cho rằng bị lừa dối vì giao kết Hợp đồng mua bán với bà L khi sự án có những vi phạm về mặt pháp lý: thời điểm hiện tại, Dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD phù hợp với thiết kế trước đây, phù hợp với Hợp đồng khiến cho đối tượng của Hợp đồng không bị ảnh hưởng, thêm vào đó, chủ thể giao kết Hợp đồng là bà Nguyễn Hữu Duy L tại thời điểm đó đã chấp thuận nội dung bổ sung Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD và đồng ý ký kết Phụ lục Hợp đồng mua bán. Theo đó, tính đến thời điểm hiện tại, dự án The Arena có đầy đủ căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật.

Về vấn đề thay đổi thiết kế căn hộ: Theo Điều 5.1.6 của HĐMB căn hộ ghi nhận quyền của bên bán như sau: *“Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa nhà có giá trị chất lượng tương đương theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan hoặc theo thông lệ thị trường”*, do đó theo hợp đồng mua bán thì bị đơn có quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng trong căn hộ đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng đã cam kết. Đồng thời, tại Điều 5.2.1 quy định *“Bên mua đồng ý rằng, để phù hợp với mục tiêu sử dụng và tăng tính thẩm mỹ của căn hộ, bên bán có quyền chủ động thay đổi vị trí các hạng mục nội thất trong bản vẽ thiết kế mặt bằng với điều kiện không thay đổi về diện tích căn hộ và danh mục trang thiết bị gắn liền với căn hộ”*, qua đó hiểu rằng bên mua đã chấp thuận về việc bên bán có quyền trong việc thay đổi trang thiết bị nội thất bên trong căn hộ. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn tự ý thay đổi là không đúng sự thật.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác bỏ toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Căn cứ vào Điều 12.1.2, Điều 13.1.2 của HĐMB thì trong trường hợp nguyên đơn chậm thanh toán quá 45 ngày kể từ ngày đến hạn, bị đơn có quyền đơn phương chấm dứt HĐMB. Tính từ ngày 19/6/2021 đến nay, nguyên đơn đã

chậm thanh toán quá 45 ngày, do đó bị đơn có toàn quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng đã ký kết với bà L. Đồng thời, căn cứ hệ quả pháp lý khi bị đơn đơn phương chấm dứt hợp HĐMB đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố CR phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố HĐMB căn hộ vô hiệu và hoàn trả số tiền mua căn hộ, tiền lãi, tiền phạt vi phạm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Về tư cách tham gia tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Hữu Duy L trực tiếp tham gia tố tụng, bà L đồng ý toàn bộ những ý kiến của ông Lê Văn Trường thể hiện trong hồ sơ vụ án và toàn bộ những hành vi tố tụng của ông Trường là ý chí của bà và bà không yêu cầu mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; hoà giải. Ngoài ra, tại phiên tòa bà Nguyễn Hữu Duy L yêu cầu ông Lê Văn Trường là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Văn Trường - Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hoà bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Yêu cầu này của bà L đã được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Tại phiên tòa bị đơn thay đổi yêu cầu về số tiền yêu cầu phản tố vì lý do tính toán nhầm. Việc thay đổi này không vượt quá yêu cầu phản tố ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03-05/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 (sau đây gọi là Hợp đồng) vô hiệu:

[2.1.1] Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng:

Ngày 02/01/2019, giữa công ty TTCR và bà Nguyễn Hữu Duy L có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03-05/HĐMB/THE ARENA để mua bán căn hộ số SeB03-05, Tầng 03, Tháp SE (Tòa A2), Diện tích 32,3 m² Tại Lô TT13, Lô D14d, Lô TT19b thuộc Khu 4 – Khu du lịch Bắc Bán đảo CR, phường Cam Nghĩa, Tp. CR, tỉnh Khánh Hòa trong dự án The Arena do Công ty Cổ phần

TTTCR làm chủ đầu tư. Giá trị mua bán: Tổng giá bán căn hộ trên diện tích sử dụng dự kiến: 1.236.838.604 đồng. Trong đó bao gồm giá bán căn hộ là 1.214.752.200 đồng và kinh phí bảo trì là 22.086.404 đồng. Giá bán căn hộ sau khi chiết khấu: 1.212.101.832 đồng

[2.1.2] Ngày 22/5/2021, Công ty đã gửi Thông báo số 29/2021/TB-TTCR đề mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ SeB03-05 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021; đồng thời đề nghị bà L tiếp tục thanh toán trước ngày 24/6/2021.

