

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 83/2025/DS-ST
Ngày: 24-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Hồ Sĩ Tiến
- Ông Nguyễn Văn Tám.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Ngọc Thủy- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11, thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Nhung- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 752/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 132/2025/QĐST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 10/2025/TB-TA ngày 10 tháng 9 năm 2025, Quyết định số 19/2025/QĐ-TĐ ngày 18 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thanh H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 1 B, Phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp B, B, Chợ G, Tiền Giang (nay là xã A, tỉnh Đồng Tháp) (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Hoàng Ngọc H1- Chủ Doanh Nghiệp tư nhân S

Địa chỉ: B T, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Hoài N, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 1 B, Phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thanh H là ông Lê Hoàng T trình bày:

Ngày 29-9-2018, bà Trần Thanh H ký Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.588 (viết tắt là *Hợp đồng số Q6.588*) với ông Nguyễn Công B- Chủ Doanh nghiệp tư nhân S (viết tắt là *Doanh nghiệp S*) để nhận chuyển nhượng Căn hộ S 3: B13, Tầng E, diện tích 71m², địa chỉ: D L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh); Giá bán căn hộ là 13.900.000 đồng/m², tổng giá trị căn hộ là 986.900.000 đồng. Bà H đã thanh toán tiền đợt 1 số tiền 690.830.000 đồng theo phụ lục 01 kèm theo hợp đồng. Cùng ngày 29-9-2018, bà Đinh Thị Thu T1 đã thu số tiền chênh lệch ngoài hợp đồng là 78.100.000 đồng của bà H. Ngày 19-11-2018, bà H đã thanh toán tiền đợt 2 theo phụ lục hợp đồng số tiền 49.345.000 đồng. Tổng cộng bà H đã thanh toán cho Doanh nghiệp S số tiền 818.275.000 đồng.

Theo Hợp đồng số Q6.588 thì thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến là tháng 10/2019, chậm nhất là đến tháng 4/2020, Doanh nghiệp S phải bàn giao căn hộ cho bà H. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại bà H vẫn chưa được Doanh nghiệp S bàn giao căn hộ theo như thời hạn đã thỏa thuận.

Căn cứ mục 4.2.7 Hợp đồng số Q6.588 quy định “Nếu bên A chậm bàn giao căn hộ cho bên B thì bên A phải chịu lãi suất là 1%/tháng trên số tiền đã nộp tính đến thời điểm chậm bàn giao căn hộ cho bên B”.

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong Hợp đồng số Q6.588 nên bà H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Chấm dứt Hợp đồng mua bán số Q6.588 ngày 29-9-2018 giữa bà H và Doanh nghiệp S.

- Buộc ông Hoàng Ngọc H1- Chủ Doanh nghiệp tư nhân S hoàn trả lại cho bà H số tiền gốc đã nộp là 818.275.000 đồng và thanh toán cho bà H số tiền phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận, tạm tính từ tháng 10 năm 2019 đến tháng 07 năm

2024 số tiền là 466.416.750 đồng. Tổng cộng là 1.284.691.750 đồng. Bà H yêu cầu thanh toán 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Theo các bản tự khai, và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S trình bày:

Bị đơn xác định bà H và ông Nguyễn Công B - chủ Doanh nghiệp tư nhân S (đã chết) đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.588 như bà H trình bày. Trên cơ sở thỏa thuận tại Hợp đồng số Q6.588, Doanh nghiệp S đã tiến hành các thủ tục hoàn thiện dự án. Doanh nghiệp S xác nhận bà H đã thanh toán cho Doanh nghiệp S số tiền 690.830.000 đồng vào ngày 29-9-2018 và số tiền 49.345.000 đồng vào ngày 19-11-2018. Tổng cộng số tiền Doanh nghiệp S đã thu của bà H là 740.175.000 đồng. Đối với số tiền chênh lệch ngoài hợp đồng 78.100.000 đồng bà H yêu cầu Doanh nghiệp S trả lại thì Doanh nghiệp S không đồng ý vì Doanh nghiệp S không nhận được số tiền này từ bà H, không có chứng từ hai bên ký xác nhận.

Về hiệu lực của hợp đồng Q6.588: Việc mua bán căn hộ chung cư thuộc danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu do Thủ tướng chính phủ ban hành tại Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg ngày 13-01-2012; phải đăng ký mẫu hợp đồng theo Khoản 1 Điều 19 Luật Bảo vệ người tiêu dùng năm 2010. Hợp đồng Q6.588 không được đăng ký mẫu nên về hình thức là vi phạm quy định tại Khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015. Về nội dung, tại thời điểm ký kết hợp đồng, dự án chưa hoàn thiện xong phần móng, chưa có biên bản nghiệm thu; chưa có văn bản thông báo cho Sở xây dựng về việc dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; chưa được Sở xây dựng thông báo chấp thuận đủ điều kiện kinh doanh là vi phạm Luật nhà ở 2014 và Luật kinh doanh bất động sản 2014, Nghị định 99/2015/NĐ-CP nên vi phạm điều cấm của luật. Vì vậy, Hợp đồng Q6.588 vô hiệu, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ mỗi bên từ thời điểm giao kết hợp đồng. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng số Q6.588 được ký kết giữa ông Nguyễn Công B và bà Trần Thanh H vô hiệu.

Tại phiên tòa,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày, bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán số Q6.588 ngày 29-9-2018 giữa bà H và Doanh nghiệp S; Buộc ông Hoàng Ngọc H1- Chủ Doanh nghiệp tư nhân S hoàn trả lại cho bà số tiền gốc đã nộp là 818.275.000 đồng. Đối với tiền phạt vi phạm hợp đồng, tại Hợp đồng số Q6.588 các bên thỏa thuận thời điểm giao nhận căn hộ là tháng 10 năm 2019 (có thể +/- 6 tháng) nên bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Doanh nghiệp S thanh toán cho bà H tiền phạt vi phạm hợp đồng tính từ tháng 5 năm 2020 đến thời điểm xét xử số tiền là 818.275.00 đồng x 1%/tháng x 65 tháng = 531.878.750 đồng. Tổng số tiền Doanh nghiệp S phải thanh toán cho bà H là 1.284.691.750 đồng. Bà H yêu cầu thanh toán 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn vắng mặt, có đơn giữ nguyên các ý kiến trình bày ở giai đoạn trước khi xét xử và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự tuy nhiên, có vi phạm thời hạn xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự tuân thủ đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Xét chứng cứ có trong vụ án, trình bày của các đương sự thì thấy: Doanh nghiệp S là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất, dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P (S) đã được Cơ quan nhà nước tỉnh B cấp phép xây dựng hợp pháp nên Doanh nghiệp Tư nhân S có đủ điều kiện pháp lý để thực hiện dự án căn hộ S và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của Luật Kinh doanh nhà ở. Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S là người kế thừa toàn bộ quyền lợi, nghĩa vụ của Doanh nghiệp tư nhân S. Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S chậm bàn giao căn hộ cho bà H theo hợp đồng đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp, gây ra thiệt hại cho bà H. Nay bà H yêu cầu chấm dứt Hợp đồng số Q6.588 nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có đủ cơ sở buộc Doanh nghiệp S trả lại cho bà H số tiền 740.175.000 đồng bà H đã thanh toán qua 02 đợt thanh toán và tiền phạt vi phạm hợp đồng trên số tiền bà H đã nộp. Đối với số tiền chênh lệch ngoài hợp đồng 78.100.000 đồng bà H yêu cầu Doanh nghiệp S trả lại thì đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; nơi ký kết hợp đồng và nơi bất động sản tọa lạc là thành phố V nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng bị

đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tính pháp lý và điều kiện kinh doanh dự án căn hộ T đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là dự án S):

[2.1.1] Về nguồn gốc đất: Dự án S nằm trên diện tích 5.099,5 m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 6, tọa lạc 408A đường L, phường T, thành phố V do Doanh nghiệp S sang nhượng của Công ty Thương mại và Đại lý đầu tư B ngày 19-12-2016, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B xác nhận ngày 27-02-2017.

[2.1.2] Về tính pháp lý và điều kiện kinh doanh của dự án Sơn Thịnh 3:

Ngày 09-6-2016, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định số 1463/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng lô đất có số thửa 21, tờ bản đồ số 06, tại số D đường L, phường T, thành phố V.

Ngày 09-8-2016, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành công văn số 6261/UBND-VP về việc công nhận Doanh nghiệp tư nhân S làm chủ đầu tư dự án căn hộ T đường L, phường T, thành phố V.

