

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

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

Bản án số: 41/2022/DS-ST

Ngày 06/9/2022

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 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. Ông Nguyễn Lý Xuyên

2. Ông Nguyễn Đại Hải

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Huyền – 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 ngày 06 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố CR, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 178/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2022/QĐXX-ST ngày 13/7/2022; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1983

Nơi cư trú: 01 H Nguyễn Thiện T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T, sinh năm 1966.

Địa chỉ 1: tổ 36 H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ 2: 59 đường 16/7, tổ 16, phường Ninh H, thị xã Ninh H, tỉnh Khánh Hòa. (Giấy ủy quyền công chứng số 1891, quyền số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2021). Ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* *Bị đơn:* Công ty cổ phần TTCR

Địa chỉ: Lô TT13, lô D14d, Lô TT9b, khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo CR, phường Cam Nghĩa, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa

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

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

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn Hồi, 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 đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn Trường trình bày:*

Ngày 02/3/2020, giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và Công ty Cổ phần TTCR ký kết hợp đồng mua bán căn hộ LiB07 - 05/HĐMB/THE ARENA về việc mua bán căn hộ số LiB07 - 05, tầng 07 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 với giá.

- Giá bán căn hộ 1.189.297547 đồng
- Tổng số tiền bà Hà đã thanh toán: 350.418.027 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 LiB07 - 05/HĐMB/THE ARENA ngày 02/3/2020 giữa Công ty Cổ phần TTCR và bà Nguyễn Thị Thanh H vô hiệu vì các lý do sau:

- 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.

Vì vậy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số LiB07 - 05/HĐMB/THE ARENA ngày 02/3/2020 giữa Công ty Cổ phần TTCR và bà Nguyễn Thị Thanh H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Buộc công ty TTCR phải trả lại cho bà Hà số tiền 350.418.027 đồng và thanh toán số tiền lãi phạt và bồi thường thiệt hại là 223.440.710 đồng. Tổng cộng là 573.585.737 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì 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 hợp đồng mua bán 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.

Căn hộ LiB07-05 là căn hộ du lịch thuộc Dự án The Arena do Công ty TTCR làm chủ đầu tư. Ngày 02/03/2020, bị đơn đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB07-05/HĐMB-THE ARENA với bà Nguyễn Thị Thanh H. Tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, nguyên đơn đã tự do tìm hiểu thông tin về Dự án, đồng thời, bị đơn cũng đã cung cấp thông tin, hồ sơ pháp lý Dự án để nguyên đơn được tiếp cận đầy đủ thông tin về Dự án trước khi quyết định việc ký kết hợp đồng. Nội dung này cũng được các bên ghi nhận tại Điều 17 hợp đồng mua bán, cụ thể:

17.2.1 “Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán.

17.2.2. Bên Mua đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;”

Đồng thời, đến nay, bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ xây dựng, hoàn thiện căn hộ và bàn giao cho khách hàng kể từ ngày 18/06/2021.

Mặc dù quá trình thực hiện hợp đồng mua bán gặp nhiều khó khăn khách quan (sự kiện Thanh tra Chính phủ, dịch bệnh Covid-19) nhưng bị đơn vẫn nỗ lực, tập trung nguồn lực để xây dựng, căn hộ để bàn giao cho khách hàng theo cam kết tại hợp đồng mua bán. Đến nay, bị đơn 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). Ngày 15/06/2021, bị đơn cũng đã gửi Thư ngỏ số 51/2021/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; đồng thời đề nghị nguyên đơn tiếp tục thanh toán trước 24/06/2021 để đủ điều kiện nhận bàn giao căn hộ nhưng đến nay nguyên đơn chưa thanh toán để nhận bàn giao. Theo đó, bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ của mình theo HĐMB căn hộ đã ký kết.

- Quá trình thực hiện hợp đồng mua bán, Công ty TTCR thực hiện công khai các thông tin liên quan, cụ thể:

Công khai về Thiết kế mặt bằng căn hộ:

Tại Điều 5.2.1 hợp đồng mua bán *“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 (theo Phụ đính 3 của Phụ lục 1).*

Căn cứ quy định trên của hợp đồng mua bán, với mục tiêu đầu tư khối căn hộ du lịch hiệu quả và phù hợp tiêu chuẩn của đơn vị quản lý vận hành, mang lại lợi nhuận cho khách hàng, Công ty TTCR đã làm việc với các đơn vị thiết kế mặt

bằng căn hộ Dự án The Arena dưới sự tư vấn của Tập đoàn Absolute Hotel Services (“AHS”) – Đơn vị Quản lý vận hành Dự án The Arena. Sau quá trình làm việc nghiêm túc, nỗ lực, ngày 18/5/2020, Công ty TTCR đã chính thức nhận được Thư phê duyệt chứng nhận đạt tiêu chuẩn kỹ thuật, cấu trúc, bố trí mặt bằng và sắp xếp nội thất căn hộ theo tiêu chuẩn Skype by Travelodge của AHS. Đây là một bước ngoặt, có ý nghĩa rất quan trọng với sự phát triển của dự án The Arena, tạo nền tảng thuận lợi cho công tác vận hành, khai thác kinh doanh căn hộ du lịch sau khi được bàn giao.

- Trên cơ sở phê duyệt của AHS, ngày 26/5/2020, Công ty TTCR đã ban hành Thông báo số 48/2020/ARENA-TB-BGD thông tin cụ thể về tài liệu thiết kế mặt bằng căn hộ được AHS phê duyệt để Khách hàng biết.

Công khai về chất lượng nội thất căn hộ: căn cứ quy định hợp đồng mua bán:

Bị đơn đã lựa chọn các nhà cung cấp nội thất có thương hiệu, có chất lượng, phù hợp với tiêu chuẩn của Hợp đồng Mua bán được liệt kê tại Phụ đính 3, Phụ lục 1 hợp đồng mua bán như sau:

STT	Hạng mục	Thương hiệu theo Phụ đính 3, Phụ lục 1 HĐMB	Thương hiệu thực tế tại căn hộ
1	Nội thất rời (sofa, armchair, bàn làm việc, ghế làm việc)	Việt Nam	SEGIS
2	Gạch lát sàn căn hộ	Ý/Mỹ/Kito/Vitto/Vereer hoặc tương đương	VIGLACERA/PRIME (Ý)
3	Mặt đá tủ lavabo, tủ minibar, đá ngách cửa	Đá tự nhiên hoặc nhân tạo (Việt Nam)	VICOSTONE
4	Điều hòa không khí	Mitsubishi/Daikin/Toshiba hoặc tương đương	LG
5	Phụ kiện cửa gỗ	Cửa gỗ công nghiệp hoặc kính	YALE
6	Sen vòi	Lixil/Toto/Takumizima/Innoc i hoặc tương đương	GROHE
7	Công tắc ổ cắm + Đèn	Vanlock/Sino/Hager hoặc tương đương	SIMON
8	Khóa từ	Việt Nam/tương đương	ORBITA
9	Thiết bị vệ sinh	Lixil/Toto/Takumizima/Innoc i hoặc tương đương	INAX
10	Sơn nước	Jotun/Joton/Nippon/Dulux hoặc tương đương	JOTUN

Quá trình làm việc với các nhà cung cấp, bị đơn còn phối hợp với các đơn vị, cơ quan chức năng uy tín, trực tiếp tham gia quá trình thí nghiệm để kiểm tra chất lượng sản phẩm nhằm kiểm định chất lượng trước khi lựa chọn, hợp tác và đưa vào sử dụng cho Dự án The Arena. Để thông tin kịp thời đến Khách hàng, Bị đơn đã thực hiện chương trình “FACTORY TOUR” giới thiệu các nhà cung

cấp, ghi nhận quá trình thí nghiệm các vật liệu nội thất,... được cập nhật thường xuyên trên kênh thông tin chính thống của Công ty TTCR như <http://thearena.vn/>; <https://www.facebook.com/arenacamranh.official/>. Công ty TTCR cũng đã đề cập nội dung này tại thông báo 68/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 04/8/2020 về việc phúc đáp kiến nghị của Khách hàng Dự án The Arena cho toàn bộ Khách hàng.

