TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Bản án số 90/2025/DS-PT
Ngày 9/5/2025
"V/v: Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ"

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

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Xuân Long

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên toà: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên**.**

Ngày 9/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 219/2024/TLPT–DS ngày 18/10/2024.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2025/QĐPT-DS ngày 17/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 82/2025/QĐPT-DS ngày 11/4/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Đàm Quốc G, sinh 1955; Địa chỉ: số D C đường L, Phường A, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc Bảo A, sinh 1986; Địa chỉ: A Khu tập thể S, đường C, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt) Văn bản ủy quyền ngày 6/3/2024.

2.Bị đơn: Ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S1; Địa chỉ: B đường T, Phường B, TP ., tỉnh BRVT. (vắng mặt)

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đỗ Thị S, sinh năm 1934; Địa chỉ: A N, Phường H, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.2. Bà Đàm Thúy Anh H1, sinh năm 1995; Địa chỉ: số D C đường L, Phường A, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.3. Ông Đàm Quốc A1, sinh năm 1989; Địa chỉ: số D C đường L, Phường A, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn ông Đàm Quốc G trình bày như sau:* Bà N là vợ ông G (chết ngày 04/01/2022). Ngày 11/09/2017, Doanh nghiệp tư nhân S1 (Viết tắt là S1) và bà Nguyễn Thị N ký H2 đông mua bán căn hộ S 3 số Q6 308 ngày 11/09/2017. Theo Hợp đồng, bà N mua của S1 01 căn hộ thuộc dự án Căn hộ S tại địa chỉ D L, phường T, Tp .: Căn hộ số H, tầng 05, diện tích 98 m^2. Giá trị căn hộ là: 1.536.150.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị N đã thanh toán 04 đợt tiền nhà theo tiến độ cụ thể:

Ngày 11/09/2017: thanh toán chuyển khoản đợt 1 số tiền 614.460.000 đồng; Ngày 18/10/2017: thanh toán chuyển khoản đợt 2 số tiền 307.230.000 đồng; Ngày 26/04/2018: thanh toán chuyển khoản đợt 3 số tiền 307.230.000 đồng; Ngày 18/06/2018: thanh toán chuyển khoản đợt 4 số tiền 153.615.000 đồng.

Như vậy, bà N đã thanh toán với tổng số tiền là: 1.385.535.000 đồng theo đúng tiến độ, tương đương với 90,2% giá trị căn hộ, phương thức thanh toán là chuyển khoản. S1 có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho bên bà N chậm nhất là tháng 09/2019. Đến nay đã trễ hạn 50 tháng mà S1 chưa bàn giao căn hộ cũng như gửi bất cứ thông báo gì đến bà N. Khi đến công ty để hỏi tình hình dự án thì chủ S1 ông Hoàng Ngọc H trả lời rất tắc trách và không có phương án nào để có thể tiến hành bàn giao nhà cho bà N. Bà N đã đóng cho S1 tương đương 90,2% giá trị căn hộ. Do S1 vi phạm hợp đồng vì vậy phải bồi thường thiệt hại cho bà N khoản lợi ích từ hợp đồng mang lại là 90,2% giá trị cho thuê căn hộ tính từ tháng 09/2019 đến 11/2023, với giá cho thuê căn hộ diện tích 98 m^2 ở trung tâm thành phố V mỗi tháng là 09 triệu đồng. Nay ông G khởi kiện yêu cầu Chủ DNTN Sơn Thịnh như sau: Yêu cầu ông Hoàng Ngọc H - Chủ S1 phải bồi thường thiệt hại cho ông G khoản tiền lợi ích phát sinh từ hợp đồng mang lại do chậm bàn giao căn hộ với số tiền cho thuê căn hộ mỗi tháng là 9.000.000 đồng kể từ tháng 9-2019 đến ngày Tòa xét xử (tạm tính đến tháng 11-2023 là 50 tháng) là 450.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông G thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể: yêu cầu ông Hoàng Ngọc H - Chủ S1 bồi thường 90,2% tiền thuê nhà mà ông G bà N phải trả từ thời điểm vi phạm là tháng 10/2019 đến tháng 12/2023 là 50 tháng, giá thuê nhà là 8.000.000 đồng/tháng, với tổng số tiền là 360.800.000 đồng. (Cách tính cụ thể là: 8.000.000 đồng x 90,2% x 50 tháng = 360.800.000 đồng).

**./Tại các bản khai bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ S1 trình bày:*Ngày 11/9/2017, ông Nguyễn Công B – Chủ S1 (đã mất) và bà Nguyễn Thị N có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.308 với nội dung: S1 bán căn hộ số H (Tầng E), diện tích 98,0m^2 cho bà N với Giá trị là 1.536.150.000 đồng (chưa bao gồm thuế VAT và 2% kinh phí bảo trì tòa nhà). Thỏa thuận, thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến là quý III năm 2018 (sai số cho phép +- 12 tháng). Như vậy, kể từ ngày 01/10/2019, nguyên đơn đã biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nhưng vẫn không khởi kiện. Đến ngày 08/12/2023, nguyên đơn mới nộp đơn khởi kiện để yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ. Căn cứ Điều 249 Bộ

luật Dân sự 2015 về thời hiệu khởi kiện về hợp đồng quy định: *"Thời hiệu để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm"*.Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật. Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 về đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện và ra quyết định đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm* số 56/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu*;* Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

+Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Quốc G:

Buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Đàm Quốc G số tiền là 360.800.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

*/ Ngày 16/7/2024 *Bị đơn*: Ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S1, kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử vụ án.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Bị đơn kháng cáo vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Công ty chậm bàn giao căn hộ theo hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại là đúng quy định của pháp luật; Hợp đồng chưa kết thúc thì chưa hết thời hiệu; Tại phiên tòa phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bồi thường 270.600.000 đồng đề nghị hội đồng xét xử ghi nhận; Không chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Quốc G yêu cầu ông Hoàng Ngọc H - Chủ S1 phải bồi thường thiệt hại số tiền 360.800.000 đồng:

Căn cứ nội dung Hợp đồng số Q6.308 ngày 11/9/2017, xác định S1 ký kết bán căn hộ số: H, tầng 05, diện tích 98m^2 cho bà N. Giá căn hộ là 1.536.150.000 đồng.

Bà N đã thanh toán được 90,2% giá trị hợp đồng với tổng số tiền 1.385.535.000 đồng. Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là quý III năm 2018 (sai số cho phép +- 12 tháng) tức thời gian bàn giao chậm nhất là hết tháng 9/2019. Do đó, có cơ sở xác định bị đơn chậm bàn giao căn hộ cho bà N thời gian là 55 tháng tính đến ngày xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu bồi thường thời gian chậm bàn giao từ tháng 10/2019 đến tháng 12/2023 là 50 tháng.

Theo Điều 360 Bộ luật Dân sự thì *"Trường hợp có thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ gây ra thì bên có nghĩa vụ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác"* và khoản 2 Điều 361 Bộ luật Dân sự quy định *"thiệt hại về vật chất là tổn thất vật chất thực tế xác định được, bao gồm tổn thất về tài sản, chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế khắc phục thiệt hại, thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút"*. Đồng thời khoản 4 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản quy định bên mua có quyền *"yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng"*. Tại khoản 6 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản quy định về nghĩa vụ của bên bán nhà phải *"bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra"*.

Tại Điều 419 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

"...2. Người có quyền có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại. Người có quyền còn có thể yêu cầu người có nghĩa vụ chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà hợp đồng mang lại..."

Như vậy theo quy định trên, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại khoản tiền mà nguyên đơn đi thuê nhà do bị đơn không hoàn thành nghĩa vụ giao căn hộ đúng thời hạn theo hợp đồng cho nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Về mức bồi thường thiệt hại:

Bà N đã thanh toán cho S1 90,2% giá trị hợp đồng với tổng số tiền 1.385.535.000 đồng; T từ tháng 10/2019 đến tháng 12/2023, S1 chậm bàn giao căn hộ là 50 tháng.

Ông G cung cấp được chứng cứ chứng minh thiệt hại như sau: Hợp đồng thuê nhà của bà Nguyễn Thị E ký các ngày 15/6/2019, 1/6/2020, 15/6/2021 và xác nhận của bà Nguyễn Thị E ngày 10/5/2024. Theo đó, gia đình ông G thuê một tầng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ A đường B, khu Á, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để ở trong thời gian từ tháng 6-2019 đến nay. Đồng thời, ông G cung cấp chứng cứ về việc trả tiền thuê nhà mỗi tháng 8.000.000 đồng bằng hình thức trả tiền mặt.

Thời gian chậm bàn giao căn hộ của S1 là 55 tháng tính đến ngày xét xử sơ thẩm; Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu bồi thường thời gian chậm bàn giao từ tháng 10/2019 đến tháng 12/2023 là 50 tháng, trên tỷ lệ số tiền bà N đã giao cho S1 là 90,2%, cụ thể: 8.000.000 đồng x 90,2% x 50 tháng = 360.800.000 đồng.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bồi thường 270.600.000 đồng là có lợi cho bị đơn, nên Hội đồng xét xử ghi nhận;

[2.3] Tài liệu chứng cứ ông G cung cấp, hàng thừa kế thứ nhất của bà N gồm: ông Đàm Quốc G và các ông (bà) Đỗ Thị S, Đàm Thúy Anh H1, Đàm Quốc A1. Tuy nhiên, các ông bà này có văn bản từ chối nhận di sản theo Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.308 ngày 11/9/2017 và đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông G. Nên Hội đồng xét xử không xem xét quyền lợi của các ông bà này.

Từ những tài liệu chứng cứ nêu trên, có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G: Buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ S1 bồi thường thiệt hại cho ông G khoản tiền do chậm bàn giao căn hộ là: 270.600.000 đồng, nên cần sửa bản án sơ thẩm do lỗi khách quan.

[3] Về án phí dân sự sơ phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định án phí lệ phí Tòa án.

*/ Về Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Ngọc H - Chủ S1 phải chịu án phí trên số tiền phải trả là 270.600.000 đồng x 5% = 13.530.000 đồng.

*/Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Không chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm (do lỗi khách quan).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39, 227; 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 187, 190, 192 Luật Doanh nghiệp năm 2020; Khoản 4, khoản 6 Điều 22, khoản 4 Điều 23, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 129, Điều 3, Điều 13, Điều 360, Điều 361, Điều 419 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Quốc G:

+Ông Hoàng Ngọc H - Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Đ Quốc Gia số tiền là 270.600.000đ (hai trăm bảy mươi triệu, sáu trăm nghìn đồng).

2. Về Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Ngọc H - Chủ S1 phải chịu án phí trên số tiền phải trả là 13.530.000 đồng.

3.Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hoàng Ngọc H - Chủ S1 được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0000457 ngày 29/7/2024 của chi cục thi hành án dân sự TP. Vũng Tàu.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì hàng tháng phải trả thêm số tiền lãi theo lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 9/5/2025;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP. Vũng Tàu
- THADSTP. Vũng Tàu
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh