

**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: 42/2022/DS-ST

Ngày: 06/9/2022

Về việc: “*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 Quốc Thịnh

2. Bà Võ Thị Diệu Thảo

- 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, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 8 và 06 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố CR, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố CR xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 193/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Minh N, sinh năm 1979.

Nơi cư trú: 09 Giang Văn Minh, tổ 43, phường H, quận Hải C, thành phố Đà Nẵng.

(Bà N có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án, có lý do chính đáng)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thúy Q, sinh năm 1975 – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV PQD - Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng.

Nơi cư trú: Số 6, ngõ 26 phường Cát B, quận Hải A, thành phố Hải Phòng.
Có 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 T – Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Thanh Tâm, sinh năm 1988 – Chuyên viên pháp chế. (Giấy ủy quyền ngày 20/4/2022 của Công ty Cổ phần TTCR) Bà T1 có mặt. Bà L vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Xuân Qu, sinh năm 1988 - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MY WAY thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Tổ 4, phường Phú Đ, quận Nam Từ L, thành phố Hà Nội.

Ông Qu có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/5/2018, bà Bùi Thị Minh N thỏa thuận ký quỹ số WiB04 – 20/TTKQ – THE ARENA09052018. Ngày 01/4/2019, bà N ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số: WiB04 – 20/HĐMB/THE ARENA về việc mua bán căn hộ số WiB04 – 20 tại tầng 4, Toà Wi thuộc dự án The Arena của Công ty cổ phần TTCR (sau đây gọi tắt là Công ty) tại khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo CR, phường Cam Nghĩa, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa có diện tích 34,6m² với giá mua bán là 1.684.724.800 đồng. Số tiền bà N đã thanh toán cho Công ty là 505.417.440 đồng (tương đương 30% giá trị căn hộ). Ngày 24/02/2020, bà N ký bổ sung phụ lục hợp đồng số WiB04 – 20/PLBSHĐMB – THE ARENA với Công ty Cổ phần TTCR để sửa đổi một số điều khoản trong Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04 – 20/HĐMB/THE ARENA.

Theo thỏa thuận thời gian Công ty bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 12/2020.

Tháng 9/2020, bà N tìm hiểu và phát hiện dự án có nhiều sai phạm làm ảnh hưởng tới các chủ sở hữu mua căn hộ nên tôi nhiều lần gửi văn bản đề nghị thanh lý hợp đồng, hoàn trả tiền lại cho bà N nhưng không nhận được sự phản hồi nào từ chủ đầu tư Dự án.

Những sai phạm của Dự án The Arena mà chủ đầu tư là Công ty cổ phần TTCR cụ thể như sau:

- Chào bán dự án khi không được cơ quan chức năng phê duyệt: Không có Giấy phép xây dựng.

- Quảng cáo chào bán dự án sai sự thật:

Các căn hộ thiết kế chào bán không có trong quy hoạch được duyệt. Căn cứ theo Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 căn hộ du lịch thì bốn tòa tháp chiều cao không tương đồng mà tòa cao tòa thấp với số tầng là 9-9-23-25. Căn cứ theo giấy phép xây dựng số 89/GPXD ngày 15/11/2019 khối khách sạn A1 là 18 tầng, A2 là 20 tầng, A3 là 8 tầng và A4 là 8 tầng.

Quảng cáo có ngân hàng bảo lãnh cho dự án nhưng không hề có bất cứ một ngân hàng nào bảo lãnh. Như quảng cáo ban đầu là ngân hàng Vietinbank, đến nay ngân hàng MSB cũng chỉ là đơn vị cho vay tín dụng chứ không phải là ngân hàng bảo lãnh cho tiến độ dự án.

- Cố tình lừa dối khách hàng khi đưa ra các chiêu thức hậu mãi như du lịch, chiết khấu cho chủ sở hữu nhưng khi chủ sở hữu nhận thấy dấu hiệu không minh

bạch, lừa dối đề nghị thanh lý hợp đồng thì lại dọa đòi lại số tiền đã tặng cho khách hàng và đòi cả số tiền triết khấu hoa hồng cho bên môi giới chào bán dự án. Căn cứ theo bảng kê xác nhận hoàn tiền cho khách hàng.

- Tự ý thay đổi thời gian bàn giao mặc dù từ tháng 12/2020 đến thời gian dự kiến bàn giao theo hợp đồng cộng thêm 180 ngày thì đến nay thời hạn bàn giao đã quá thời hạn phải bàn giao là 02 tháng.

- Khi chào bán toà nhà cao 18 tầng, căn hộ của bà N ở vị trí tầng 4 là vị trí đẹp, nằm trung tâm của các tầng nhà nhưng thực tế hiện tại toà nhà chỉ được cấp phép xây dựng đến tầng 8, như vậy là Công ty TTCR đã có tình lừa dối khách hàng khi bán căn hộ này cho bà N.

- Ép khách hàng nộp tiền theo tiến độ trong hợp đồng nhưng lại không cung cấp tiến độ xây dựng như cam kết trong hợp đồng.

- Trong hợp đồng ghi nguồn gốc đất: Đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng không ghi rõ thời gian là bao nhiêu năm.

- Căn cứ theo hợp đồng căn hộ nguyên đơn mua sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế hiện nay căn hộ du lịch không được cấp giấy chứng nhận và việc quy định pháp luật điều chỉnh cho căn hộ du lịch vẫn đang trong thời gian chờ hướng dẫn rõ.

Tại phiên toà, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc:

- Yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04 – 20/HĐMB/THE ARENA ngày 01/4/2019 và các văn bản khác liên quan đến hoạt động giao dịch mua bán căn hộ du lịch WiB04 – 20, tầng 4, tháp Wi thuộc dự án The Arena của Công ty cổ phần TTCR tại khu 4, khu du lịch Bắc bán đảo CR, phường Cam Nghĩa, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa.

- Yêu cầu Công ty cổ phần TTCR hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 505.417.440 đồng, tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 145.560.222 đồng, tiền phạt hợp đồng là 52.078.213 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 703.055.875 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà N không đồng ý vì lỗi thuộc về Công ty TTCR.

** Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy 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 huỷ Hợp đồng mua bán căn hộ 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 01/4/2019, bà N ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: WiB04 – 20/HĐMB/THE ARENA với Công ty cổ phần TTCR. Ngày 24/02/2020, 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. Đến nay, nguyên đơn đã thanh toán 505.417.440 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 tháng ngày 25/02/2022.

- Mục đích 02 bên hướng đến khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch WiB04 – 20 đến nay đã đạt được. Ngày 27/01/2022, bị đơn đã hoàn thiện Dự án và gửi Thư ngỏ số 11/2022/TB-TTCR để thông tin 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 25/02/2022 nhưng đến nay nguyên đơn chưa thanh toán để nhận bàn giao căn hộ.

- 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 24/02/2020, 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 sở hữu căn hộ: Căn cứ vào quy định pháp luật về việc gia hạn Dự án đầu tư, gia hạn quyền sử dụng đất và niên hạn sử dụng căn hộ The Arena, để bảo đảm tốt hơn quyền lợi cho nguyên đơn, tại Điều 5.2.17 hợp đồng mua bán, bị đơn đã cam kết “Đảm bảo cho Bên Mua sẽ được sở hữu Căn hộ trong thời hạn năm mươi (50) năm kể từ ngày Dự Án có Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Trong trường hợp pháp luật chưa cho phép ghi nhận thời hạn sở hữu căn hộ trên Giấy chứng nhận lần đầu của căn hộ (Thời Hạn Sở Hữu Ban Đầu) là đủ năm mươi (50) năm kể từ ngày Dự Án có Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, Bên Bán sẽ thực hiện thủ tục gia hạn Dự án khi Thời Hạn Sở Hữu Ban Đầu kết thúc để đảm bảo Bên Mua được sở hữu Căn hộ đủ thời hạn năm mươi (50) năm nói trên mà không phải trả thêm bất kỳ khoản phí gia hạn nào”.

- Về Giấy chứng nhận Căn hộ: Căn cứ vào các quy định pháp luật và theo Điều 5.2.9 của hợp đồng mua bán, các bên cũng thỏa thuận rõ ràng rằng: “...trong trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền khác có hướng dẫn riêng về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất áp dụng đối với loại hình căn hộ sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch như các Căn Hộ thuộc Dự Án, Bên Bán sẽ thực hiện theo hướng dẫn riêng đó để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ (hoặc giấy tờ khác có giá trị tương đương theo quy định của Pháp Luật hoặc của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa vào từng thời điểm cụ thể). Bên Mua tại đây đồng ý rằng việc thực hiện theo hướng dẫn hay quy định chuyên biệt đó không được coi là một vi phạm Hợp Đồng của Bên 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 nhưng đến nay, nguyên đơn vẫn đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao căn hộ. Ngày 27/01/2022, bị đơn đã

gửi Thư ngỏ đề thông tin 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 25/02/2022 đồng thời đề nghị nguyên đơn tiếp tục thanh toán trước ngày 25/02/2022 để đủ điều kiện nhận bàn giao căn hộ. Tuy nhiên đến nay, nguyên đơn vẫn chưa thanh toán và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2 hợp đồng mua bán.

Đối với yêu cầu phản tố:

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 WiB04 – 20/HĐMB/THE ARENA giữa Công ty Cổ phần TTCR và nguyên đơn bị chấm dứt vì nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn 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 30/4/2020 đến ngày 31/8/2022 nhưng không quá 8% số tiền thanh toán chậm): 88.218.317 đồng.

- Tiền thưởng nóng Công ty TTCR đã chi cho nhân viên sale cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng

- Tiền hoa hồng đã chi cho đại lý: 88.243.994 đồng

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố (tạm tính từ ngày 30/4/2020 đến ngày 31/8/2022) là: 264.462.311 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 của nguyên đơn tranh luận:* Tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh phải có giấy phép xây dựng, tuy nhiên Dự án khi được chào bán chưa có giấy phép xây dựng. Quảng cáo chào bán Dự án sai sự thật. Tự ý thay đổi thiết kế, nội thất trang thiết bị, thay đổi thiết kế về hồ bơi. Về sự kiện bất khả kháng: Tại Điều 1.1.35 và Điều 14.1.2 của Hợp đồng có quy định về sự kiện bất khả kháng, dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng nhưng dịch bệnh diễn ra một thời gian dài Công ty cổ phần TTCR phải lường trước được nên dù dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng thì phải hội đủ 3 điều kiện được quy định tại Điều 1.1.35 của Hợp đồng. Điều 8.5 của Hợp đồng mua bán quy định nhận bàn giao căn hộ thì được kiểm tra tình trạng thực tế của căn hộ nhưng Công ty cổ phần TTCR không cho kiểm tra; tại thời điểm

bàn giao căn hộ, căn hộ chưa đủ điều kiện sử dụng, chưa có văn bản nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy nên có dấu hiệu lừa dối khách hàng. Chậm bàn giao căn hộ theo thời hạn đã thỏa thuận. Bị đơn vi phạm việc nộp thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất 50 năm, cung cấp thông tin sai về thời hạn sở hữu 50 năm và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ.

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố CR kết luận:

- 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về 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; 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] Về tư cách tham gia tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Thị Minh N trực tiếp tham gia tố tụng, bà N đồng ý toàn bộ những ý kiến của bà Lê Thuý Quỳnh thể hiện trong hồ sơ vụ án và toàn bộ những hành vi tố tụng của bà Quỳnh là ý chí của bà và bà không có ý kiến gì thêm. Ngoài ra, tại phiên tòa bà Bùi Thị Minh N yêu cầu bà Lê Thuý Quỳnh là Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV PQD - Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Yêu cầu này của bà N đã được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.3] Về đề nghị thu thập chứng cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với các căn hộ thuộc Dự án The Arena, khu 4 - Khu du lịch Bắc bán đảo CR, phường Cam Nghĩa, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa (sau đây gọi là Dự án). Xét thấy, việc thu thập các tài liệu này là không cần thiết; không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và cũng không phải là thỏa thuận của các bên về chấm dứt hợp đồng vì vậy Tòa án không chấp nhận đề nghị thu thập chứng cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04 – 20/HĐMB-THE ARENA (sau đây gọi là Hợp đồng) ngày 01/4/2019:

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

Ngày 01/4/2019, Công ty Cổ phần TTCR (sau đây gọi là Công ty) và bà Bùi Thị Minh N đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04 – 20/HĐMB-THE ARENA để mua bán căn hộ số WiB04 – 20, tầng 04, tháp Wi (Tòa A3), Diện tích 34,06 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 TTCR làm chủ đầu tư. Giá trị mua bán: Tổng giá bán căn hộ trên diện tích sử dụng dự kiến: 1.715.356.160 đồng. *Trong đó bao gồm giá bán căn hộ là 1.684.724.800 đồng và kinh phí bảo trì là 30.631.360 đồng.* Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 30/4/2020, bà N đã nộp tổng số tiền là: 505.417.440 đồng.

[2.1.2] Công ty TTCR đã gửi Thư ngỏ số 11/2022/TB – TTCR ngày 27/01/2022 để thông tin 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 25/02/2022; đồng thời đề nghị bà N tiếp tục thanh toán trước ngày 25/02/2022 để đủ điều kiện nhận bàn giao căn hộ.

[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. 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 tuy 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 ngày 15/11/2019 thì các bên đã tự nguyện ký kết phụ lục hợp đồng bổ sung điều kiện giao kết hợp đồng ngày vào ngày 24/02/2020. Như vậy, tại thời điểm bà N 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 WiB04 – 20/HĐMB/THE ARENA.

[2.4] Các ý kiến khác của nguyên đơn cho rằng quá trình thực hiện Hợp đồng và triển khai Dự án bị đơn đã có vi phạm: Quảng cáo chào bán sai sự thật, Quảng cáo có ngân hàng bảo lãnh; Vi phạm việc nộp thuế đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất 50 năm; Cung cấp thông tin sai về thời hạn sở hữu 50 năm và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ; Bị đơn thay đổi thiết kế, trang thiết bị nội thất trong căn hộ khác với nhà mẫu; thay đổi thiết kế về hồ bơi; Chưa được nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy trước khi bàn giao đưa vào sử dụng. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- Việc quy định ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng theo quy định tại khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản quy định đối với nhà ở hình thành trong tương lai còn Dự án The Arena là dự án đầu tư, xây dựng căn hộ du lịch, biệt thự du lịch.

- Về vi phạm việc nộp thuế đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đất 50 năm, cung cấp thông tin sai về thời hạn sở hữu 50 năm và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ: Ngày 31/8/2009, Sở tài chính Khánh Hòa có giấy xác nhận số 2279/STC-NS xác nhận Công ty đã nộp ứng trước tiền thuê đất của dự án Khu du lịch sinh thái với số tiền 35.300.000.000 đồng; tổng số tiền Công ty đã nộp thuế là 45.300.000 đồng. Căn cứ các Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 và Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa có nội dung quy định về hình thức thuê đất: “Trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất”, Công ty đã có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền xác định số tiền thuê đất để công ty thực hiện nộp theo đúng quy định. Tuy nhiên, theo công văn số 1584/CTKHH-HKDCN ngày 19/4/2022 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa thì cho đến nay do dự án chưa được phê duyệt giá đất nên chưa có cơ sở tính thuế và thông báo nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với Công ty. Việc xác định giá đất, thời hạn sử dụng đất, loại đất, đóng tiền sử dụng đất, thuế đất, thời hạn sở hữu căn hộ và việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ là những nội dung liên quan đến chức năng của cơ quan thuế và các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Đây không phải là điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng và cũng không phải là thỏa thuận của các bên về chấm dứt hợp đồng.

- Ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn thay đổi thiết kế, trang thiết bị nội thất trong căn hộ khác với nhà mẫu, chào bán sai sự thật. Hội đồng xét xử xét thấy: Mô tả căn hộ, đặc điểm căn hộ và các vật liệu bên trong căn hộ được các bên xác định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng và các bên không có thỏa thuận nào về việc căn hộ thực tế được đối chiếu với căn hộ mẫu tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2022 thì đặc điểm căn hộ và các vật liệu bên trong căn hộ phù hợp với Phụ lục 1 của Hợp đồng. Mặt khác, các bên chưa tiến hành bàn giao căn hộ theo Điều 8 Hợp đồng nên chưa có căn cứ xác định vi phạm của bị đơn về đặc điểm căn hộ và các vật liệu bên trong căn hộ.

- Về điều kiện để bàn giao căn hộ: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện bị đơn (bên bán) đã hoàn thành về cơ bản việc xây dựng căn hộ; căn hộ đủ điều kiện kỹ thuật và phòng cháy để đưa vào sử dụng (Dự án đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng ban hành Thông báo số 14/GĐ-GĐ3/HT ngày 26/01/2022 về việc chấp thuận nghiệm thu hoàn thành các công trình Tòa A3, A4; Đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an kiểm tra, chấp thuận kết quả nghiệm thu tại Văn bản số 88/NT-PCCC&CNCH-14 ngày 12/01/2022); Diện tích sử dụng thực tế của căn hộ không nhỏ hơn/lớn hơn từ 10% trở lên so với diện tích sử dụng dự kiến ghi trong Hợp Đồng theo quy định tại Điều 8.1 của Hợp đồng. Như vậy, Công ty đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao căn hộ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04 – 20/HĐMB-THE ARENA ngày 01/4/2019 đã ký kết giữa bà Bùi Thị Minh N và Công ty cổ phần TTCR. Do đó, cũng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nộp là 505.417.440 đồng, tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 145.560.222 đồng, tiền phạt hợp đồng là 52.078.213 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 703.055.875 đồng.

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

[2.4.1] Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ các bên thỏa thuận vào tháng 12/2020. 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 của 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 57/2020/ARENA-TB-BGD ngày 06/7/2020 thông báo gia hạn bàn giao căn hộ do ảnh hưởng của dịch bệnh (ngày

bàn giao dự kiến tới tháng 06/2021); Thông báo số 59/2021/ARENA-TB-BGĐ ngày 30/06/2021 về Thời gian bàn giao căn hộ (từ tháng 12/2021); Thông báo số 66/2021/ARENA-TB-BGĐ ngày 09/7/2021 về xảy ra sự kiện bất khả kháng ảnh hưởng đến Dự án The Areana; Thông báo số 96/2021/ARENA-TB-BGĐ ngày 22/9/2021 về cập nhật tình hình Dự án bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng cho Nguyên đơn và thông báo về việc sẽ phải gia hạn tiến độ bàn giao dài hơn tháng 12/2021; Thông báo số 124/2021/ARENA-TB-BGĐ về gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ lần 2 (ngày bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 4/2022). Tại Thư ngỏ số 11/2022/TB – TTCR ngày 27/01/2022 bị đơn đã mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ WiB04 – 20 với thời gian nhận bàn giao từ ngày 25/02/2022. Như vậy, việc công ty TTCR hoàn thành Căn hộ WiB04 – 20 và bàn giao từ ngày 25/02/2022 là đúng thời hạn theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng và quy định pháp luật. Do đó, ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn chậm bàn giao căn hộ không có cơ sở chấp nhận.

[2.4.2] Sau khi hoàn thành xây dựng căn hộ và đủ điều kiện bàn giao, tại Thư ngỏ số 11/2022/TB – TTCR ngày 27/01/2022, bị đơn đã thông báo về việc thanh toán tiền đợt nhận bàn giao đối với Căn hộ WiB04 – 20 với thời gian thanh toán trước ngày 25/02/2022. Hiện nay, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 505.417.440 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 của 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.

[2.4.3] 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 30/4/2020 đến ngày 31/8/2022 nhưng không quá 8% số tiền thanh toán chậm): 88.218.317 đồng.

- Tiền thưởng nóng Công ty TTCR đã chi cho nhân viên sale cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng

- Tiền hoa hồng đã chi cho đại lý: 88.243.994 đồng

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố (tạm tính từ ngày 30/4/2020 đến ngày 31/8/2022) là: 264.462.311 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 24/02/2020; các tài liệu chứng cứ mà bị đơn cung cấp nên chấp nhận.

[2.4.4] 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 505.417.440 đồng. Bị đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền này sau khi bù trừ khoản tiền bồi thường do chấm dứt hợp đồng là 264.462.311 đồng, còn lại sẽ hoàn trả

239.955.129 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 WiB04 - 20/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 239.955.129 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 264.462.311 đồng, bị đơn hoàn trả số tiền đã thanh toán 505.417.440 đồng sau khi bù trừ nghĩa vụ bồi thường khi chấm dứt hợp đồng, còn lại số tiền bị đơn phải hoàn trả là 239.955.129 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 32.122.235 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện hoàn trả số tiền 703.055.875 đồng không được chấp nhận.

- Án phí 13.223.115 đồng đối với số tiền bồi thường khi chấm dứt hợp đồng theo yêu cầu phản tố của bị đơn 264.462.311 đồng được chấp nhận.

Tổng cộng bà Bùi Thị Minh N phải nộp 45.345.950 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:*

- Điều 3, 117, 118, 398, 418, 419, 428, 430, 357, 440 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 2, 6, 35, 39, 147, 157, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 16, 17, 18, 55, 59 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- 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 bà Bùi Thị Minh N về yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số WiB04 – 20/HĐMB-THE ARENA ký ngày 01/4/2019 và yêu cầu hoàn trả số tiền 505.417.440 đồng, tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 145.560.222 đồng, tiền phạt hợp đồng là 52.078.213 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 703.055.875 đồng (Bảy trăm lẻ ba triệu không trăm năm mươi lăm nghìn tám trăm bảy mươi lăm 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 WiB04 – 20/HĐMB-THE ARENA ký ngày 01/4/2019 và các phụ lục đính kèm. Buộc nguyên đơn bà Bùi Thị Minh N phải bồi thường thiệt hại số tiền là: 264.462.311 đồng (Hai trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm mười một đồng)

3. Số tiền nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần TTCR là 505.417.440 đồng, số tiền nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty Cổ phần TTCR là 264.462.311 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 239.955.129 đồng (Hai trăm ba mươi chín triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn một trăm hai mươi chín đồng) Thời hạn hoàn trả: Không quá 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

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.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

4.1. Về án phí:

- Bà Bùi Thị Minh N phải chịu 45.345.950 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 15.670.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0006683 ngày 30 tháng 11 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR. Bà N còn phải nộp án phí là 29.675.950 đồng (*Hai mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi đồng*).

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần TTCR số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.612.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm mười hai nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2021/0006948 ngày 25 tháng 4 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR

4.2. 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 đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. 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.

6. Quyền kháng cáo: Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP. CR;
- Chi cục THADS TP. CR;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Quốc Hay