Ngày 16-8-2016, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định số 2199/QĐ-UBND về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án căn hộ T đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 22-9-2016, Cục Q ban hành công văn số 854/HĐXD-QLTT về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình căn hộ thương mại D đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 24-02-2017, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành văn bản số 1470/UBND-VP, về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án căn hộ T đường L thuộc phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 04-4-2018, Sở Xây dựng tỉnh B cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD. Theo đó, Doanh nghiệp tư nhân S được phép xây dựng công trình căn hộ T đường L, vị trí thửa đất số 21, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.099,5m, địa chỉ số D đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Số tầng 20 tầng + 01 tầng hầm.

Ngày 25-10-2018, Cục T4 ban hành công văn số 587/TC-QC về việc chấp thuận điều chỉnh độ cao tính không xây dựng công trình.

Ngày 30-10-2018, Cục G về chất lượng công trình xây dựng - Bộ X đã ban hành Thông báo số 1270/GĐ-GĐ1 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P”.

Ngày 22-11-2018, Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ Công an tỉnh B cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 17/TD-PCCC cho công trình căn hộ thương mại D đường L.

Như vậy, Doanh nghiệp tư nhân S là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất dự án căn hộ S 3; được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, cấp phép thực hiện

Dự án; được cấp phép xây dựng 20 tầng + 01 tầng hầm và thực tế dự án đã được Doanh nghiệp tư nhân S thi công phần thô đến tầng 18 (theo công văn số 22/CV-ST ngày 16/10/2020 của ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S gửi Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Xây dựng tỉnh B về việc báo cáo hiện trạng Doanh nghiệp tư nhân S).

Việc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S cho rằng: Hợp đồng Q6-588 được ông Nguyễn Công B chủ Doanh nghiệp tư nhân S cũ và bà H ký kết ngày 29-9-2018 khi chưa có văn bản thông báo cho Sở xây dựng về việc dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; chưa được Sở xây dựng thông báo chấp thuận đủ điều kiện kinh doanh, đã vi phạm Luật nhà ở 2014 và Luật kinh doanh bất động sản 2014, Nghị định 99/2015/NĐ - CP nên hợp đồng trên vô hiệu là không có cơ sở, bởi lẽ:

Theo quy định tại điểm b, Khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ về ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại quy định trách nhiệm của Chủ đầu tư phải gửi Sở Xây dựng văn bản kèm theo giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản: quy định trách nhiệm của Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư; trường hợp chưa có ý kiến của Sở xây dựng và nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải chịu trách nhiệm về việc bán, cho thuê mua nhà ở này. Như vậy việc Doanh nghiệp S ký kết hợp đồng bán căn hộ khi chưa có ý kiến của Sở xây dựng thì Doanh nghiệp S phải chịu trách nhiệm về việc ký kết này, không phải là điều kiện, lý do dẫn đến hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà H và Doanh nghiệp S bị vô hiệu.

Hơn nữa, theo văn bản Sở xây dựng tỉnh cung cấp thông tin cho Tòa án về dự án S thì ngày 24-5-2018, Thanh tra Sở xây dựng đã tiến hành kiểm tra hồ sơ pháp lý và chất lượng công trình dự án S. Tại thời điểm kiểm tra, công trình đang thi công cốt pha và thép sàn tầng 9; về hiện trạng và hồ sơ pháp lý tại thời điểm kiểm tra có kết quả chủ đầu tư thi công cơ bản đúng như nội dung giấy phép xây dựng được cấp. Điều này cũng phù hợp với phương thức thanh toán đính kèm hợp đồng Q6.588 là thanh toán đợt 2 khi làm cột sàn tầng 18; Tại phiếu thu thanh toán tiền đợt 2 của bà H thể hiện ngày thanh toán là ngày 19-11-2018. Do đó, việc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S cho rằng Hợp đồng Q6.588 được ông Nguyễn Công B chủ Doanh nghiệp tư nhân S cũ và bà H khi dự án chưa hoàn thiện xong phần móng, chưa có biên bản nghiệm thu là không đúng.

Từ những phân tích trên cho thấy Doanh nghiệp Tư nhân S có đủ điều kiện pháp lý để thực hiện dự án căn hộ S và dự án đáp ứng điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản nên Doanh nghiệp Tư nhân S ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là phù hợp với theo quy định của Luật Kinh doanh nhà ở.

Việc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S cho rằng Hợp đồng Q6.588 không được đăng ký mẫu nên vi phạm về hình thức theo quy định tại

Khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015 nên các hợp đồng này vô hiệu thì thấy: trách nhiệm đăng ký hợp đồng mẫu là của Doanh nghiệp tư nhân S, trường hợp Doanh nghiệp tư nhân S không đăng ký mẫu hợp đồng theo quy định thì phải chịu phạt theo quy định tại Điều 49 Nghị định 98/2020/NĐ-CP định về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động thương mại, sản xuất, buôn bán hàng giả, hàng cấm và bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Ngoài ra, tại Khoản 2 Điều 405 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về hợp đồng theo mẫu nêu rõ:

" 2.Trường hợp hợp đồng theo mẫu có điều khoản không rõ ràng thì bên đưa ra hợp đồng theo mẫu phải chịu bất lợi khi giải thích điều khoản đó.

3. Trường hợp hợp đồng theo mẫu có điều khoản miễn trách nhiệm của bên đưa ra hợp đồng theo mẫu, tăng trách nhiệm hoặc loại bỏ quyền lợi chính đáng của bên kia thì điều khoản này không có hiệu lực, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."

Do đó, việc Doanh nghiệp S không đăng ký hợp đồng theo mẫu thì Doanh nghiệp S phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật, không là điều kiện để vô hiệu các hợp đồng Q6.588.

[2.2] Xét Hợp đồng Q6.588 thì thấy:

Việc bà H và ông Nguyễn Công B - chủ Doanh nghiệp tư nhân S (đã chết) ký kết hợp đồng số Q6.588 để mua bán căn hộ B13 tầng 5 dự án S, bà H đã thanh toán cho ông B 75% giá trị hợp đồng tương ứng với 740.175.000 đồng là có thật, được bị đơn thừa nhận.

Thực tế dự án đã được Doanh nghiệp tư nhân S thi công phần thô đến tầng 18 được bị đơn tự xác nhận.

Từ những phân tích ở mục [2.1], [2.2] có đủ căn cứ để Hội đồng xét xử xác định hợp đồng Q6.588 ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật. Do đó, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, việc bị đơn cho rằng Hợp đồng Q6.588 được bà H và ông Nguyễn Công B - chủ Doanh nghiệp tư nhân S (đã chết) ký kết ngày 29-9-2018 vô hiệu là không có cơ sở.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh H.

[3.1] Xét chủ thể phải chịu trách nhiệm đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì thấy:

Ông Nguyễn Công B là chủ Doanh nghiệp tư nhân S theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp doanh nghiệp tư nhân mã số 3500553537, đăng ký lần đầu ngày 27-01-2003, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 22-7-2016 của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B.

Ngày 11-6-2019, ông Nguyễn Công B chết theo trích lục khai tử số 18/TLKT do Ủy ban nhân dân phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12-6-2019.

Ngày 31-7-2019, những người thừa kế của ông B lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản, các đồng thừa kế đồng ý tặng cho phần di sản được hưởng là Doanh

ng nghiệp tư nhân S, địa chỉ trụ sở số B T, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500553537 cấp lần đầu ngày 27-01-2003, cấp đổi lần thứ 20 ngày 22-7-2016 cho bà Nguyễn Thị Vĩnh T2. Ngày 15-9-2019, bà T2 bán Doanh nghiệp tư nhân S cho ông Vũ Đình T3 theo hợp đồng mua bán Doanh nghiệp số 17/HĐTC-ST. Ngày 01-4-2020, ông Vũ Đình T3 bán Doanh nghiệp tư nhân S cho ông Hoàng Ngọc H1 theo hợp đồng số 01/HĐMBDN-ST (viết tắt là hợp đồng số 01/HĐMBDN-ST).

Ngày 15-4-2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp doanh nghiệp tư nhân, đăng ký thay đổi lần thứ 23, chủ doanh nghiệp là ông Hoàng Ngọc H1.

Do đó, ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Doanh nghiệp tư nhân S phát sinh trong thời gian trước ngày chuyển giao doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 187 Luật Doanh nghiệp năm 2014 và theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng mua bán Doanh nghiệp số 01/HĐMBDN-ST ngày 01-4-2020.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng Q6.588 ngày 29-9-2018 và yêu cầu Doanh nghiệp S trả lại số tiền 818.275.000 đồng thì thấy:

[3.2.1] Căn cứ nội dung Hợp đồng số Q6.588 và sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn xác định Doanh nghiệp tư nhân S ký kết bán căn hộ số: B13 tầng 5, diện tích 71m² dự án S cho bà H. Giá trị căn hộ là 986.900.000đồng. Bà H có trách nhiệm thanh toán theo phương thức thanh toán đính kèm hợp đồng số Q6.588. Bà H đã thanh toán cho Doanh nghiệp tư nhân S 75% giá trị hợp đồng với tổng số tiền 740.175.000 đồng. Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 10 năm 2019, sai số cho phép là tăng hoặc giảm 06 tháng tức thời gian bàn giao chậm nhất là hết ngày 29-4-2020. Do đó có cơ sở xác định bị đơn chậm bàn giao căn hộ cho bà H thời gian là 65 tháng tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận hiện nay Dự án căn hộ S đang tạm ngưng; căn hộ chưa hoàn thiện xong và chưa bàn giao cho khách hàng đúng thời hạn. Đến nay, Doanh nghiệp S vẫn chưa có hướng giải quyết thỏa đáng để đảm bảo quyền lợi cho bà H nên xác định Doanh nghiệp S vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng.

Nay bà H yêu cầu chấm dứt Hợp đồng Q6.588 ngày 29-9-2018 nên căn cứ Điều 422, 428 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chấm dứt Hợp đồng Q6.588 ngày 29-9-2018. Buộc ông Hoàng Ngọc H1- Chủ Doanh nghiệp S trả cho bà H số tiền Doanh nghiệp S đã nhận theo Hợp đồng Q6.588 ngày 29-9-2018.

[3.2.2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 690.830.000 đồng theo Phiếu thu ngày 19-11-2018; số tiền 49.345.000 theo Phiếu thu ngày và số tiền 78.100.000 đồng tiền chênh lệch hợp đồng. Tổng cộng là 818.275.000 đồng:

Hội đồng xét xử thấy: Đối với số tiền 690.830.000 đồng theo Phiếu thu ngày 19-11-2018; số tiền 49.345.000 theo Phiếu thu ngày 19-11-2018, bị đơn xác nhận

có nhận của nguyên đơn tổng số tiền 02 đợt thanh toán là 740.175.000 đồng. Xét đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với số tiền chênh lệch ngoài hợp đồng 78.100.000 đồng, bị đơn không thừa nhận do bà H không cung cấp được chứng từ nộp tiền có chữ ký do hai bên ký nhận; bị đơn xác nhận chỉ thu số tiền 690.830.000 đồng theo Phiếu thu ngày 19-11-2018; số tiền 49.345.000 theo Phiếu thu ngày 19-11-2018 của bà H. Ngoài ra tại Doanh nghiệp S, không có Phiếu thu số tiền khác từ bà H.

Căn cứ vào Hợp đồng số Q6.588 và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì thấy: Hợp đồng số Q6.588 giữa bà H và Doanh nghiệp S không có điều khoản quy định về tiền chênh lệch ngoài hợp đồng. Theo hồ sơ khởi kiện, bà H cung cấp Giấy xác nhận do bà Đinh Thị Thu T1 về việc bà H đã giao nộp số tiền chênh lệch ngoài hợp đồng 78.100.000 đồng cho bà T1, Hội đồng xét xử thấy Giấy xác nhận này không có chữ ký, con dấu của Doanh nghiệp S. Đối với 02 phiếu thu ngày 29-9-2018 khi bà H nộp số tiền 690.830.000 đồng và phiếu thu ngày 19-11-2018 khi bà H nộp số tiền 49.345.000 đều có chữ ký, con dấu của Doanh nghiệp S. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu bà H cung cấp thông tin địa chỉ của bà T1 tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được. Tòa án đã yêu cầu Doanh nghiệp S cung cấp thông tin địa chỉ của bà T1 tuy nhiên Doanh nghiệp S cũng không cung cấp được. Do vậy, không ghi nhận được ý kiến của bà T1, không có đủ cơ sở xác định bà T1 đã nhận tiền của bà H và giao nộp số tiền này cho Doanh nghiệp S như bà H trình bày nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc Doanh nghiệp S trả lại cho bà H số tiền 78.100.000 đồng.

Do vậy, Hội đồng xét xử buộc Doanh nghiệp S trả cho bà H số tiền đã nhận theo Phiếu thu ngày 19-11-2018 và Phiếu thu ngày 19-11-2018 là 740.175.000 đồng.

