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:38/2022/DS-ST
Ngày: 05/9/2022
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 Phan Văn Hoạt

2. Ông Nguyễn Quốc Thịnh

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Lê Thị Ngọc Hiên - 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*: Lê Thị Hồng Lan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 8 và ngày 05 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 191/2021/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 80/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1975.

Nơi cư trú: Tổ 24, T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà.

(Bà Đ có mặt tại phiên toà 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 C, 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 C, 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 T2, sinh năm 1988 – Chuyên viên pháp chế (Giấy ủy quyền ngày 20/4/2022 của Công ty Cổ phần TTCR). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1/ Ông Lê Văn H, sinh năm 1989

2/ Ông Hoàng Xuân Qu, sinh năm 1988

Ông H và ông Qu là 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 Hồi và ông Quang có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/12/2017, bà Trương Thị Đ thoả thuận ký quỹ số LiB07 – 32/TTKQ – THE ARENA2112017. Ngày 02/01/2019, bà Đký kết hợp đồng mua bán căn hộ số: LiB07 – 32/HĐMB/THE ARENA về việc mua bán căn hộ số LiB07 – 32 tại tầng 7, Toà Li 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 34,33m^2 với giá mua bán là 1.386.907.500 đồng. Số tiền bà Đ đã thanh toán cho Công ty là 417.396.117 đồng.

Theo thỏa thuận thời gian Công ty bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 06/2020.

Tháng 8/2020, bà Đ tìm hiểu và phát hiện dự án có nhiều sai phạm làm ảnh hưởng tới các chủ sở hữu mua căn hộ nên bà Đ nhiều lần gửi văn bản đề nghị thanh lý hợp đồng, hoàn trả tiền lại cho bà Đ 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 6/2020 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 08 tháng.

- Tự ý thay đổi thiết kế mẫu hạ thấp tiêu chuẩn chất lượng nội thất nhưng giá thành không thay đổi.

- 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 LiB07 – 32/HĐMB/THE ARENA ngày 02/01/2019 và các văn bản khác liên quan đến hoạt động giao dịch mua bán căn hộ du lịch LiB07 – 32, tầng 7, tháp Li 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.

- Theo đơn khởi kiện, bà Đ yêu cầu yêu cầu Công ty cổ phần TTCR hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 417.396.117 đồng, tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 116.453.516 đồng, tiền phạt hợp đồng là 106.769.926 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 640.619.560 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà Đ 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 hủy 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 02/01/2019, bà Đ ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: LiB07 – 32/HĐMB/THE ARENA với Công ty cổ phần TTCR. Đến nay, nguyên đơn đã thanh toán 417.396.117 đồng tiền mua căn hộ. Bị đơn trên cơ sở thanh toán của nguyên đơn và cam kết tại Hợp đồng mua bán căn hộ, đã thực hiện nghĩa vụ xây dựng và hoàn thiện căn hộ, đã mời nguyên đơn nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021.

- Mục đích 02 bên hướng đến khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch LiB07 – 32 đến nay đã đạt được. Ngày 15/6/2021, bị đơn đã hoàn thiện Dự án và gửi Thư ngỏ số 51/2021/TB-TTCR về việc căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao và bắt đầu bàn giao căn hộ cho khách hàng từ ngày 18/6/2021 nhưng đến nay nguyên đơn chưa 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.

- 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 15/6/2021, bị đơn đã gửi thông báo đề nghị nguyên đơn thanh toán tiền đợt nhận bàn giao cho căn hộ với thời hạn thanh toán trước ngày 24/6/2021. 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 HĐMB/THE ARENA 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 bổ sung ngày 04/5/2022, bị đơn yêu cầu phản tố về về buộc nguyên đơn phải bồi thường tổng số tiền 638.028.907 đồng. Tại phiên toà, đại diện

theo uỷ quyền của bị đơn thay đổi số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại, tho đó yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần TTCR các khoản bao gồm:

- Tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của nguyên đơn với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn Hộ cho khách hàng khác (tạm tính đến ngày 26/8/2022): 211.650.280 đồng.

- Phạt vi phạm hợp đồng: 276.667.032 đồng.

- Thưởng nóng cho nhân viên sale: 50.000.000 đồng.

- Tiền hoa hồng đã chi cho đại lý: 53.834.881 đồng

- Quà tặng chuyến du lịch Thái Lan: 31.400.000 đồng

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố (tạm tính đến ngày 26/8/2022) là: 623.552.193 đồng.

Để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, bị đơn tự nguyện đề nghị tính tiền lãi chậm thanh toán đến ngày Toà án nhân dân thành phố CR xét xử sơ thẩm ngày 26/8/2022.

Thực tế, nguyên đơn đã thanh toán tiền mua căn hộ cho bị đơn là 417.396.117đồng. Bù trừ nghĩa vụ hai bên, theo đó, nguyên đơn còn phải thanh toán thêm cho bị đơn số tiền là 206.156.076 đồng.

Thời điểm thanh toán: Nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn ngay sau khi 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 chưa 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 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.

** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn tranh luận:* Các bên thực hiện ký kết Hợp đồng trên tinh thần tự do, tự nguyện, không vi phạm điều cấm của Luật. Nguyên đơn đã xem xét, tìm hiểu kỹ căn hộ được quy định tại Điều 17.2.1 và 17.2.2 của hợp đồng. Dự án là công trình cấp 1, trước khi xây dựng đã được Bộ Xây dựng phê duyệt. Tháng 6/2021, căn hộ đã được hoàn thành, đưa vào sử dụng đã được Cục cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ Bộ Công an có văn bản chấp thuận nghiệm thu nghiệm thu phòng cháy chữa cháy số 891/NT-

PCCC&CNCH-P4 ngày 29/4/2021 và được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu bằng Văn bản số 102 ngày 01/6/2021. Các tòa nhà được đặt tên A1, A2… chỉ là tên gọi thương mại. Về sự kiện bất khả kháng: Tại thời điểm dịch bệnh là yếu tố khách quan, diễn ra bất ngờ, không thể lường trước được, không khắc phục được dù bị đơn đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép để ngăn ngừa. Về điều kiện bàn giao căn hộ: Bên mua đã thanh toán 417.396.117 đồng tiền mua căn hộ, đến bây giờ nguyên đơn không thanh toán đúng thời hạn quy định tại Điều 12.1.2 của hợp đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 của bị đơn.

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 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] Về tư cách tham gia tố tụng: Tại phiên toà nguyên đơn bà Trương Thị Đ trực tiếp tham gia tố tụng, bà Đ đồng ý toàn bộ những ý kiến của bà Lê Thuý Q thể hiện trong hồ sơ vụ án; toàn bộ những hành vi tố tụng của bà Quỳnh là ý chí của bà và bà không yêu cầu mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; hoà giải. Ngoài ra, tại phiên toà bà Trương Thị Đ yêu cầu bà Lê Thuý Q 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 Đ đã được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.3] Theo thông báo thụ lý vụ án số: 213/2021/TB-TLVA ngày 02/12/2021, Tòa án nhân dân thành phố CR có đưa ông Đào Duy Tân tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn bà Trương Thị Đ xác định ông Tân là người nhận tiền, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định ông Tân đã nộp số tiền đã thu của bà Đ cho Công ty TTCR.

Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến ông Tân; vì vậy Hội đồng xét xử xác định lại ông Đào Duy Tân là người làm chứng trong vụ án.

[1.4] Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của 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.

[1.5] 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 Toà 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 LiB07 – 32/HĐMB-THE ARENA (sau đây gọi là hợp đồng) ngày 02/01/2019:

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

Ngày 02/01/2019, Công ty Cổ phần TTCR (sau đây gọi là Công ty) và bà Trương Thị Đ đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB07 – 32/HĐMB-THE ARENA để mua bán căn hộ căn hộ số LiB07 – 32, tầng 7, tháp Li (Toà A1), diện tích sử dụng là 34,33m^2.

Giá bán căn hộ dự kiến là: 1.408.486.710 đồng. Trong đó giá bán căn hộ là 1.383.335.162 đồng; kinh phí bảo trì là 25.151.548 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 30/4/2020, bà Đ đã nộp tổng số tiền là: 417.396.117 đồng.

[2.1.2] Công ty TTCR đã gửi Thư ngỏ số 51/2021/TB – TTCR ngày 15/6/2021 về việc căn hộ LiB07 – 32 đã đủ điều kiện bàn giao và bắt đầu bàn giao căn hộ cho khách hàng từ ngày 18/6/2021; đồng thời đề nghị bà Đ 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. 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 xét thấy thiết kế cơ sở dự án The Arena đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng, Bộ Xây dựng thẩm định và phê duyệt theo Thông báo số 755/HĐX – QLDA ngày 23/11/2018. Công ty TTCR đã hoàn thành thủ tục đề nghị cấp GPXD đối với dự án được điều chỉnh lại quy hoạch từ tháng 4/2018. Tuy nhiên do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính đối với dự án bất động sản, trong đó có dự án The Arena để phục vụ công tác thanh kiểm tra của Thanh tra Chính phủ là trở ngại khách quan, nên khi ký hợp đồng mua bán căn hộ, hai bên đã thỏa thuận thống nhất ký kết hợp đồng mua bán trên 02 Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 04/02/2013 và số 20/SXD - KTQH ngày 07/02/2013 do Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp và các văn bản cấp Giấy phép xây dựng được sửa đổi, bổ sung điều chỉnh vào từng thời điểm. Việc được cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD – SXD ngày 15/11/2019 là một văn bản bổ sung như đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ.

Sau khi được cấp Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD – SXD ngày 15/11/2019, công ty TTCR đã thông báo cho bà Trương Thị Đ biết, đồng thời thông báo việc ký kết phụ lục sửa đổi hợp đồng để điều chỉnh, bổ sung nhiều nội dung của hợp đồng mua bán, trong đó có bổ sung Giấy phép xây dựng số 89/GPXD – SXD. Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Trần Thái có văn bản 003/2020/ARENA/TB-GBĐ ngày 08/01/2020 về Thông tin dự án The Arena - cung cấp các văn bản về pháp lý dự án, tiến độ xây dựng, trong đó có bổ sung Giấy phép xây dựng số 89/GPXD – SXD. Bên cạnh đó, căn hộ LiB07 – 32 đã hoàn thành theo hợp đồng ký kết, thiết kế căn hộ phù hợp với thiết kế kỹ thuật đã được Bộ Xây dựng phê duyệt theo thông báo số 755/HĐXD – QLDA ngày 23/11/2018. Như vậy đối tượng của hợp đồng không thay đổi, mục đích của hợp đồng đã được thực hiện đầy đủ.

Do đó, tuy khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ LiB07 – 32 khi chưa đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản tuy nhiên trong hợp đồng mua bán các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng về việc bổ

sung, điều chỉnh giấy phép xây dựng vào từng thời điểm. Ngày 15/11/2019, Sở xây dựng tỉnh Khánh Hòa đã cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD cho Dự án và hiện tại, Bộ Xây dựng đã có Thông báo 102/QĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Điều kiện về giấy phép xây dựng đã được khắc phục và tòa nhà có căn hộ đã được phép đưa vào sử dụng. Vì vậy, mục đích và nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB07 – 32 HĐMB/THE ARENA mà các bên hướng tới đã đạt được, không thay đổi về bản chất.

[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", bị đơn 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 thuế đất một lần cho cả thời gian thuê đối với bị đơn. 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 102/GĐ-GĐ3/HT ngày 01/6/2021 về việc chấp thuận nghiệm thu hoàn thành các công trình Tòa A1, A2; 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 891/NT-PCCC&CNCH-14 ngày 29/4/2021); 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 LiB07-32/HĐMB-THE ARENA ngày 02/01/2019 đã ký kết giữa bà Trương Thị Đ và Công ty cổ phần TTCR và yêu cầu Công ty cổ phần TTCR hoàn trả lại toàn bộ số tiền bà Đ đã nộp là 417.396.117 đồng, tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 116.453.516.đồng, tiền phạt hợp đồng là 106.769.926 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 640.619.560 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 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 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-BGĐ 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-BGĐ 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 12/2020); Thông báo số 106/2020/ARENA-TB-BGĐ 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 thông báo về việc căn hộ LiB07 – 32 đã đủ điều kiện bàn giao và bắt đầu bàn giao căn hộ cho khách hàng từ ngày 18/6/2021. Như vậy, việc công ty TTCR hoàn thành Căn hộ LiB07-32 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. 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 51/2021/TB – TTCR ngày 15/6/2021, Công ty TTCR đã thông báo về việc thanh toán tiền đợt nhận bàn giao đối với Căn hộ LiB07-32 với thời gian thanh toán trước ngày 24/06/2021. Hiện nay, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 417.396.117 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 đến ngày 26/8/2022): 211.650.280 đồng.

- Phạt vi phạm hợp đồng: 276.667.032 đồng.

- Thưởng nóng cho nhân viên sale: 50.000.000 đồng.

- Tiền hoa hồng đã chi cho đại lý: 53.834.881 đồng

- Quà tặng chuyến du lịch Thái Lan: 31.400.000 đồng

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố (tạm tính đến ngày 26/8/2022) là: 623.552.193 đồng.

Bị đơn tự nguyện đề nghị tính tiền lãi chậm thanh toán đến ngày Toà án nhân dân thành phố CR xét xử sơ thẩm ngày 26/8/2022.

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 26/8/2022 là tự nguyện nên chấp nhận.

[2.5] 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 623.552.193 đồng, bị đơn hoàn trả số tiền nguyên đơn đã thanh toán 417.396.117 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 206.156.076 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 hủy hợp đồng 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 29.624.782 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện hoàn trả số tiền 640.619.560 đồng đồng không được chấp nhận.

- Án phí 28.942.087 đồng đối với số tiền bồi thường khi chấm dứt hợp đồng theo yêu cầu phản tố của bị đơn 623.552.193 đồng được chấp nhận.

Tổng cộng bà Trương Thị Đ phải nộp 59.166.869 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 Trương Thị Đ về yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số LiB07-32/HĐMB-THE ARENA ký ngày 02/01/2019 và yêu cầu hoàn trả số tiền 417.396.117 đồng, tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 116.453.516 đồng, tiền phạt hợp đồng là 106.769.926 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 640.619.560 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu sáu trăm mười chín nghìn năm trăm sáu mươi 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 LiB07-32/HĐMB - THE ARENA ký ngày 02/01/2019 và các phụ lục đính kèm. Buộc nguyên đơn bà Trương Thị Đ phải bồi thường thiệt hại số tiền là: 623.552.193 đồng (Sáu trăm hai mươi ba triệu năm trăm năm mươi hai nghìn một trăm chín mươi ba đồng).

3. Số tiền nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần TTCR là 417.396.117 đồng, số tiền nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty Cổ phần TTCR là 623.552.193 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, nguyên đơn bà Trương Thị Đ còn phải bồi thường cho bị đơn Công ty TTCR số tiền 206.156.076 đồng (Hai trăm lẻ sáu triệu một trăm năm mươi sáu nghìn không trăm bảy mươi sáu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành áncho 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:

- Nguyên đơn phải chịu 59.166.869 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.810.000 đồng theo biên lai thu tiền AA/2021/0006681 ngày 29/11/2021 của chi cục thi hành án dân sự thành phố CR.

Nguyên đơn còn phải nộp án phí là 44.356.869 đồng *(Bốn mươi bốn triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm sáu mươi chín đồng)*.

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần TTCR số tiền tạm ứng án phí là 13.223.000 đồng *(Mười ba triệu hai trăm hai mươi ba nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền AA/2021/0006922 ngày 21/4/2022 và 1.921.000 đồng theo biên lai thu tiền AA/2021/0007056 ngày 18/5/2022 của 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 tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

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

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