

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 145/2024/DS-PT

Ngày 18 - 7 - 2024

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 TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Thương

*Các Thẩm phán:*

Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Cao Xuân Long

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Hồng Hạnh – 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 tòa:** Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 7 năm 2024, 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 99/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 162/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 181/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: **C C Lô C**, khu nhà ở cao tầng **phường A**, quận **F**, Thành phố **Hồ Chí Minh**.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H:* Ông **Lương Hùng T**, sinh năm 1980 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: **1 P**, phường **G**, thành phố **V**, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

1.2. Ông **Đỗ Thế H1**, sinh năm 1989 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: **3 T**, phường **C**, thành phố **V**, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**2. Bị đơn:** Ông **Hoàng Ngọc H2** - Chủ **doanh nghiệp tư nhân S** (vắng mặt);

Địa chỉ: B T, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2:

-Bà Bùi Thị Ngọc N, sinh năm 2000 (có mặt) hoặc bà Lê Thị Quỳnh C, sinh năm 2002 (có mặt);

Cùng địa chỉ: F N, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thắng Minh T1, sinh năm 1986 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: I N, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người làm chứng: Bà La Thị Thu N1, sinh năm 1965 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: H quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

-Người kháng cáo: Ông Hoàng Ngọc H2- Chủ doanh nghiệp tư nhân S- là bị đơn.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày và xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 24-10-2018, bà Nguyễn Thị H ký Hợp đồng số Q6-608 với ông Nguyễn Công B, chủ Doanh nghiệp tư nhân S (sau đây gọi tắt là S) mua căn hộ A2 tầng 15 dự án S, tại địa chỉ D L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 767.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng nêu rõ: Bên mua là bà H có trách nhiệm thanh toán theo phương thức thanh toán đính kèm hợp đồng số Q6-608; thời gian S có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho bà H dự kiến là tháng 10/2019 kể từ ngày ký hợp đồng, sai số cho phép là tăng hoặc giảm 06 tháng, tức thời gian bàn giao chậm nhất là tháng 4-2020. Bà H đã thanh toán được 95% giá trị hợp đồng cho S với tổng số tiền 728.650.000 đồng vào ngày ký kết hợp đồng (24-10-2018). Quá thời hạn thỏa thuận nhưng S chưa bàn giao căn hộ cho bà H và bà cũng không liên hệ được với S.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu buộc ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ DNTN Sơn Thịnh trả cho bà khoản tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ theo đúng điều khoản ký kết trong hợp đồng là 1% số tiền đã nộp/tháng tính từ thời gian chậm bàn giao căn hộ (ngày 01-5-2020) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25-3-2024) là 335.179.000 đồng (7.286.500 đồng x 46 tháng = 335.179.000 đồng).

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn vì hợp đồng vẫn còn đang trong thời gian thực hiện. Hơn nữa S chưa có ý kiến là không trả tiền chậm bàn giao căn hộ nên nguyên đơn chưa biết quyền lợi ích của mình bị xâm phạm.

Nguyên đơn ông Đỗ Thế H1 trình bày và xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 16-9-2017, ông **Đỗ Thế H1** ký Hợp đồng số Q6-320 với ông **Nguyễn Công B**, chủ **S** mua căn hộ B14 tầng 7 dự án **S**, tại địa chỉ **D L**, phường **T**, thành phố **V**, tỉnh **Bà Rịa - Vũng Tàu** với giá 1.100.287.000 đồng. Nội dung hợp đồng nêu rõ: Bên mua là ông **H1** có trách nhiệm thanh toán theo phụ lục số 01 đính kèm hợp đồng số Q6-320. **S** có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho ông **H1** dự kiến là quý 3 năm 2019, có thể tăng hoặc giảm 12 tháng tức thời gian bàn giao chậm nhất là hết tháng 9 năm 2020. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông **H1** đã thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng, tức 1.100.287.000 đồng cho **S**. Cụ thể: Lần 1 ngày 16-9-2017 thanh toán 440.115.000 đồng, lần 2 ngày 19-10-2017 thanh toán 220.058.000 đồng, lần 3 ngày 26-4-2018 thanh toán 220.058.000 đồng, lần 4 ngày 12-6-2018 thanh toán 110.028.000 đồng, lần 5 ngày 28-7-2018 thanh toán 110.028.000 đồng. Quá thời hạn thỏa thuận nhưng **S** chỉ hứa hẹn, chưa bàn giao căn hộ cho ông **H1**.

Vì vậy, ông **H1** khởi kiện yêu cầu buộc ông **Hoàng Ngọc H2** - Chủ **S** bồi thường thiệt hại cho ông **H1** khoản tiền ông **H1** thuê nhà: 5.000.000 đồng x 53 tháng = 265.000.000 đồng (trong đó 5.000.000 đồng là tiền thuê nhà /01 tháng; 53 tháng là số tháng tính từ ngày 01-10-2019 (ngày chậm bàn giao căn hộ) đến ngày 25-3-2024 (ngày xét xử sơ thẩm)).

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn vì hợp đồng vẫn còn đang trong thời gian thực hiện. Hơn nữa **S** chưa có ý kiến là không trả tiền chậm bàn giao căn hộ nên nguyên đơn chưa biết quyền lợi ích của mình bị xâm phạm.

Sau khi Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, bị đơn ông **Hoàng Ngọc H2** - Chủ **S** có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H** vì theo hợp đồng ký kết thì kể từ ngày 01-5-2020, bà **H** đã biết quyền lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, nhưng đến ngày 31-7-2023 bà **H** mới nộp đơn yêu cầu bị đơn trả tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là đã hết thời hiệu khởi kiện; Yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đỗ Thế H1** vì theo hợp đồng ký kết thì kể từ ngày 01-10-2019, ông **H1** đã biết quyền lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, nhưng đến ngày 06-10-2023 ông **H1** mới nộp đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ là đã hết thời hiệu khởi kiện. Đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án theo điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thắng Minh T1** trình bày:*

Bà là vợ ông **H1**, số tiền ông **H1** đã thanh toán cho **S** để nhận chuyển nhượng căn hộ B14 tầng 7 dự án **S** là tiền chung của vợ chồng bà. Bà đồng ý với tất cả các ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông **H1** và không có yêu cầu nào khác.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H** đối với bị đơn ông **Hoàng Ngọc H2** - Chủ **Doanh nghiệp tư nhân S** về việc yêu

cầu trả tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ số tiền 335.179.000 đồng (tính đến ngày xét xử sơ thẩm 25-3-2024).

Buộc ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ doanh nghiệp tư nhân S có trách nhiệm trả tiền phạt cho bà Nguyễn Thị H số tiền là 335.179.000 đồng (*ba trăm ba mươi lăm triệu, một trăm bảy mươi chín nghìn đồng*).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thế H1 đối với bị đơn ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ số tiền 265.000.000 đồng (tính đến ngày xét xử sơ thẩm 25-3-2024).

Buộc ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ doanh nghiệp tư nhân S có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Đỗ Thế H1 số tiền là 265.000.000 đồng (*hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng*).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 15-4-2024, ông Hoàng Ngọc H2- Chủ S- là bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm e Khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự do thời hiệu khởi kiện đã hết.

*Tại Tòa án cấp phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, xác định cụ thể yêu cầu kháng cáo là yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông H1 cung cấp cho Tòa án Sao kê tài khoản tiền gửi khách hàng thể hiện quá trình ông H1 thanh toán tiền thuê nhà cho bà La Thị Thu N1 từ tháng 12-2019 đến tháng 3-2023.

-*Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H2- Chủ S, giữ nguyên bản án số 18/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H2- Chủ S- là bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Đỗ Thế H1; người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Lương Hùng T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thắng Minh T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các ông bà có tên bên trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H2- Chủ S cho rằng thời hiệu khởi kiện của các nguyên đơn đã hết thì thấy:

[2.1.1] Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 24-10-2018 giữa S với nguyên đơn bà Nguyễn Thị H:

DNTN S và bà H có thỏa thuận về thời điểm giao căn hộ dự kiến tháng 10-2019 (có thể  $\pm 06$  tháng). Các bên cũng thỏa thuận về việc nếu DNTN S chậm bàn giao căn hộ thì phải chịu lãi phạt là 1% số tiền đã nộp theo thời điểm chậm bàn giao căn hộ. Bà H đã thanh toán cho S 95% giá trị hợp đồng. Theo hợp đồng thể hiện cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên. Ngoài quyền và nghĩa vụ bàn giao căn hộ thì còn các quyền, nghĩa vụ khác như: Phối hợp, làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ và bàn giao các giấy tờ liên quan đến căn hộ... Bà H chỉ khởi kiện yêu cầu phạt vi phạm do S vi phạm một trong các quyền và nghĩa vụ đã cam kết (chậm bàn giao căn hộ).

[2.1.2] Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 16-9-2017 giữa S với nguyên đơn ông Đỗ Thế H1:

S và ông H1 thỏa thuận về thời điểm bàn giao căn hộ dự kiến vào quý III/2018 (sai số cho phép  $\pm 12$  tháng). Ông H1 đã thanh toán cho S 100% giá trị hợp đồng. Mặc dù trong hợp đồng không thỏa thuận về điều khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại nhưng có quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ các bên tương tự như hợp đồng S đã ký kết với bà H bên trên. Nay yêu cầu khởi kiện của ông H1 chỉ là yêu cầu bồi thường thiệt hại từ việc chậm bàn giao căn hộ.

Như vậy, bà H và ông H1 chỉ khởi kiện yêu cầu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ (một trong những quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng). Các quyền và nghĩa vụ khác các bên thỏa thuận trong hợp đồng vẫn đang diễn ra, hợp đồng vẫn đang thực hiện, chưa kết thúc, nên kháng cáo của ông H2- chủ S về nội dung này là không được chấp nhận.

[3] Xem xét việc các nguyên đơn yêu cầu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại như sau:

[3.1] 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 Sơn Thịnh 3):

Dự án Sơn Thịnh 3 được thực hiện trên diện tích 5.099,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 6, tọa lạc 408A đường L, phường T, thành phố V do S sang nhượng của Công ty Thương mại và Đại lý dầu tỉnh B ngày 19-12-2016, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B xác nhận ngày 27-02-2017.

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 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 xây dựng 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 T 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, 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<sup>2</sup>, 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 T đường L.

Như vậy, 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 S thi công phần thô đến tầng 18 (theo công văn số 22/CV-ST ngày 16/10/2020 của ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ S gửi Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Xây dựng tỉnh B về việc báo cáo hiện trạng S). 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 theo Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản nên S ký kết hợp đồng mua bán căn hộ phù hợp với quy định của Luật nhà ở.

[3.2] Xét các hợp đồng Q6-320 ngày 16-9-2017 và Q6-608 ngày 24-10-2018 thì thấy:

Việc ông H1, bà H và ông Nguyễn Công B - chủ S (đã chết) ký kết hợp đồng số Q6-320, Q để mua bán căn hộ dự án S, ông H1, bà H đã thanh toán cho ông B lần lượt là 100% và 95% giá trị hợp đồng là có thật, được bị đơn thừa nhận.

Như vậy có đủ căn cứ để Hội đồng xét xử xác định các hợp đồng Q6-320, Q6-608 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.

[3.3] 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 pháp luật có quy định khác”.

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”

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 hạn, chất lượng và các cam kết trong hợp đồng”.

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”.

Như vậy theo các quy định trên thì các nguyên đơn yêu cầu phạt theo hợp đồng và bồi thường thiệt hại do chậm giao căn hộ là có căn cứ.

Ông Nguyễn Công B là chủ 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. 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 S, 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 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 S cho ông Hoàng Ngọc H2 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 H2.

Do đó, ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ S phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của 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.

[3.4] Về mức phạt, mức bồi thường thiệt hại được xem xét cụ thể như sau:

[3.4.1] Đối với yêu cầu trả tiền phạt vi phạm của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H:**

Bà **H** đã thanh toán cho **S** 95% giá trị hợp đồng với tổng số tiền 728.650.000 đồng. Tại điểm 6.1 Điều 6 của Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.608 ngày 24-10-2018 giữa **S** và bà **Nguyễn Thị H** đã thỏa thuận **DNTN S** phải giao căn hộ cho bà **H** dự kiến tháng 10-2019 có thể  $\pm$  06 tháng. Theo đó chậm nhất đến tháng 5-2020 **S** phải bàn giao nhà nhưng đến tháng 3-2024 vẫn chưa bàn giao căn hộ là vi phạm thỏa thuận, chậm 46 tháng.

Tại tiểu mục 4.2.7 mục 4.2 Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ các bên có thỏa thuận nếu **DNTN S** chậm bàn giao căn hộ thì phải chịu lãi phạt 1% trên số tiền bà **H** đã giao cho **S** theo thời điểm chậm bàn giao căn hộ. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà **H**, phạt DNTN Sơn Thịnh 1% của 728.650.000 đồng trong 46 tháng là 335.179.000 đồng là có căn cứ, phù hợp Điều 16 của Luật Kinh doanh bất động sản.

[3.4.2] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn ông **Đỗ Thế H1:**

Mặc dù trong hợp đồng ông **H1** ký kết với DNTN Sơn Thịnh các bên không thỏa thuận về điều khoản phạt vi phạm chậm bàn giao căn hộ, không có điều khoản về bồi thường thiệt hại. Việc các bên lựa chọn thỏa thuận phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại hay không là thỏa thuận tự nguyện, hợp pháp giữa các bên. Bên bị thiệt hại vẫn có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng phải chứng minh được bên gây thiệt hại có hành vi vi phạm hợp đồng, có thiệt hại thực tế và chứng minh thiệt hại đó là do hành vi vi phạm hợp đồng gây ra.

Tại cấp sơ thẩm, ông **H1** cung cấp chứng cứ chứng minh thiệt hại là Hợp đồng thuê nhà đề ngày 08-9-2019 giữa vợ chồng bà **La Thị Thu N1** với ông **H1**. Theo hợp đồng thì thời hạn thuê từ ngày 01-10-2019 đến ngày 01-10-2020, giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng. Mặt sau hợp đồng thể hiện người cho thuê đã nhận 15.000.000 đồng. Ngoài hợp đồng thuê này thì ông **H1** không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh chứng từ thanh toán tiền thuê nhà cho những tháng tiếp theo để làm căn cứ tính thiệt hại thực tế. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông **H1** dựa vào giá thuê nhà tương tự và mức phạt đối với hợp đồng nếu có thỏa thuận phạt vi phạm với thời gian chậm bàn giao 53 tháng là không có căn cứ pháp luật. Tại cấp phúc thẩm ông **H1** cung cấp sao kê tài khoản tiền gửi khách hàng thể hiện quá trình ông **H1** thanh toán tiền thuê nhà cho bà **La Thị Thu N1** từ tháng 12-2019 đến tháng 3-2023, cùng văn bản ý kiến xác nhận của bà **N1** đính kèm. Xét các chứng cứ ông **H1** cung cấp tại cấp phúc thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Thời gian chậm bàn giao căn hộ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 53 tháng nhưng ông H1 chỉ cung cấp chứng cứ chứng minh bị thiệt hại thực tế đến tháng 3-2023. Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận thời gian ông H1 có thiệt hại thực tế theo các chứng cứ đã cung cấp tính từ ngày 01-10-2019 đến ngày 06-3-2023 là 41 tháng: 41 tháng x 5.000.000 đồng/tháng= 205.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm buộc S bồi thường cho ông H1 số tiền 265.000.000 đồng là không có căn cứ pháp luật. Do vậy cần sửa phần này của bản án sơ thẩm như nhận định bên trên.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Hoàng Ngọc H2- Chủ S phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho bà H, ông H1.

+ Ông H1 phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền không được Tòa án chấp nhận yêu cầu.

+ Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H2- Chủ S không được chấp nhận nên ông Hoàng Ngọc H2- Chủ S phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc H2- Chủ Doanh nghiệp tư nhân S; sửa bản án sơ thẩm số 18/2024/DS- ST ngày 25-3-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35 và Khoản 1 Điều 39; điểm g Khoản 1 Điều 40; Điều 227, Điều 228, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 187 Luật Doanh nghiệp; Điều 3, 13, 360, 361, 419 Bộ luật Dân sự; Khoản 6 Điều 22; Khoản 4 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2026/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

#### Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thế H1 đối với ông Hoàng Ngọc H2- Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc yêu cầu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ. Ông Hoàng Ngọc H2- Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải trả các khoản tiền như sau:

1.1. Trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 335.179.000 (ba trăm ba mươi lăm triệu một trăm bảy mươi chín nghìn) đồng.

1.2. Trả cho ông Đỗ Thế H1 số tiền 205.000.000 (hai trăm lẻ năm triệu)

đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

## **2. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Ông **Hoàng Ngọc H2**- Chủ **Doanh nghiệp tư nhân S** phải nộp 25.607.160 (hai mươi lăm triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn một trăm sáu mươi) đồng.

- Bà **Nguyễn Thị H** không phải nộp án phí. Hoàn trả lại cho bà **H** số tiền 7.000.000 (bảy triệu) đồng tạm ứng án phí bà **H** đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001492 ngày 26 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông **Đỗ Thế H1** phải nộp 3.000.000 (ba triệu) đồng, được khấu trừ vào số tiền 6.000.000 (sáu triệu) đồng tạm ứng án phí ông **H1** đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001498 ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Như vậy, ông **H1** được hoàn trả lại số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng.

## **3. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Ông **Hoàng Ngọc H2**- Chủ **Doanh nghiệp tư nhân S** phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005581 ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, **tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**. Như vậy ông **H2**- chủ **Doanh nghiệp tư nhân S** đã nộp xong án phí phúc thẩm.

## **4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18-7-2024).**

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:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP. Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP. Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Thị Thương**