[3.3] Xét yêu cầu cầu buộc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S bồi thường thiệt hại cho bà H khoản tiền do chậm bàn giao căn hộ là 01% số tiền đã nộp/tháng:

Như đã nhận định ở trên, tại Hợp đồng số Q6.588, các bên thỏa thuận về thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 10 năm 2019, sai số cho phép là tăng hoặc giảm 06 tháng tức thời gian bàn giao chậm nhất là cuối tháng 4 năm 2020. Tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện nay Doanh nghiệp S vẫn chưa hoàn thành dự án để bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là đã vi phạm thời hạn cam kết trong hợp đồng. Nguyên nhân chậm bàn giao căn hộ theo sự thừa nhận của bị đơn là do Doanh nghiệp S chưa thực hiện đúng các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, không đủ năng lực tài chính để tiếp tục hoàn thiện dự án. Đây hoàn toàn là lỗi chủ quan của Doanh nghiệp S.

Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản quy định:

“Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển

nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng.”

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại khoản tiền 01% số tiền đã nộp/tháng được các bên thỏa thuận ghi trong Điều 4, mục 4.2.7 của Hợp đồng số Q6.588.

Điều 4, mục 4.2.7 của Hợp đồng số Q6.588 quy định:

“Nếu bên A chậm bàn giao căn hộ cho bên B thì bên A phải chịu lãi suất phạt là 1%/tháng trên số tiền đã nộp tính đến thời điểm chậm bàn giao căn hộ cho bên B”.

Vì vậy, căn cứ Điều 16, 22 Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 360 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm về nghĩa vụ và phân tích ở mục [3.1], Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S bồi thường thiệt hại cho bà H tính đến ngày xét xử sơ thẩm trên số tiền bà H đã nộp cho Doanh nghiệp S.

Theo đơn khởi kiện, bà H yêu cầu Doanh Nghiệp S bồi thường cho bà số tiền tạm tính từ tháng 10 năm 2019 đến tháng 07 năm 2024 số tiền là 466.416.750 đồng.

Tại phiên tòa, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Doanh nghiệp S thanh toán cho bà H tiền phạt vi phạm hợp đồng tính từ tháng 5 năm 2020 đến thời điểm xét xử số tiền là $818.275.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 65 \text{ tháng} = 531.878.750 \text{ đồng}$. Như vậy, bà H thay đổi khởi kiện về thời gian buộc Doanh nghiệp S bồi thường cho bà. Việc bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện về thời gian Doanh nghiệp S bắt đầu vi phạm là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện theo Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ mục [3.3.2], Hội đồng xét xử đã kết luận số tiền bà H đã thanh toán cho Doanh nghiệp S là 740.175.000 đồng nên Hội đồng xét xử buộc Doanh nghiệp S phải bồi thường cho bà H số tiền được tính như sau: $740.175.000 \text{ đồng} \times 1\% \times 65 \text{ tháng} = 481.113.750 \text{ đồng}$.

[3.4] Trong vụ án này, các đương sự không cung cấp được địa chỉ của bà Đinh Thị Thu T1 nên không ghi nhận được ý kiến của bà T1 đối với số tiền chênh lệch 78.100.000 đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện cho bà H đối với số tiền chênh lệch 78.100.000 đồng ở vụ án khác.

Từ [3.2] và [3.3], Hội đồng xét xử chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền $740.175.000 + 481.113.750 \text{ đồng} = 1.221.288.750 \text{ đồng}$.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Như vậy, nguyên đơn phải chịu số tiền án phí là $5\% \times 78.100.000 \text{ đồng} = 3.905.000 \text{ đồng}$.

Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là $5\% \times 1.221.288.750 \text{ đồng} = 48.638.662 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm g Khoản 1 Điều 40; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 228, Điều 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 3, 6, 13, 360, 405, Điều 419, Điều 422 và Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 183, 187 Luật Doanh nghiệp năm 2014;

- Các Điều 16, 22, 55 và Điều 95 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

- Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh H đối với bị đơn ông Hoàng Ngọc H1- Chủ Doanh nghiệp tư nhân S.

Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.588 ký ngày 29-9-2018 giữa Doanh nghiệp tư nhân S và bà Trần Thanh H.

Buộc ông Hoàng Ngọc H1- Chủ doanh nghiệp tư nhân S có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thanh H số tiền 1.221.288.750đ (một tỉ, hai trăm hai mươi một triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn, bảy trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thanh H phải nộp 3.905.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 18.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004383 ngày 08-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự thành phố H). Như vậy, hoàn trả lại cho bà Trần Thanh H số tiền 14.295.000đ.

Ông Hoàng Ngọc H1- Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải nộp 48.638.662 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo trình tự phúc thẩm

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 11, thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP.HCM
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án..

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Huê

