

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 119/2021/DS-PT
Ngày 04-5-2021
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ chung cư

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 4 và ngày 04 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2020/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 155/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn B; địa chỉ trụ sở: Khu Đ thuộc Khu liên hợp C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Nhật Q, sinh năm 1975; địa chỉ: Văn phòng Luật sư Ánh Sáng L, số A, đường N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2019).

- *Bị đơn:* Bà Thái Thu T, sinh năm 1972; địa chỉ thường trú: Ấp G, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi cư trú hiện nay: Căn hộ B, tầng B, Tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư S, Khu liên hợp C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Thái Thu T: Ông Hoàng Văn S – Luật sư Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Chung Hoy I, sinh năm 1961; địa chỉ: Căn hộ B, tầng B, Tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư S, Khu liên hợp C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Hoy I: Ông Hoàng Văn S – Luật sư Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Cháu Chung Mi R, sinh năm 2006; địa chỉ: Căn hộ B, tầng B, Tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư S, Khu liên hợp C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu Chung Mi R: Ông Chung Hoy I, sinh năm 1961 và bà Thái Thu T, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: Căn hộ B, tầng B, Tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư S, Khu liên hợp C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (là cha mẹ ruột).

- *Người phiên dịch cho ông Chung Hoy I:* Bà Lê Nguyễn Thanh T - Cộng tác viên Trung tâm Dịch vụ Đối ngoại tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Thái Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Hoy I.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 40/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/11/2020.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 22/4/2015, Công ty Trách nhiệm hữu hạn B (sau đây viết tắt là Công ty B) và bà Thái Thu T ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 031/2015/HĐMB-BCMTK (sau đây viết tắt là hợp đồng) có nội dung như sau:

Công ty B bán cho bà T căn hộ số B có diện tích 92,44m², tầng B, tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư gồm 02 tòa tháp cao 24 tầng được xây dựng trên lô đất số C18, tờ bản đồ số 03 với diện tích 9.082m², tọa lạc tại Khu Đ thuộc Khu liên hợp C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số BK033734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/02/2013 mang tên Công ty B.

Giá bán căn hộ: 2.412.144.000 đồng, bao gồm giá bán: 2.153.700.000 đồng, thuế giá trị gia tăng (VAT): 215.370.000 đồng, quỹ bảo trì: 43.074.000 đồng (giá bán căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất phân bổ cho căn hộ).

Tiền độ thanh toán: Được quy định cụ thể tại Phụ lục 3 của hợp đồng như sau:

+ Bên mua thanh toán số tiền 473.814.000 đồng (20% giá bán căn hộ tại thời điểm ký hợp đồng).

+ Bên mua thanh toán số tiền 473.814.000 đồng (20% giá bán căn hộ trước hay vào ngày bàn giao).

+ Trong vòng năm thứ nhất tiếp theo kể từ ngày bàn giao, bên mua thanh toán thành 04 kỳ, mỗi kỳ 03 tháng trong vòng 05 ngày đầu tiên của kỳ đó với số tiền mỗi kỳ là 71.072.100 đồng (tương ứng 3% giá bán căn hộ).

+ Trong vòng năm thứ hai kể từ ngày bàn giao, bên mua thanh toán thành 04 kỳ, mỗi kỳ 03 tháng trong vòng 05 ngày đầu tiên của kỳ đó với số tiền mỗi kỳ là 71.072.100 đồng (tương ứng 3% giá bán căn hộ).

+ Trong vòng năm thứ ba kể từ ngày bàn giao, bên mua thanh toán thành 04 kỳ, mỗi kỳ 03 tháng trong vòng 05 ngày đầu tiên của kỳ đó với số tiền mỗi kỳ là 71.072.100 đồng (tương ứng 3% giá bán căn hộ).

+ Trong vòng năm thứ tư kể từ ngày bàn giao, bên mua thanh toán thành 04 kỳ, mỗi kỳ 03 tháng trong vòng 05 ngày đầu tiên của kỳ đó với số tiền mỗi kỳ là 71.072.100 đồng (tương ứng 3% giá bán căn hộ).

+ Trong vòng năm thứ năm kể từ ngày bàn giao, bên mua thanh toán thành 04 kỳ, mỗi kỳ 03 tháng trong vòng 05 ngày đầu tiên của kỳ đó với số tiền mỗi kỳ là 71.072.100 đồng (tương ứng 3% giá bán căn hộ).

Ngoài ra, hợp đồng còn quy định về quyền, nghĩa vụ của hai bên và các quy định khác.

Thực hiện hợp đồng nêu trên, Công ty B đã tiến hành xây dựng tòa nhà và căn hộ theo quy định của hợp đồng. Sau đó, đã bàn giao căn hộ cho bà T theo Biên bản bàn giao ngày 16/5/2015. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, bà T chỉ thanh toán đúng hạn lần 01 và lần 02, tất cả các lần thanh toán tiếp theo, bà T đều vi phạm thời hạn thanh toán. Công ty B đã nhiều lần liên lạc, gửi thông báo yêu cầu thanh toán nhưng bà T vẫn không tiến hành thanh toán, cụ thể như sau:

+ Ngày 13/8/2018, Công ty B có thông báo về việc yêu cầu thanh toán, yêu cầu bà T thanh toán số tiền trễ hạn là 568.577.100 đồng theo hợp đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày 13/8/2018, tương đương số tiền 89.941.743 đồng.

Công ty B yêu cầu bà T thanh toán các khoản trên trước ngày 23/8/2018. Tuy nhiên, Công ty B không nhận được bất cứ khoản thanh toán nào từ bà T.

+ Ngày 06/11/2018, Công ty B có thông báo về việc yêu cầu thanh toán, yêu cầu bà T thanh toán các khoản thanh toán (bao gồm lãi phạt chậm thanh toán) trước ngày 16/11/2018 nhưng bà T cũng không tiến hành thanh toán.

+ Ngày 20/11/2018, Công ty B có gửi cho bà T thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Sau khi nhận được thông báo thì ngày 19/12/2018, bà T thanh toán số tiền 568.576.800 đồng.

Sau đó, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhiều lần, cụ thể: Từ kỳ thanh toán thứ 16 (ngày 16/11/2018) với số tiền 71.072.100 đồng, kỳ thanh toán thứ 17 (ngày 16/02/2019) với số tiền 71.072.100 đồng, kỳ thanh toán thứ 18 (ngày 16/5/2019) với số tiền 71.072.100 đồng. Ngày 24/7/2019, Công ty B có gửi cho bà T thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 25/8/2019 và yêu cầu bà T bàn giao căn hộ trong vòng 30 ngày kể từ ngày chấm dứt nhưng bà T vẫn ở trong căn hộ.

Theo quy định tại Điều 16.3 của hợp đồng, bà T phải bàn giao căn hộ trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo. Nếu bà T không giao trả căn hộ thì phải trả phí sử dụng căn hộ là 1%/tháng trên giá bán căn hộ.

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 7 của hợp đồng, bà T phải thực hiện thanh toán giá bán căn hộ, các khoản thuế và phí theo quy định của hợp đồng không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo từ Công ty B nhưng bà T thường xuyên trễ hạn thanh toán. Theo hợp đồng, bà T phải thanh toán xong đợt thứ 18 với tổng số tiền phải thanh toán là 2.084.781.600 đồng nhưng bà T chỉ mới thanh toán đến đợt thứ 15 với tổng số tiền đã thanh toán là 1.802.988.200 đồng.

Do đó, căn cứ các quy định sau đây của hợp đồng:

+ Khoản 2 Điều 13: *“Nếu Bên Mua không thực hiện thanh toán theo tiến độ thanh toán, Bên Mua sẽ phải trả lãi theo mức được quy định tại Mục 11 của Phụ lục 1 cho khoản thanh toán quá hạn, được tính từ ngày đến hạn đến ngày thực trả. Mặc dù vậy, Bên Bán bảo lưu quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng nếu các khoản thanh toán vượt quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, trừ khi Bên Bán có chấp thuận khác”*.

+ Điểm b khoản 1 Điều 16 hợp đồng bị chấm dứt trước thời hạn trong một hay những trường hợp sau đây: *“Do Bên Bán đơn phương chấm dứt căn cứ theo các Điều 13.2 và/hoặc 11.4 và/hoặc 14.2(a) hoặc do Bên Mua không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ theo hợp đồng và không có khả năng để khắc phục sai sót trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo, khi đó Hợp đồng sẽ chấm dứt từ khi thông báo của Bên Bán và nghĩa vụ duy nhất của Bên Bán là hoàn lại cho Bên Mua khoản thanh toán giá bán căn hộ (không tính lãi) sau khi đã trừ ra: (1) Tiền phạt và tiền bồi thường (nêu tại Mục 12 của Phụ lục 1) do Bên Mua vi*

phạm hợp đồng; và (2) Bất kỳ khoản nợ nào Bên Mua còn tồn đọng với Bên Bán đến thời điểm chấm dứt”.

+ Khoản 3 Điều 20: “Việc không thực hiện của Bên Bán vào bất cứ thời điểm nào để thực hiện bất kỳ quyền nào của mình hoặc để khắc phục hậu quả không được thực hiện như là một việc từ bỏ bất cứ quyền hoặc khắc phục hậu quả vào các thời điểm sau đó. Việc Bên Bán chấp nhận bất kỳ khoản thanh toán nào trong Hợp đồng không được coi là hành động từ bỏ bất kỳ quyền nào của Bên Bán để tiến hành bất kỳ biện pháp khắc phục hậu quả đối với Bên Mua”.

Do bên mua thường xuyên trễ hạn thanh toán nên căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 13 và điểm b khoản 1 Điều 16 của hợp đồng, Công ty B tiến hành đơn phương chấm dứt hợp đồng, hoàn trả cho bà T khoản thanh toán giá bán căn hộ sau khi trừ ra các khoản sau:

+ Tiền phạt và bồi thường: 30% giá bán căn hộ đã bao gồm VAT theo quy định tại mục 12 của Phụ lục 1 với số tiền 710.721.000 đồng.

+ Tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 13 và điểm b khoản 1 Điều 16 của hợp đồng.

Do đó, Công ty B yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đối với bà Thái Thu T:

1. Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 031/2015/HĐMB-BCMTK ngày 22/4/2015 giữa Công ty B và bà Thái Thu T.

2. Công ty B được quyền sở hữu số tiền 710.721.000 đồng là tiền phạt và bồi thường 30% giá bán căn hộ (đã bao gồm VAT) theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 16 và Mục 12 Phụ lục 1 của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 031/2015/HĐMB-BCMTK ngày 22/4/2015.

3. Bà Thái Thu T phải trả cho Công ty B lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 24/8/2019 với số tiền 186.908.063 đồng.

4. Bà Thái Thu T trả lại cho Công ty B căn hộ B có diện tích 92,44m², tầng B, Tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư S theo hiện trạng lúc bàn giao, Công ty B hoàn trả lại cho bà Thái Thu T số tiền 905.359.137 đồng sau khi bà Thái Thu T hoàn trả lại Căn hộ B có diện tích 92,44m², tầng B, tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư S cho Công ty B.

- Bị đơn trình bày:

Bà Thái Thu T và Công ty B có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 031/2015/HĐMB-BCMTK vào năm 2015. Giá bán căn hộ theo hợp đồng là 2.369.070.000 đồng. Thời gian thanh toán theo hợp đồng bao gồm 01 đợt đặt cọc và 22 đợt thanh toán trong vòng 05 năm (từ ngày 16/01/2015 đến ngày 16/5/2020).

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã nhận bàn giao Căn hộ số B trong khoảng năm 2015 với diện tích khoảng 90m², tầng 12B, tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư tọa lạc tại Khu Đô thị mới thuộc Khu liên hợp C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà T đã thanh toán tiền cọc và hoàn tất thanh toán từ đợt 1 đến hết đợt 15. Trong các đợt thanh toán nêu trên, bà T thanh toán đúng hạn khoản tiền cọc và đợt 1, đợt 2 (tương đương 40% giá mua bán) và trễ hạn từ đợt 3 đến đợt 15 (đợt 15 đến hạn vào ngày 16/8/2018) tương đương trễ hạn 39% giá mua bán. Ngày 19/12/2018, bà T đã hoàn tất việc thanh toán đến hết đợt 15 bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất chậm thanh toán là 18%/năm theo yêu cầu của Công ty B. Như vậy, tính đến ngày 19/12/2018, bà T đã thanh toán $40\% + 39\% = 79\%$ giá mua bán và cả tiền lãi chậm thanh toán.

Từ các nội dung trên cho thấy, bà T thanh toán trễ hạn nêu trên đều bị Công ty B áp dụng chế tài phạt do chậm thanh toán và việc chậm trễ này Công ty B cũng không bị thiệt hại về tài chính vì bà T khi thanh toán đều thanh toán nợ gốc và cả tiền lãi chậm thanh toán theo yêu cầu của Công ty B.

Khoảng tháng 8 năm 2019, bà T nhận được Thông báo ghi ngày 24/7/2019 của Công ty B về việc bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán của các đợt 16, 17, 18 (tương đương 9% giá mua bán) và Công ty B tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán. Sau khi nhận được thông báo nêu trên, bà T kiểm tra lại thì xác định các đợt thanh toán từ đợt 16 (đến hạn thanh toán ngày 16/11/2018), đợt 17 (đến hạn thanh toán ngày 16/02/2019), đợt 18 (đến hạn thanh toán ngày 16/5/2019) bà T đang trễ hạn thanh toán.

Ngày 20/8/2019, bà T đã chuyển khoản thanh toán cho Công ty B số tiền 572.000.000 đồng (bao gồm các đợt thanh toán đã đến hạn từ đợt 16 đến đợt 18 và đợt 19 cùng tiền lãi chậm thanh toán của các đợt này và các đợt thanh toán còn lại chưa đến hạn từ đợt 20 đến đợt 22 (đến hạn thanh toán vào ngày 16/5/2020). Như vậy, mặc dù các đợt thanh toán chưa đến hạn (từ đợt 20 đến hạn thanh toán ngày 16/11/2019 tới đợt 22 đến hạn thanh toán ngày 16/5/2020) nhưng bà T vẫn thanh toán cho Công ty B vào ngày 20/8/2019 (03 đợt thanh toán trước hạn tương đương 9% giá mua bán).

Ngày 30/8/2019, Công ty B hoàn trả lại vào tài khoản của bà T số tiền 572.000.000 đồng mà trước đó bà T đã chuyển khoản cho Công ty B vào ngày 20/8/2019. Đồng thời, kể từ lúc này, bà T nhận được các thông tin về việc Công ty B yêu cầu bà T chấm dứt hợp đồng mua bán năm 2015 và yêu cầu trả lại căn hộ, chịu phạt và bồi thường 30% giá mua căn hộ ... cho Công ty B.

Bà T chậm thanh toán 03 đợt (từ đợt 16 đến đợt 18 với số tiền chậm thanh toán là 213.216.300 đồng – tương đương 9% giá mua bán) và ngày 20/8/2019, bà T đã trả nợ gốc, lãi chậm thanh toán, đồng thời trả trước cả các đợt chưa đến hạn thanh toán (tổng số tiền lãi chậm thanh toán bà T đã trả cho Công ty B khoảng hơn 210.000.000 đồng trên tổng số tiền mua căn hộ là 2.369.070.000 đồng với mức lãi suất 18%/năm).

Trong khi hai bên còn chưa thống nhất việc chấm dứt hợp đồng mua bán thì Công ty B đã thực hiện một số hành vi gây tổn hại đến sức khỏe của chồng và con của bà T hiện đang ở trong căn hộ này. Bà T nhận thấy, Công ty B đưa ra lý do để tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán năm 2015, yêu cầu bà T trả tiền phạt, bồi thường 30% giá bán căn hộ, ... là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Do đó, bà T đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty B. Bà T đề nghị được tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 031/2015/HĐMB-BCMTK ngày 22/4/2015 giữa Công ty B và bà Thái Thu T, để bà T tiếp tục nộp tiền theo tiến độ hợp đồng và sử dụng các tiện ích tại căn hộ.

Hiện nay, Căn hộ số B12B07 do bà Thái Thu T cùng chồng là ông Chung Hoy I và con gái là Chung Mi R đang quản lý, sử dụng. Căn hộ hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Chung Hoy I trình bày:

Ông Chung Hoy I không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do phía bà Thái Thu T không nhận được các thông báo của Công ty B về việc bà T trễ hạn thanh toán hay thông báo về việc chấm dứt hợp đồng. Đồng thời, vụ việc đang giải quyết nên yêu cầu phía Công ty B khôi phục lại các dịch vụ cung cấp cho căn hộ mà ông Chung Hoy I, bà Thái Thu T đã sử dụng để ông Chung Hoy I và bà T có thể ổn định cuộc sống. Các dịch vụ này đã bị phía Công ty B cắt trước khi Công ty B khởi kiện. Việc Công ty B cắt các dịch vụ cung cấp cho căn hộ là vi phạm các quyền cá nhân, ảnh hưởng không tốt đến cuộc sống của ông Chung Hoy I và gia đình. Trong các kỳ thanh toán trước đây, phía bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì đã phải đóng đầy đủ số tiền chậm thanh toán và tiền lãi theo hợp đồng đã ký kết. Do ông Chung Hoy I không nhận được thông báo của Công ty B, phía Công ty B cũng không liên hệ trực tiếp với ông Chung Hoy I nên không có cơ sở để nộp tiền cho phía Công ty B theo hợp đồng. Việc Công ty B yêu cầu chấm dứt hợp đồng và yêu cầu phía bà T trả lại căn hộ là không hợp tình, hợp lý.

Ông Chung Hoy I chỉ nhận được duy nhất thông báo về việc chấm dứt hợp đồng do phía Công ty B gửi qua email của ông Chung Hoy I vào ngày 20/9/2019. Bà T đã chuyển khoản thanh toán cho Công ty B với số tiền 572.000.000 đồng (bao gồm các đợt thanh toán đã đến hạn từ đợt 16 đến đợt 18 và đợt 19 cùng tiền lãi chậm thanh toán của các đợt này; các đợt thanh toán còn lại chưa đến hạn từ đợt 20 đến đợt 22 (đến hạn thanh toán vào ngày 16/5/2020). Do bà T đã đóng đủ tiền theo tiến độ nhưng phía Công ty B vẫn yêu cầu phía bà T hoàn trả căn hộ thì ông Chung Hoy I không đồng ý. Đối với số tiền lãi chậm thanh toán mà bà T đã phải thanh toán cho Công ty B là 18%/năm thì cao hơn lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước quy định nhưng phía bà T vẫn chấp nhận thanh toán cho Công ty.

Do đó, ông Chung Hoy I đề nghị được tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 031/2015/HĐMB-BCMTK ngày 22/4/2015 giữa Công ty TNHH B với bà Thái Thu T. Do phía bà T đã thanh toán hơn 90% giá trị hợp đồng, phía nguyên đơn cũng không bị ảnh hưởng quyền và lợi ích vì phía bà T đã thanh toán lãi chậm thanh toán khi thanh toán trễ hạn. Ông Chung Hoy I đề nghị phía Công ty B cho bà T, ông Chung Hoy I tiếp tục thanh toán và sử dụng căn hộ trên. Ông Chung Hoy I đã sinh sống cùng bà T tại căn hộ nêu trên từ khi nhận bàn giao căn hộ (năm 2015) cho đến nay.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2020/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn B đối với bị đơn bà Thái Thu T về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”.

Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 031/2015/HĐMB-BCMTK ngày 22/4/2015 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn B và bà Thái Thu T.

Bà Thái Thu T, ông Chung Hoy I và cháu Chung Mi R cùng có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn B Căn hộ B có diện tích 92,44m², tầng B, tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư S, tọa lạc tại Khu Đ thuộc Khu liên hợp C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn B được quyền sở hữu số tiền 710.721.000 đồng (bảy trăm mười triệu bảy trăm hai mươi một nghìn đồng).

Công ty Trách nhiệm hữu hạn B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Thái Thu T số tiền 1.092.267.200 đồng (một tỷ không trăm chín mươi hai triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm đồng).

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc bà Thái Thu T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn B tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 24/8/2019 với số tiền 186.908.063 đồng (một trăm tám mươi sáu triệu chín trăm lẻ tám nghìn không trăm sáu mươi ba đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/11/2020, bị đơn bà Thái Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Hoy I kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 10/11/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 40/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/11/2020 với nội dung đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đối với yêu cầu phạt vi phạm 30% giá trị hợp đồng, nguyên đơn tự nguyện giảm số tiền phạt xuống còn 10% giá trị hợp đồng với số tiền 239.907.000 đồng; bị

đơn bà Thái Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Hoy I vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Thái Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Hoy I trình bày quan điểm tranh luận: Theo hợp đồng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn thì tổng giá trị hợp đồng là 2.369.070.000 đồng, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.802.988.200 đồng tương đương 79% giá trị hợp đồng. Đến ngày 20/8/2019, bị đơn bà T thanh toán tiếp số tiền 572.000.000 đồng từ kỳ thanh toán thứ 16 đến kỳ thứ 22. Như vậy, tổng cộng bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn với số tiền 2.374.988.200 đồng, dư 5.918.200 đồng so với giá trị hợp đồng, số tiền này bị đơn tự nguyện chuyển giao thực hiện nghĩa vụ là tiền lãi phát sinh các phí dịch vụ. Thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 24/7/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn B do ông Nguyễn Hoàng A ký là trái với quy định tại Điều 13 của Luật Doanh nghiệp năm 2014 vì không có văn bản ủy quyền cho ông A ký thông báo chấm dứt. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác nhận Công ty B có giao thông báo trên cho cháu Chung Mi R khi cháu Chung Mi R mới 13 tuổi là không đúng với quy định pháp luật. Khi nguyên đơn chấm dứt hợp đồng với bị đơn phải căn cứ vào Điều 16 của hợp đồng, khi chấm dứt hợp đồng phải thông báo cho bị đơn trong khi nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh là đã giao thông báo cho bị đơn, Điều 13.2 quy định chậm trễ thanh toán và chậm trễ bàn giao không phải là căn cứ chấm dứt hợp đồng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Thái Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Hoy I, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng và thực hiện các nghĩa vụ, bị đơn đồng ý thanh toán số tiền lãi quá hạn là 186.980.063 đồng và tiền còn nợ của các kỳ thanh toán.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất việc ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 031/2015/HĐMB-BCMTK, thống nhất số lần thanh toán đúng hạn và trễ hạn. Nguyên đơn căn cứ vào Điều 13.2, Điều 7.2 (a), Điều 16.1 và Điều 16.3 để chấm dứt hợp đồng là không phù hợp. Bởi lẽ, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn chỉ thanh toán đúng hạn 02 đợt (đợt đặt cọc và thanh toán đợt đầu tiên), bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ đợt thứ 02 đến đợt 15, nguyên đơn đã chấp nhận cho bị đơn thanh toán từ đợt 03 đến đợt 15 với số tiền 563.000.000 đồng vào ngày 19/12/2018, đối với đợt thanh toán từ đợt 16 đến 18 bị đơn đã khắc phục và thanh toán luôn các đợt còn lại cho nguyên đơn, nguyên đơn cho rằng căn cứ vào hợp đồng nguyên đơn được quyền bảo lưu quyền đơn

phương chấm dứt hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là chưa xem xét, đánh giá toàn bộ hợp đồng, không xem xét đến quyền lợi, ý chí của bị đơn, bị đơn đã khắc phục lỗi vi phạm, khi xem xét căn cứ chấm dứt hợp đồng phải căn cứ vào Điều 13.2 và Điều 16 để đánh giá quyền và lợi ích của các bên cho phù hợp, bị đơn đã khắc phục sai sót vào ngày 20/8/2019, việc nguyên đơn hoàn trả lại tiền là không đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng. Do vậy, kháng cáo của bị đơn bà Thái Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Hoy I và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Thái Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Hoy I và quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát, không chấp nhận việc chấm dứt hợp đồng, tiếp tục thực hiện hợp đồng và buộc bà T thanh toán số tiền còn nợ cùng lãi suất chậm thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung: Ngày 22/4/2015, Công ty Trách nhiệm hữu hạn B và bà Thái Thu T ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 031/2015/HĐMB-BCMTK có nội dung như sau: Công ty B bán cho bà T Căn hộ số B có diện tích 92,44m², tầng B, tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư gồm 02 tòa tháp cao 24 tầng được xây dựng trên lô đất số C18, tờ bản đồ số 03 có diện tích 9.082m² tọa lạc tại Khu Đ thuộc Khu liên hợp C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giá bán căn hộ: 2.412.144.000 đồng, bao gồm giá bán: 2.153.700.000 đồng, thuế giá trị gia tăng: 215.370.000 đồng, quỹ bảo trì: 43.074.000 đồng. Thời gian thanh toán theo hợp đồng bao gồm 01 đợt đặt cọc và 22 đợt thanh toán trong vòng 05 năm (từ ngày 16/01/2015 đến ngày 16/5/2020). Công ty B đã bàn giao căn hộ trên cho bà T vào ngày 16/5/2015. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T chỉ thanh toán đúng hạn kỳ 01 và kỳ 02 của hợp đồng, các kỳ thanh toán tiếp theo từ kỳ thứ 03 đến kỳ thứ 15 bà T đều vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng sau đó bà T đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cùng tiền lãi phát sinh. Tính đến ngày 19/12/2018, bà T thanh toán cho Công ty B với tổng số tiền là 1.802.988.200 đồng. Từ kỳ thanh toán thứ 16 đến 18, bà T tiếp tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do vậy, ngày 24/7/2019, Công ty B ra thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bà T bàn giao căn hộ trong vòng 30 ngày kể từ ngày 25/8/2019.