- Bị đơn luôn cập nhật đầy đủ, công khai các thông tin về tiến độ thi công của Dự án, hồ sơ pháp lý Dự án, đồng thời tổ chức cho Khách hàng tham quan Dự án:

Công khai tiến độ thi công:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán, 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>,

Công khai hồ sơ pháp lý Dự án:

Không những công khai hồ sơ pháp lý tại thời điểm mở bán, xuyên suốt quá trình thực hiện hợp đồng mua bán, Công ty TTCR luôn thực hiện công khai hồ sơ, thông tin pháp lý của Dự án đến Khách hàng. Bị đơn cũng ban hành các văn bản cung cấp thông tin liên quan đến Dự án như: Thông báo số 003/2020/ARENA/TB-BGĐ ngày 08/01/2020 về Thông tin liên quan Dự án The Arena; Thông báo số 006/2020/ARENA-TB-BGĐ ngày 24/02/2020; Thư ngỏ 43/TN-ARENA ngày v/v Chủ Đầu tư có đủ chứng từ pháp lý bàn giao căn hộ; đồng thời giải đáp thắc mắc kiến nghị của Khách hàng và hỗ trợ để Khách hàng tiếp cận hồ sơ pháp lý Dự án tại Trụ sở và Văn phòng đại diện của Công ty TTCR.

Tổ chức cho Khách hàng tham quan Dự án:

Do 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 tổ chức cho khách hàng tham quan Dự án, tham quan phòng mẫu tại Dự án, sắp xếp thời gian phù hợp để tham quan công trường. Đa số các chuyến tham quan dự án đều được bị đơn chuẩn bị mọi dịch vụ lưu trú, ăn uống miễn phí tại Khách sạn Eastin Grand Nha Trang cùng mọi dịch vụ đưa đón ra dự án.

Như vậy, suốt quá trình thực hiện hợp đồng mua bán, bị đơn không lừa dối nguyên đơn mà thường xuyên thông tin công khai liên quan đến Dự án, đồng thời luôn nỗ lực không ngừng để xây dựng và hoàn thiện Căn hộ LiB07-05 theo thỏa thuận dù gặp phải rất nhiều khó khăn khách quan. Đến nay, mục đích của hợp đồng mua bán căn hộ đã đạt được, bị đơn đã hoàn thành việc xây dựng căn hộ.

Việc nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu là không phù hợp, không có cơ sở và gây ảnh hưởng đến tính ổn định của giao dịch đã ký kết.

- 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-BGD 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, phù hợp với văn bản số 106/2020/ARENA-TB-BGD và quy định tại hợp đồng mua bán.

- 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 hợp đồng mua bán và bị đơn đã gửi thông báo đề nghị nguyên đơn thanh toán tiền mua căn hộ LiB07-05 với thời hạn thanh toán trước ngày 24/6/2021. Tuy nhiên đến nay, nguyên đơn vẫn chưa thanh toán và đang vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng mua bán “*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 hợp đồng mua bán, Công ty TTCR hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán 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 hợp đồng mua bán của mình.

Như đã trình bày ở trên, bị đơn cho rằng không có cơ sở thực tế, cũng như cơ sở pháp lý để Tòa án chấp nhận việc tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu, do đó, hợp đồng mua bán vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý. Theo tiến độ thanh

toán nêu tại Phụ lục 2 của hợp đồng mua bán căn hộ, nguyên đơn còn có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán 65% giá trị căn hộ, các khoản tiền lãi, phạt cho Bị đơn để nhận bàn giao căn hộ. Do đó, bị đơn hoàn toàn bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

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 LiB07 - 05/HĐMB/THE ARENA ngày 02/3/2020 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 ngày 25/3/2022 bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán số tiền 563.456.704 đồng; đơn phản tố bổ sung ngày 04/5/2022 bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán số tiền 329.844.686. Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cập nhật nội dung về thời gian tính lãi trên các khoản chậm thanh toán, 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 (tính đến ngày 06/9/2022): 235.098.638 đồng

+ Thưởng cho nhân viên sale: 50.000.000 đồng.

+ Phí hoa hồng: 45.457.080 đồng.

+ Quà tặng (chuyến du lịch Thái Lan, iphone): 31.400.000 đồng.

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố là: 361.955.718 đồng.

Tuy nhiên, để bảo đảm quyền lợi cho nguyên đơn, bị đơn tự nguyện đề nghị chốt tiền lãi chậm thanh toán đến ngày Tòa án Nhân dân thành phố CR xét xử sơ thẩm (ngày 06/9/2022).

Thực tế đến nay, Nguyên đơn đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Bị đơn là 350.418.027 đồng. Sau khi bù trừ nghĩa vụ giữa hai bên, Nguyên đơn phải thanh toán thêm cho Bị đơn số tiền 11.537.691 đồng. Thời gian thanh toán: Ngay sau khi 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 hợp đồng mua bán ghi nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, bà Nguyễn Thị Thanh H 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 Hà tiếp cận, đánh giá và đưa ra quyết định ký kết hợp đồng mua bán.

- 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 Hà 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 (102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 của Bộ Xây dựng). Sau khi nghiệm thu đưa vào sử dụng, Công ty đã gửi Thư ngỏ số 51/2021/TB-TTCR ngày 15/6/2021 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 để đảm bảo mục đích giao kết hợp đồng nhưng bà Hà không đến để tiến hành nhận bàn giao căn hộ và tính đến thời điểm diễn ra phiên toà, bị đơn vẫn chưa nhận khoản tiền mà nguyên đơn chưa thanh 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 LiB07 – 05 là tài sản bà Hà 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 Hà khi sự án có những vi phạm về mặt pháp lý: thời điểm ký kết hợp đồng với bà Nguyễn Thị Thanh H, bị đơn Dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD và dự án The Arena có đầy đủ căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật.

Về vấn đề thiết kế mặt bằng căn hộ: Theo Điều 5.1.6 của hợp đồng mua bán căn hộ ghi nhận quyền của bên bán như sau: *“Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Toà 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 hạn mục nội thất trong bán 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 hợp đồng mua bán 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 hợp đồng mua bán. Do đó bị đơn có toàn quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng đã ký kết với bà Hà. Đồng thời, căn cứ quy định tại Điều 13.2.2 của hợp đồng mua bán về hệ quả pháp lý khi bị đơn đơn phương

chấm dứt hợp đồng mua bán 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] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu hoàn trả tiền đã nộp, tiền phạt hợp đồng và lãi suất; bị đơn phản tố yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu bồi thường thiệt hại. 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” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố CR theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa bị đơn thay đổi yêu cầu về số tiền yêu cầu phản tố vì lý do cập nhật thêm thời gian tính lãi suất chậm thanh toán. 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 LiB07 - 05/HĐMB/THE ARENA ngày 02/03/2020 (sau đây gọi là Hợp đồng) vô hiệu:

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

Ngày 02/3/2020, giữa công ty TTCR và bà Nguyễn Thị Thanh H có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số LiB07 - 05/HĐMB/THE ARENA để mua bán căn hộ số LiB07 - 05/HĐMB Tầng 07, Tháp Li (Tòa A1), Diện tích 32,3m² 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 TTCR làm chủ đầu tư. Giá trị mua bán: Tổng giá bán căn hộ trên diện tích sử dụng dự kiến: 1.189.297.547 đồng. Trong đó bao gồm giá bán căn hộ là 1.168.060.091 đồng và kinh phí bảo trì là 21.237.456 đồng.

[2.1.2] Công ty TTCR đã gửi thư ngỏ số 51/2021/TB – TTCR ngày 15/6/2021 để mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ LiB07 – 05 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021; đồng thời đề nghị bà Hà 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 TTCR 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 TTCR 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-GDD3/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 tại thời điểm giao kết hợp đồng giữa Công ty TTCR và bà Nguyễn Thị Thanh H, Dự án The Arena đã được cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019. Như vậy Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB07 - 05/HĐMB/THE ARENA ngày 02/3/2020 đã phát sinh đầy đủ hiệu lực pháp lý theo quy định.

[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”, ngày 26/11/2020 Công ty TTCR đã có văn bản phản hồi về pháp lý dự án và hợp đồng mua bán căn hộ 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 thỏa 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 thỏa 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 Hà 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 LiB07 - 05/THE ARENA ngày 02/3/2020 có hiệu lực theo Điều 117 của Bộ luật dân sự. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu hoàn trả số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 350.418.027 đồng và thanh toán số tiền lãi phạt và bồi thường thiệt hại là 223.440.710 đồng. Tổng cộng là 573.585.737 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] 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. Tại 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 Thư ngỏ số 51/2021/TB – TTCR ngày 15/6/2021 bị đơn đã mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ LiB07 – 05 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021. Như vậy, việc TTCR hoàn thành Căn hộ LiB07 – 05 và bàn giao từ ngày 18/6/2021 là đúng thời hạn theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng và quy định pháp luật.

Theo đó, ý kiến của nguyên đơn về việc cho rằng bị đơn đã vi phạm thời gian thông báo bàn giao căn hộ là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[2.5.2] Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao, ngày 15/6/2021, bị đơn đã ban hành Thông báo về việc thanh toán tiền nhận bàn giao căn hộ số LiB07 – 05; tại Thư ngỏ số 51/2021/TB – TTCR ngày 15/6/2021 về thanh toán và nhận bàn giao căn hộ số LiB07 – 05 đã thông báo cho bà Hà đến thanh toán và nhận bàn giao căn hộ tuy nhiên bà Hà vẫn không thực hiện. Hiện nay, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 350.418.027 đồng tiền mua căn hộ, còn lại 65% giá trị căn hộ thì nguyên đơn không thanh toán theo tiến độ để nhận bàn giao căn hộ. Việc nguyên đơn chậm thanh toán theo tiến độ 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 (tính đến ngày 06/9/2022): 235.098.638 đồng

Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên mua: 126.857.080 đồng, gồm:

- + Thưởng cho nhân viên sale: 50.000.000 đồng.
- + Phí hoa hồng: 45.457.080 đồng.
- + Quà tặng (chuyến du lịch Thái Lan, iphone): 31.400.000 đồng.

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố là: 361.955.718 đồng.

Bị đơn tự nguyện đề nghị tính tiền lãi chậm thanh toán đến ngày Tòa án nhân dân thành phố CR xét xử sơ thẩm ngày 06/9/2022.

Hội đồng xét xử xét thấy các khoản bồi thường này phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 13.2.2 và các tài liệu chứng cứ mà bị đơn cung cấp; ý kiến của nguyên đơn về đề nghị tính lãi phạt chậm thanh toán đến ngày 06/9/2022 là tự nguyện nên chấp nhận.

[2.6] 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 361.955.718 đồng, bị đơn hoàn trả số tiền nguyên đơn đã thanh toán 350.418.027 đồng sau khi bù trừ nghĩa vụ bồi thường khi chấm dứt hợp đồng. Như vậy, nguyên đơn còn phải bồi thường cho bị đơn số tiền 11.537.691 đồng.

[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 26.943.429 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện hoàn trả số tiền 573.585.737 đồng không được chấp nhận.

- Án phí 18.097.785 đồng đối với số tiền bồi thường khi chấm dứt hợp đồng theo yêu cầu phản tố của bị đơn 361.955.718 đồng được chấp nhận.

Tổng cộng bà Nguyễn Thị Thanh H phải nộp 45.641.214 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 bố Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB07 – 05 /HĐMB-THE ARENA ngày 02/3/2020 vô hiệu và yêu cầu buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 573.585.737 đồng (Năm trăm bảy mươi ba triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi bảy 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 LiB07 – 05 /HĐMB-THE ARENA 02/3/2020 và các văn bản, phụ lục đính kèm. Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H phải bồi thường thiệt hại số tiền là: 361.955.718 đồng (Ba trăm sáu mươi một triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm mười tám đồng).

3. Số tiền nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần TTCR là 350.418.027 đồng, số tiền nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty Cổ phần TTCR là 361.955.718 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H còn phải bồi thường cho bị đơn Công ty TTCR số tiền 11.537.691 đồng (Mười một triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm chín mươi một đồng).

** 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 Thị Thanh H phải chịu 45.641.214 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 13.477.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0006662 ngày 23 tháng 11 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR. Bà Hà còn phải nộp án phí là 32.164.214 đồng (Ba mươi triệu một trăm sáu mươi bốn nghìn hai trăm mười bốn nghìn đồng).

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần TTCR số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.340.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0006875 ngày 12 tháng 4 năm 2022 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.568.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0007111 ngày 02 tháng 6 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR

5.2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H 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:

- Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

- Nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

** 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

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