[2.2] *Về tính pháp lý của dự án:* Căn hộ các bên thực hiện việc mua bán thuộc Dự án là công trình xây dựng có đầy đủ hồ sơ được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017, mục tiêu dự án: Đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch; Quyết định số 3100/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 về việc cho Công ty Cổ phần TTTCR thuê đất, giao đất tại các lô D14d, TT9b, TT13, thuộc khu 4-Khu du lịch Bắc bán đảo CR để sử dụng vào mục đích xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng TTTCR và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác tại Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa cũng đã đồng ý phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch tỷ 1/500 (điều chỉnh lần thứ 5) Dự án The Arena.

Dự án có thiết kế được Bộ xây dựng thẩm định theo Công văn số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình The Arena; Công văn số 296/HĐXD-QLKT ngày 23/5/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình The Arena. Ngày 01/6/2021, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng-Bộ Xây dựng có Công văn số 102/QĐ-GĐ3/HT thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Tại Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa đã thể hiện: Dự án đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về thủ tục đầu tư, phù hợp quy hoạch, mục đích sử dụng đất, đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng.

[2.3] Hợp đồng được ký kết giữa các bên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, bởi lẽ:

[2.3.1] Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch tự nguyện đúng quy định. Bên mua đã tìm hiểu và xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán theo quy định tại Điều 17.2.1 và 17.2.2 của Hợp đồng. Các bên tham gia Hợp đồng đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình, được tiếp cận thông tin và xác định rõ mục đích, đối tượng mua bán. Không có chứng cứ nào chứng minh một trong các bên có hành vi lừa dối, cưỡng ép đối với bên kia khi thực hiện việc ký kết Hợp đồng.

[2.3.2] Theo Quyết định 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa và Giấy chứng nhận đầu tư thì Dự án là “*Dự án đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch*”, không phải là

nhà ở. Tại Điều 1.1.6 của Hợp đồng các bên cũng đã thống nhất: *“Căn hộ không phải là nhà ở hay nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở”*. Như vậy, Hợp đồng mua bán giữa các bên có mục đích là nhằm mua bán *“căn hộ du lịch”* thuộc Dự án, phục vụ mục đích du lịch, nghỉ dưỡng dài hạn hoặc ngắn hạn. Qua xem xét Hợp đồng, đối chiếu với các văn bản luật điều chỉnh có liên quan trong đó có Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Hội đồng xét xử nhận thấy, không có quy định của luật nào cấm việc bán *“căn hộ du lịch”* hình thành trong tương lai.

[2.3.3] Về điều kiện giao kết hợp đồng liên quan đến Giấy phép xây dựng được quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Hội đồng xét xử nhận thấy mặc dù tại thời điểm giao kết hợp đồng bên bán chưa có đủ giấy phép xây dựng hợp lệ, tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi có giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD thì các bên đã tự nguyện ký kết phụ lục hợp đồng bổ sung điều kiện giao kết hợp đồng vào ngày 19/3/2020. Ngày 01/4/2020, nguyên đơn và bị đơn tiếp tục ký kết Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ để điều chỉnh giá bán căn hộ. Như vậy, tại thời điểm bà L ký kết phụ lục hợp đồng bổ sung điều kiện giao kết hợp đồng đã thể hiện ý chí của các bên tiếp tục cập nhật giấy phép xây dựng 89/GPXD-SXD làm phát sinh điều kiện có hiệu lực đầy đủ của Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03 – 05/HĐMB/THE ARENA.

[2.3.4] Đối với ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn không cung cấp thông tin pháp lý dự án, không cho khách hàng kiểm tra tiến độ thi công và mục đích sử dụng tiền vay ứng trước. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo hợp đồng các bên ký kết không có điều kiện nào về việc buộc bị đơn phải có nghĩa vụ cung cấp thông tin pháp lý của dự án, cho kiểm tra tiến độ thi công và mục đích số tiền ứng trước. Mặt khác theo hợp đồng mua bán căn hộ có mục *“Căn cứ giao kết hợp đồng”*, trong đó có liệt kê thông tin pháp lý của dự án; Công ty TTCR có các văn bản số 003/2020/ARENA/TB – BGĐ ngày 08/01/2020 về Thông tin dự án The Arena - cung cấp thông tin liên quan đến pháp lý của dự án, tiến độ xây dựng; văn bản số 68/2020/ ARENA/TB – BGĐ ngày 04/8/2020 về việc phúc đáp kiên nghị của khách hàng dự án The Arena, trong đó có thông báo đến tiến độ của dự án và thông báo trên cổng thông tin điện tử của công ty, trên các trang mạng xã hội, do đó không có cơ sở chấp nhận ý kiến trên của nguyên đơn.

[2.3.5] Ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn thay đổi thiết kế, chất lượng vật tư căn hộ. Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 5.2.1 của hợp đồng mua bán, nguyên đơn và bị đơn đã thoả thuận *“... để phù hợp với mục tiêu áp dụng và tăng tính thẩm mỹ của căn hộ, bên bán có quyền chủ động thay đổi vị trí các hạng mục nội thất trong bản vẽ thiết kế mặt bằng với điều kiện không thay đổi diện tích căn hộ và hạng mục, trang thiết bị gắn liền với căn hộ”*; ngoài ra theo quy định tại Điều 5.1.6 của Hợp đồng mua bán các bên đã thoả thuận quyền của bên bán *“được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình có giá trị chất lượng tương đương theo tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan hoặc theo thông lệ thị trường”*; mặt khác, bà L không có chứng cứ, chứng minh cho việc bị đơn tự ý thay đổi chất lượng vật tư của căn hộ. Từ đó, không có cơ sở chấp nhận ý kiến của nguyên đơn về vấn đề này.

[2.4] Từ những nhận định trên có thể kết luận Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03 – 05/THE ARENA ngày 02/01/2019 có hiệu lực theo Điều 117 của Bộ luật dân sự, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do đó, không chấp nhận yêu cầu hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 833.320.009 đồng.

[2.5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại:

[2.5.1] Về thời gian bàn giao căn hộ: Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ các bên thỏa thuận vào tháng 6/2020. Tuy nhiên, trong quá trình thi công, Hội đồng xét xử xét thấy không tính thời gian do bị ảnh hưởng của “bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona” (sau đây gọi là Covid-19) (từ tháng 02/2020) là *sự kiện bất khả kháng* và thời gian bị ảnh hưởng của *trở ngại khách quan* của việc Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án bất động sản để phục vụ công tác thanh kiểm tra của Thanh tra Chính phủ vào thời hạn thực hiện hợp đồng (đến ngày 05/4/2021) là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên tại Điều 14.1.2, Điều 14.1.3, Điều 14.3 Hợp đồng và quy định tại khoản 1 Điều 156 của Bộ luật dân sự. Hồ sơ vụ án thể hiện, bị đơn đã ban hành các thông báo số 05/2020/ARENA-TB-BGD ngày 17/02/2019 thông báo về ảnh hưởng của dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona tới hoạt động tại Dự án The Arena; Thông báo số 106/2020/ARENA-TB-BGD ngày 30/12/2020 về Thời gian bàn giao căn hộ (từ tháng 03/2021 đến tháng 6/2021). Tại Thông báo số 29/2021/TB – TTCR ngày 22/5/2021 bị đơn đã mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ SeB03 – 05 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021.

Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn cũng xác định, ngoài thời gian chậm bàn giao do ảnh hưởng của dịch covid - 19 và việc tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án bất động sản để phục vụ công tác thanh kiểm tra của Thanh tra Chính phủ thì phía bị đơn cũng đã chậm bàn giao căn hộ (từ ngày 28/3/2021 đến 17/3/2021) so với thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn chậm bàn giao căn hộ là có căn cứ. Tuy vậy, việc chậm bàn giao căn hộ không phải là điều kiện của hợp đồng và cũng không phải là căn cứ để chấm dứt Hợp đồng.

[2.5.2] Về thanh toán tiền mua căn hộ: Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao, ngày 02/6/2021, bị đơn đã ban hành Thông báo về việc thanh toán tiền nhận bàn giao căn hộ số SeB03 – 05; tại Thông báo lần 3 số 80/2021/TB – TTCR ngày 26/8/2021 về thanh toán và nhận bàn giao căn hộ số SeB03 – 05 đã thông báo cho bà L đến thanh toán và nhận bàn giao căn hộ tuy nhiên bà L vẫn không thực hiện. Hiện nay, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 833.320.009 đồng tiền mua căn hộ, còn lại 303.025.458 đồng thì nguyên đơn không thanh toán theo tiến độ. Việc nguyên đơn không nhận bàn giao nhà theo thông báo của bị đơn và chậm thanh toán 303.025.458 đồng là vi phạm Điều 13.2.2 Điều 3, Phụ lục 2, Điều 12.1.2 Hợp đồng mua bán căn hộ. Do vậy, bị đơn

yêu cầu chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại là phù hợp với khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

[2.5.3] Bị đơn yêu cầu các khoản bồi thường khi chấm dứt hợp đồng như sau:

- Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của nguyên đơn với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn Hộ cho khách hàng khác (tạm tính từ ngày 19/6/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm nhưng không quá 8% số tiền thanh toán chậm): 24.242.037 đồng.

Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên mua: 149.754.284 đồng, gồm:

+ Thưởng cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng

+ Phí hoa hồng: 61.754.284 đồng

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố là: 173.996.321 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy các khoản bồi thường này phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 13.2.2 của hợp đồng và khoản 1 Điều 8 của Phụ lục sửa đổi hợp đồng ngày 19/3/2020; các tài liệu chứng cứ mà bị đơn cung cấp nên chấp nhận.

[2.5.4] Về việc hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền là 833.320.009 đồng. Bị đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền này sau khi bù trừ khoản tiền bồi thường do chấm dứt hợp đồng 173.996.321 đồng, còn lại sẽ hoàn trả 659.323.688 đồng cho nguyên đơn sau khi bán thành công căn hộ hoặc không quá 02 năm kể từ khi án có hiệu lực theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 13.2.2 của hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03 – 05 /HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 là hợp đồng theo mẫu do bị đơn đưa ra và được nguyên đơn chấp thuận. Tại khoản 1 Điều 8 của Phụ lục sửa đổi hợp đồng các bên có thỏa thuận sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 13.2.2 của Hợp đồng.

“b) Sau khi Bên Bán bán thành công Căn Hộ cho khách hàng mới khác theo điểm 13.2.2(a) (điều này bao gồm cả việc bàn giao Căn Hộ và thu tiền đầy đủ từ khách hàng mới khác), Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản sau:

Tiền lãi do chậm thanh toán trên khoản chậm thanh toán của Bên Mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn Hộ cho khách hàng khác nhưng không vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm;

Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Mua (bao gồm cả chi phí bán hàng phát sinh từ việc phải bán Căn Hộ) [...]”

Xét thỏa thuận hoàn trả số tiền đã thanh toán còn lại sau khi bên bán bán thành công căn hộ cho khách hàng mới là một thỏa thuận không rõ ràng, không quy định thời hạn cụ thể, cần phải được giải thích lại theo hướng phù hợp với ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 404 và 405 của Bộ luật dân sự. Theo đó, việc hoàn trả số tiền 659.323.688 đồng sẽ được thực hiện trong một thời hạn hợp lý. Hội đồng xét xử xét thấy thời hạn 02 năm mà bị đơn đưa ra là phù hợp, nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên, cần chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng và nguyên đơn bồi thường số tiền khi chấm dứt hợp đồng là 173.996.321 đồng, bị đơn hoàn trả số tiền đã thanh toán 833.320.009 đồng sau khi bù trừ nghĩa vụ bồi thường khi chấm dứt hợp đồng, còn lại số tiền bị đơn phải hoàn trả là 659.323.688 đồng, thời hạn hoàn trả: không quá 02 năm kể từ ngày án có hiệu lực.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu các án phí dân sự sơ thẩm như sau:

- Án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được Tòa án chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng của bị đơn được chấp nhận.

- Án phí 36.996.600 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện hoàn trả số tiền 833.320.009 đồng không được chấp nhận.

- Án phí 8.699.816 đồng đối với số tiền bồi thường khi chấm dứt hợp đồng theo yêu cầu phản tố của bị đơn 173.996.321 đồng được chấp nhận.

Tổng cộng bà Nguyễn Hữu Duy L phải nộp 46.296.416 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn

[3.2] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.420.000 đồng. Nguyên đơn đã đóng đầy đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

** Căn cứ:*

- Các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, 118, khoản 1 Điều 156, Điều 404, Điều 405, Điều 418, Khoản 5 Điều 428 và Điều 430 Bộ luật dân sự 2015;

- Điểm c khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai 2013

- Các Điều 16, 17, 18, 55 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014;

- Các Điều 48, 49 Luật du lịch năm 2017.

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03 – 05/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 vô hiệu và yêu cầu buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 833.320.009 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần TTCR đối với nguyên đơn về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03 – 05/HĐMB-THE ARENA 02/01/2019 và các văn bản, phụ lục đính kèm. Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Hữu Duy L phải bồi thường thiệt hại số tiền là: 173.996.321 đồng (Một trăm bảy mươi ba triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi một đồng).

3. Số tiền nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần TTCR là 833.320.009 đồng, số tiền nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty Cổ phần TTCR là 173.996.321 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, bị đơn Công ty Cổ phần TTCR hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 659.323.688 đồng (Sáu trăm năm mươi chín triệu ba trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm tám mươi tám đồng). Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

** Quy định chung về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.*

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

5.1. Về án phí:

- Bà Nguyễn Hữu Duy L phải chịu 46.296.416 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 18.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0006693 ngày 25 tháng 11 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR. Bà L còn phải nộp án phí là 27.796.416 đồng (Hai mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn bốn trăm mười sáu đồng).

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần TTCR số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.454.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0006925 ngày 21 tháng 4 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR

5.2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Hữu Duy L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.420.000 đồng. Nguyên đơn đã đóng đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

* Quy định chung:

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, 7b 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 Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND thành phố CR;
- Chi cục THADS thành phố CR;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Quốc Hay

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT
XỬ**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