[2] Xét thấy, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 031/2015/HĐMB-BCMTK ngày 22/4/2015 đối với Căn hộ B có diện tích 92,44m², tầng B, tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư S giữa bà Thái Thu T và Công ty B thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã

hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Theo thỏa thuận về thời hạn thanh toán trong hợp đồng giữa hai bên, bà T phải thanh toán kỳ 16 vào ngày 16/11/2018; thanh toán kỳ 17 vào ngày 16/02/2019 và thanh toán kỳ 18 vào ngày 16/5/2019. Trong thời hạn trên, bà T đã không thanh toán đúng theo thỏa thuận là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mà bà T đã giao kết.

[3] Tại khoản 2 Điều 13 của hợp đồng, hai bên thỏa thuận: “*Nếu Bên Mua không thực hiện thanh toán theo tiến độ thanh toán, Bên Mua sẽ phải trả lãi theo mức được quy định tại Mục 11 của Phụ lục 1 cho khoản thanh toán quá hạn, được tính từ ngày đến hạn đến ngày thực trả. Mặc dù vậy, Bên Bán bảo lưu quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng nếu các khoản thanh toán vượt quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, trừ khi Bên Bán có chấp thuận khác*”. Căn cứ vào thỏa thuận trên, Công ty B ban hành thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng và thông báo chấm dứt hợp đồng vào ngày 25/8/2019 và tại điểm b khoản 1 Điều 16 của hợp đồng, hai bên thỏa thuận: “*Do Bên Bán đơn phương chấm dứt căn cứ theo các Điều 13.2 và/hoặc 11.4, và/hoặc 14.2(a) hoặc do Bên Mua không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ theo hợp đồng và không có khả năng để khắc phục sai sót trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo, khi đó Hợp đồng sẽ chấm dứt từ khi thông báo của Bên Bán và nghĩa vụ duy nhất của Bên Bán là hoàn lại cho Bên Mua khoản thanh toán giá bán căn hộ (không tính lãi) sau khi đã trừ ra: (i) Tiền phạt và tiền bồi thường (nêu tại Mục 12 của Phụ lục 1) do Bên Mua vi phạm hợp đồng; và (ii) Bất kỳ khoản nợ nào Bên Mua còn tồn đọng với Bên Bán đến thời điểm chấm dứt*”. Đối chiếu quy định trên, Công ty B đã ban hành thông báo chấp dứt hợp đồng với bà T là phù hợp theo thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng. Bà T cho rằng ngày 20/8/2019, bà T đã thanh toán số tiền quá hạn của các đợt 16, 17, 18 và chủ động thanh toán toàn bộ các đợt còn lại từ 19 đến đợt 22 là đã khắc phục vi phạm trong vòng 30 ngày kể từ ngày bên bán thông báo. Tuy nhiên, do nguyên đơn căn cứ vào Điều 13.2 để chấm dứt hợp đồng, trong trường hợp này bên bán đã bảo lưu quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và việc bị đơn thanh toán khắc phục vi phạm không được bên bán chấp thuận. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng với bà Thái Thị T là có căn cứ.

[4] Bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải có nghĩa vụ trả lãi chậm thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 13 của hợp đồng. Từ đợt thứ 03, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty B yêu cầu bà T thanh toán tiền lãi chậm thanh toán từ đợt thứ 03 đến đợt 18 tính đến ngày Thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 24/8/2019 với mức lãi suất là 0,05%/ngày (1,5%/tháng) tương đương số tiền 186.908.063 đồng là có căn cứ.

[5] Theo nội dung Thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 24/7/2019 của Công ty B đối với bà T xác định ngày chấm dứt hợp đồng là ngày 25/8/2019. Căn cứ vào thỏa thuận tại Điều 16.3 của hợp đồng “*Trong trường hợp Bên Bán*

đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo các trường hợp qui định bên trên và Căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua để sử dụng, thì Bên Mua phải hoàn trả lại Căn hộ theo tình trạng lúc bàn giao cho Bên Bán trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo...”. Bà T đã nhận bàn giao căn hộ từ ngày 16/5/2015. Quá trình giải quyết vụ án, qua xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Hiện Căn hộ số B đang do bà Thái Thu T cùng chồng là ông Chung Hoy I và con là cháu Chung Mi R quản lý, sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T cùng ông Chung Hoy I và cháu Chung Mi R cùng có nghĩa vụ trả lại cho Công ty B căn hộ B có diện tích 92,44m², tầng B, tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư S là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của các bên.

[6] Theo khoản 1 Điều 16 của hợp đồng, hai bên còn thỏa thuận khi hợp đồng chấm dứt, Công ty B phải hoàn lại cho bà T khoản thanh toán giá bán căn hộ (không tính lãi) sau khi đã trừ các khoản sau đây: Tiền phạt và bồi thường 30% giá bán căn hộ đã bao gồm VAT theo quy định tại mục 12 của Phụ lục 1. Theo hợp đồng, giá bán căn hộ hai bên thỏa thuận đã bao gồm VAT là 2.369.070.000 đồng. Do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến việc Công ty B đơn phương chấm dứt hợp đồng nên phải chịu phạt 30% giá bán căn hộ đã bao gồm VAT với số tiền 710.721.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận hai bên đã ký kết. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện giảm mức phạt từ 30% xuống 10% với số tiền là 236.907.000 đồng, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã thanh toán được tổng số tiền 1.802.988.200 đồng. Như vậy, Công ty B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Thái Thu T số tiền còn lại là 1.566.081.200 đồng.

[7] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn bà Thái Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Hoy I là có căn cứ chấp nhận một phần.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Thái Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Hoy I là có căn cứ chấp nhận một phần.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

[8] Về chi phí phiên dịch: Nguyên đơn Công ty B tự nguyện chịu số tiền 4.600.000 đồng được khấu trừ vào số tiền Công ty B đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn B được chấp nhận nên bị đơn bà Thái Thu T phải chịu toàn bộ án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bị đơn bà Thái Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Hoy I không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 40/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/11/2020.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Thái Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Hoy I.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2020/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn B đối với bị đơn bà Thái Thu T về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”.

Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 031/2015/HĐMB-BCMTK ngày 22/4/2015 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn B và bà Thái Thu T.

Bà Thái Thu T, ông Chung Hoy I và cháu Chung Mi R cùng có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn B Căn hộ B với diện tích 92,44m², tầng B, tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư S tọa lạc tại Khu Đô thuộc Khu liên hợp C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn B về việc phạt 10% giá bán căn hộ đã bao gồm VAT với số tiền là 236.907.000 đồng (hai trăm ba mươi sáu triệu chín trăm lẻ bảy nghìn đồng). Công ty Trách nhiệm hữu hạn B được quyền sở hữu số tiền 236.907.000 đồng (hai trăm ba mươi sáu triệu chín trăm lẻ bảy nghìn đồng).

Công ty Trách nhiệm hữu hạn B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Thái Thu T số tiền 1.566.081.200 đồng (một tỷ năm trăm sáu mươi sáu triệu không trăm tám mươi một nghìn hai trăm đồng).

Bà Thái Thu T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn B tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 24/8/2019 với số tiền 186.908.063 đồng (một trăm tám mươi sáu triệu chín trăm lẻ tám ngàn không trăm sáu mươi ba đồng).

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng (chi phí phiên dịch): Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn B tự nguyện chịu số tiền 4.600.000 đồng (bốn triệu sáu trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền Công ty B đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Thái Thu T phải chịu số tiền 9.345.403 đồng (chín triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm lẻ ba đồng).

Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn B số tiền 19.580.000 đồng (mười chín triệu năm trăm tám mươi đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0034580 ngày 23/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do bà Lê Nguyễn Phương T nộp thay).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thái Thu T và ông Chung Hoy I không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bị đơn bà Thái Thu T và ông Chung Hoy I mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050716 ngày 10 tháng 11 năm 2020 và số 0050733 ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết