

Bản án số: 174/2023/DS-PT
Ngày: 20 - 9 - 2023
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: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 14 đến ngày 20 tháng 9 năm 2023, 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 56/2023/TBTL-TA ngày 15 tháng 3 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2023/QĐ-PT ngày 11/5/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2023/QĐ-PT ngày 31/5/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 91/2023/QĐ-PT ngày 28/6/2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 146/2023/TB-TA ngày 18/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1958; Địa chỉ: 1452 đường 30 tháng D, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

1.2. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1975; Địa chỉ: số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

1.3. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1979; Địa chỉ: 1 đường P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Lương Hùng T1, sinh năm 1980; Địa chỉ: 1 đường P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

1.4. Ông Phạm Quốc T2, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị Anh T3, sinh năm 1985; Địa chỉ: G đường T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (ông T2 có mặt, bà T3 vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Ông Phạm Quốc T2. (có mặt).

1.5. Bà Vũ Thị T4, sinh năm 1939; Địa chỉ: A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Lương Hùng T1, sinh năm 1980; Địa chỉ: 1 đường P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

1.6. Ông Đỗ Văn K, sinh năm 1960; Địa chỉ: A K, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Lương Hùng T1, sinh năm 1980; Địa chỉ: 1 đường P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

1.7. Bà Đinh Thị X, sinh năm 1945; Địa chỉ: D P, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

1.8. Bà Trần Thị L, sinh năm 1952 và ông Vũ Quốc T5, sinh năm 1947; Địa chỉ: A Đ, Phường A, Quận P, TP .. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Lương Hùng T1, sinh năm 1980; Địa chỉ: 1 P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

1.9. Lê Bá T6, sinh năm 1986; Địa chỉ: 1 B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Hoàng Thị Mai D, sinh năm 1996; Địa chỉ: 1 B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt).

1.10. Bà Công Tuyết L1, sinh năm 1960; Địa chỉ: F T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

1.11. Ông Vũ Ngọc T7, sinh năm 1954; Địa chỉ: C đường số C, KDC V, phường H, Quận T, TP .. (có mặt).

1.12. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1981 và ông Phạm Ngọc Đ, sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: Số H đường C tháng D, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (bà N vắng mặt, ông Đ có mặt).

1.13. Ông Hồ Ngọc S, sinh năm 1972; Địa chỉ: 1 H, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

1.14. Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1972; Địa chỉ: A N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

1.15. Bà Lê Thị Huyền T8, sinh năm 1978; Địa chỉ: 1 N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

1.16. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1966; Địa chỉ: số I N, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

1.17. Ông Lê Như T9, sinh năm 1958; Địa chỉ: 4 tổ E, đường T, khu phố H, phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Q, sinh năm 1975; Địa chỉ: số A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

1.18. Ông Thái Quốc V, sinh năm 1958; Địa chỉ: 1 B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Trọng N1, sinh năm 1945; (vắng mặt).

1.19. Bà Lê Thị B, sinh năm 1961; Địa chỉ: C B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

1.20. Ông Dương Danh L2, sinh năm 1955; Địa chỉ: 1 H, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S1 (D1); Địa chỉ: B T, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

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

3.1. Bà Hoàng Thị Mai D, sinh năm 1996; Địa chỉ: 1 B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Q1, sinh năm 1981; Địa chỉ: 1 H, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thu G, sinh năm 1975; Địa chỉ: số I N, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt).

3.4. Ông Đinh Văn T10, sinh năm 1955; Địa chỉ: C B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt).

3.5. Bà Đặng Thị Hương L3, sinh năm 1961; Địa chỉ: 1 H, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

3.6. Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1964; Địa chỉ: A N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị T, ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3, bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Nguyễn Đình C, ông Lê Như T9, ông Thái Quốc V là nguyên đơn; ông Hoàng Ngọc H2 là bị đơn.

5. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

- Bà Lê Thị H trình bày: Ngày 25-01-2019, bà H và S1 ký hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.599 mua căn hộ số B, tầng 15, diện tích 71m², bà H đã thanh toán số tiền 809.400.000 đồng.

Bà H yêu cầu: Ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ S1 trả cho bà H số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ tính từ tháng 12-2019 đến tháng 02-2021 với số tiền là 114.800.000 đồng.

Từ ngày 01-3-2021, mỗi tháng ông H2 phải trả cho bà H số tiền 8.119.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

- Bà Lê Thị Q trình bày: Bà Q mua căn hộ D4 tầng 12 của DNTN S tại dự án căn hộ T 3 theo hợp đồng số Q6-237 ký ngày 01/06/2018. Doanh nghiệp cam kết giao nhà chậm nhất là 30/04/2020. Đến nay đã trễ hạn 8 tháng mà S1 chưa bàn giao căn hộ cho bà.

Bà Q yêu cầu: Buộc ông Hoàng Ngọc H2 - chủ S1 thực hiện đúng như hợp đồng đã cam kết. Mỗi tháng trả cho bà 1 (mười triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn) đồng tương ứng với 1% của 1.075.200.000 đồng (số tiền bà Q đã nộp cho doanh nghiệp).

Tạm tính đến thời điểm này bà Q yêu cầu ông H2 trả 08 tháng tiền phạt (gồm tháng 5,6,7,8,9,10,11 và tháng 12) với số tiền 86.016.000 (tám mươi sáu triệu không trăm mười sáu ngàn) đồng.

- Bà Đỗ Thị T trình bày: Ngày 17-4-2018, bà T và S1 ký hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.276 mua căn hộ số D, tầng 19, diện tích 80,5m², bà T đã thanh toán số tiền 653.660.000 đồng.

Bà T yêu cầu: Buộc S1 phải trả cho bà T số tiền tương đương 70% số tiền bà T phải thuê nhà để ở do S1 chậm bàn giao căn hộ, tính từ tháng 5/2020 đến tháng 12/2020 là 56.000.000 đồng;

Từ ngày 17/01/2021 đến khi xét xử sơ thẩm, mỗi tháng DNTN Sơn T11 phải trả cho bà T số tiền 7.000.000 đồng cho tới khi bàn giao căn hộ theo hợp đồng đã ký.

- Ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3 trình bày: Ngày 05-02-2018, ông T2, bà T3 và S1 ký hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.28 mua căn hộ số D8, tầng 9, diện tích 80,5m²; ông T2, bà T3 đã thanh toán số tiền 691.847.250 đồng.

Ông T2, bà T3 yêu cầu: S1 phải trả cho ông, bà số tiền 208.777.087 đồng bao gồm tiền bồi thường do chậm bàn giao căn hộ và tiền nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà để ở do S1 chậm bàn giao căn nhà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2 yêu cầu S1 tiếp tục trả cho ông, bà tiền bồi thường do chậm bàn giao căn hộ đến khi bàn giao căn hộ và yêu cầu S1 bồi thường tổn thất tinh thần theo quy định pháp luật.

- Bà Vũ Thị T4 trình bày: Ngày 09-11-2018, bà T4 và S1 ký hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.638 mua căn hộ số D, tầng 04, diện tích 80,5m²; bà T4 đã thanh toán số tiền 1.046.500.000 đồng.

Bà T4 có 02 yêu cầu: Yêu cầu thứ nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng. Yêu cầu thứ hai phạt 1% trên số tiền đã trả là 1.046.500.000 đồng, do chậm bàn giao căn hộ. Từ tháng 04/2020 đến tháng 12/2020 là 94.506.000 đồng;

Từ tháng 01/2021, mỗi tháng ông H2 phải trả cho bà T4 số tiền 10.465.000 đồng cho tới khi bàn giao căn hộ.

- Ông Đỗ Văn K trình bày: Ngày 31-10-2018, ông K và S1 ký hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.617 mua căn hộ số B, tầng 11, diện tích 71m²; ông K đã thanh toán số tiền 1.044.000.000 đồng.

Ông K yêu cầu phạt 1% trên số tiền đã trả là 1.044.000.000 đồng do chậm bàn giao căn hộ, tính đến tháng 12 năm 2020 là 80.352.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K đòi tiền bồi thường do chậm bàn giao căn hộ đến ngày xét xử.

- Bà Đinh Thị X trình bày: Ngày 23-6-2018, bà X và S1 ký hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.518 mua căn hộ số B, tầng 08, diện tích 71m²; bà X đã thanh toán số tiền 780.000.000 đồng.

Bà X yêu cầu phạt 1% trên số tiền đã trả là 780.000.000 đồng do chậm bàn giao căn hộ. Cụ thể từ tháng 4-2020 đến tháng 02-2021 số tiền là 85.800.000 đồng. Từ ngày 01-3-2021, ông H2 phải trả cho bà X mỗi tháng 7.800.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

- Bà Trần Thị L, ông Vũ Quốc T5 trình bày: Ngày 14/9/2017 bà L, ông T5 có ký hợp đồng số Q6.360 với S1 mua căn hộ C2 tầng 06, diện tích 92m² của dự án căn hộ T với số tiền 1.334.000.000 đồng. Bà L, ông T5 đã thanh toán số tiền 1.120.000.000 đồng. Đến nay đã trễ hẹn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ cho ông, bà.

Bà L, ông T5 yêu cầu: Ông Hoàng Ngọc H2 chủ DNTN S trả số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ tính từ tháng 4/2020 đến tháng 2/2021 là 1.120.000 đồng x 1% = 112.000.000 đồng. Và kể từ tháng 3/2021 mỗi tháng trả số tiền 11.200.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

- Ông Lê Bá T6 trình bày: Ngày 01/11/2018 ông T6 có ký hợp đồng số Q6.597 với S1 mua căn hộ H tầng 04, diện tích 98m² của dự án căn hộ T với số tiền 1.638.756.000 đồng. Ông T6 đã thanh toán số tiền 914.000.000 đồng. Đến nay đã trễ hẹn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ cho ông.

Ông T6 yêu cầu: Ông Hoàng Ngọc H2 chủ DNTN Sơn Thịnh trả số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ tính từ tháng 4/2020 đến hết ngày 01/8/2020 với số tiền 36.560.000 đồng; Từ T8/2020 mỗi tháng trả số tiền 9.140.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

- Bà Công Tuyết L1 trình bày: Ngày 3/7/2018, bà L1 có ký hợp đồng số Q6.343 với S1 mua căn hộ D3 tầng 20, diện tích 80,5m² của dự án căn hộ T với số tiền 1.167.250.000 đồng. Bà L1 đã thanh toán số tiền 1.116.000.000 đồng. Đến nay đã trễ hẹn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ cho bà.

Bà L1 yêu cầu: Ông Hoàng Ngọc H2 chủ DNTN Sơn Thịnh trả số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ từ tháng 4/2020 đến hết tháng 3/2021 là 12% x 1.116.000.000 đồng với số tiền 133.920.000 đồng; Từ tháng 4/2021 mỗi tháng trả số tiền 11.160.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

- Ông Vũ Ngọc T7 trình bày: Ngày 09/5/2019 ông T7 có ký hợp đồng số Q6.09 với S1 mua căn hộ B15 tầng 09, diện tích 71m² của dự án căn hộ T với số tiền 710.000.000 đồng. Ông T7 đã thanh toán số tiền 691.000.000 đồng. Đến nay đã trễ hẹn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ cho ông.

Ông T7 yêu cầu: Ông Hoàng Ngọc H2 chủ DNTN Sơn Thịnh trả số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ tính từ tháng 7/2020 đến hết tháng 3/2021 với số tiền 27.000.000 đồng; Từ tháng 4/2021 mỗi tháng trả số tiền 3.000.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

- Bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Phạm Ngọc Đ trình bày: Vào ngày 09/8/2018 ông, bà có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số QS.590 trị giá 1.411.084.500 đồng với S1 để mua căn hộ tầng 5 chung cư S tại địa chỉ D đường L, phường T, thành phố V, ông

bà đã thanh toán được số tiền 1.128.867.000 đồng. S1 cam kết đến ngày 31/3/2020 sẽ bàn giao căn hộ cho ông bà nhưng đến nay đã quá hạn mà S1 vẫn không chịu bàn giao căn hộ.

Nay ông, bà yêu cầu S1 phải trả tiền phạt cho ông bà với lãi suất 1%/ tháng theo điều 4.27 của Hợp đồng tính từ ngày 01/12/2019 cho đến khi vợ chồng ông bà được nhận căn hộ.

- Ông Hồ Ngọc S trình bày: Ngày 23-5-2018, ông S có ký Hợp đồng số Q6-461 với S1 mua căn hộ số B12 tầng 20, diện tích 71,0m² của dự án căn hộ T. Doanh nghiệp cam kết giao nhà chậm nhất là 31/3/2020. Đến nay đã trễ hạn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao nhà.

Ông S yêu cầu ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S1 phải trả cho ông số tiền phạt tính từ ngày 01-4-2020 đến ngày 31-7-2020 là 33.480.000 đồng và tiền lãi phạt phát sinh một tháng là 8.370.000 đồng kể từ ngày 01-8-2020 cho đến khi được bàn giao căn hộ.

- Bà Nguyễn Thị Kim Y trình bày: Vào ngày 15 tháng 09 năm 2017, bà Y có ký hợp đồng số Q6-318 với S1 mua căn hộ D7 Tầng 7 của dự án căn hộ T. Bà Y đã đóng 1.152.317.000 (một tỷ một trăm năm mươi hai triệu ba trăm mười bảy ngàn) đồng. Doanh nghiệp cam kết giao nhà chậm nhất là 30/9/2019. Đến nay đã trễ hạn 18 tháng mà DNTN S chưa bàn giao căn hộ.

Bà Y yêu cầu ông Hoàng Ngọc H2- chủ S1 phải bồi thường do vi phạm hợp đồng dẫn đến gây thiệt hại, cụ thể ông H2 phải trả số tiền 34.569.000 (ba mươi bốn triệu năm trăm sáu chín) đồng tương đương với số tiền lãi mà bà đã vay trong 3 tháng (tháng 10, 11 và 12/2019) với lãi suất 1%/tháng để đóng cho doanh nghiệp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Y yêu cầu S1 phải bồi tiền bồi thường do chậm bàn giao căn hộ tính đến ngày xét xử là 311.121.000 đồng. Đồng thời S1 phải tiếp tục bồi thường cho đến khi bàn giao căn hộ.

- Bà Lê Thị Huyền T8 trình bày: Ngày 16/8/2018, bà T8 có ký hợp đồng số Q6-558 với S1 mua căn hộ B2 tầng 8, diện tích 71,0m² của dự án căn hộ T với số tiền 1.065.000.000 đồng. Bà T8 đã thanh toán số tiền 600.000.000 đồng. Đến nay đã trễ hạn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ cho bà.

Bà T8 yêu cầu: DNTN S Trả số tiền do chậm bàn giao căn hộ tính từ 10/2019 mỗi tháng 6.000.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

- Ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thu G trình bày: Ngày 16/4/2018, ông H1 có ký hợp đồng số Q6-307 với S1 mua căn hộ B6 tầng 15, diện tích 71m² của dự án căn hộ T với số tiền 923.000.000 đồng. Ông H1 đã thanh toán số tiền 830.700.000 đồng. Đến nay đã trễ hạn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ.

Ông H1 yêu cầu: DNTN S Trả số tiền phạt do vi phạm thời gian bàn giao căn hộ tính từ tháng 7/2020 cho đến khi bàn giao căn hộ mỗi tháng 8.307.000 đồng.

- Ông Lê Như T9 trình bày: Ngày 03/5/2018, ông T9 có ký hợp đồng số Q6-430 với S1 mua căn hộ B14 tầng 14, diện tích 71m² của dự án căn hộ T với số tiền 979.800.000 đồng. Ông T9 đã thanh toán số tiền 979.800.000 đồng. Đến nay đã trễ hạn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ.

Ông T9 yêu cầu: DNTN S trả số tiền bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ tính từ tháng 5/2020 mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

- Ông Thái Quốc V trình bày: Ngày 12/4/2017, ông V có ký hợp đồng số Q6-213 với S1 mua căn hộ D2 tầng 11, diện tích 80,5m² của dự án căn hộ thương mại S với số tiền 966.000.000 đồng. Ông V đã thanh toán số tiền 869.400.000 đồng. Đến nay đã trễ hạn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ.

Ông V yêu cầu: DNTN S trả số tiền bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ tính từ 4/2019 mỗi tháng 8.694.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

- Bà Lê Thị B và ông Đinh Văn T10 trình bày: Ngày 26/9/2018, bà B có ký hợp đồng số Q6-584 với S1 mua căn hộ A1 tầng 15, diện tích 59,0m² của dự án căn hộ T với số tiền 649.000.000 đồng. Bà B đã thanh toán số tiền 454.000.000 đồng. Đến nay đã trễ hạn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ cho bà.

Bà B yêu cầu: DNTN S trả số tiền do chậm bàn giao căn hộ tính từ 5/2020 mỗi tháng 4.540.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

- Ông Dương Danh L2 trình bày: Ngày 09/11/2018, ông L2 có ký hợp đồng số Q6-04 với S1 mua căn hộ D2 tầng 9, diện tích 80,50m² của dự án căn hộ thương mại S với số tiền 805.000.000 đồng. Ông L2 đã thanh toán số tiền 692.500.000 đồng. Đến nay đã trễ hạn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ.

Ông L2 yêu cầu: DNTN S trả lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ tính từ 01/11/2019 mỗi tháng 4.328.125 đồng (tương đương với lãi suất 7,5%/năm) cho đến khi bàn giao căn hộ.

* Bị đơn S1 trình bày: Theo các tài liệu S1 đang có thì tại thời điểm ông Nguyễn Công B1 ký hợp đồng mua bán các căn hộ đối với các khách hàng thì phía S1 chưa hoàn thiện các thủ tục để được phép bán các tài sản hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật. Cụ thể:

- S1 chưa làm thủ tục hoàn công khi xây dựng lên đến cốt 0, thậm chí đến thời điểm hiện tại chúng tôi cũng chưa nắm được cốt 0 hoàn thiện ở thời điểm nào. Theo quy định Luật Nhà ở thì việc kinh doanh nhà ở, việc bán tài sản hình thành trong tương lai phải đáp ứng được các điều kiện trong đó chủ đầu tư phải xây dựng hoàn thiện phần hầm, móng lên đến cốt 0, sau đó phải gửi hồ sơ hoàn thiện cốt 0 sang Sở Xây dựng để Sở Xây dựng nắm được (Hiện tại chưa có hồ sơ gửi Sở Xây dựng). Sau khi Sở Xây dựng kiểm tra, đạt thì họ cho hoàn công thì Doanh nghiệp mới có văn bản gửi sang Sở Xây dựng để được phép bán căn hộ. Hiện nay S1 chưa có các hồ sơ này.

- Theo giấy phép xây dựng thì dự án có 20 tầng. Tuy nhiên, do chủ doanh nghiệp trước đây là ông Nguyễn Công B1 đã ký hợp đồng bán đến tầng 26, nghĩa là đã vượt quá số tầng cho phép nên Doanh nghiệp đang phải tiếp tục xin cấp phép xây dựng để đảm bảo toàn bộ quyền lợi của các khách hàng đã mua căn hộ.

- Hiện nay nguồn vốn để tiếp tục xây dựng căn hộ, để chuyển mục đích sử dụng đất để tiếp tục thực hiện dự án không còn thực tế là âm nên để tiếp tục thực hiện dự án Doanh nghiệp sẽ họp bàn với phía khách hàng hướng giải quyết như góp thêm tiền để thực hiện dự án chất lượng tốt hơn hoặc đối với khách hàng không đồng ý thì có thể kêu gọi nhà đầu tư khác mua lại hợp đồng của khách hàng.

- Công trình hiện nay chưa được tiếp tục xây dựng với lý do cơ quan nhà nước chưa đưa ra được tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất chính xác đối với công trình này để Doanh nghiệp còn hạch toán chi tiết trong xây dựng.

- Thời điểm hiện nay, Doanh nghiệp thực sự không có tiền nên không thể đáp ứng yêu cầu của các đương sự. Mong các hộ dân xem xét để cùng tháo gỡ những khó khăn cho doanh nghiệp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện cho ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tư cách bị đơn của ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S1, vì các hợp đồng mà nguyên đơn khởi kiện đều do ông B1 ký, ông H2 không ký hợp đồng với các nguyên đơn trong vụ kiện.

Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính có hiệu lực của các hợp đồng mà ông B1 ký với các nguyên đơn trong vụ án.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã quyết định như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S1 về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại” do chậm bàn giao căn hộ tại dự án Căn hộ T L (tên gọi khác S), thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[1] Buộc ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ tại dự án Căn hộ T L (tên gọi khác S), thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể như sau:

- 1/ Bồi thường cho bà Lê Thị H số tiền 194.256.000 đồng;
- 2/ Bồi thường cho bà Lê Thị Q số tiền 279.552.000 đồng;
- 3/ Bồi thường cho bà Vũ Thị T4 số tiền 272.090.000 đồng.
- 4/ Bồi thường cho ông Đỗ Văn K số tiền 271.440.000 đồng;
- 5/ Bồi thường cho bà Đinh Thị X số tiền 202.800.000 đồng;
- 6/ Bồi thường cho bà Trần Thị L và ông Vũ Quốc T5 số tiền 291.200.000 đồng;
- 7/ Bồi thường cho ông Lê Bá T6 và bà Hoàng Thị M Duyên số tiền 237.640.000 đồng;
- 8/ Bồi thường cho bà Công Tuyết L1 số tiền 290.160.000 đồng;
- 9/ Bồi thường cho ông Vũ Ngọc T7 số tiền 72.000.000 đồng;
- 10/ Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Phạm Ngọc Đ số tiền 293.505.420 đồng;
- 11/ Bồi thường cho ông Hồ Ngọc S và bà Nguyễn Thị Q1 số tiền 215.982.000 đồng;
- 12/ Bồi thường bà Lê Thị Huyền T8 số tiền 156.000.000 đồng;
- 13/ Bồi thường cho ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thu G số tiền 199.368.000 đồng;
- 14/ Bồi thường cho bà Lê Thị B và ông Đinh Văn T10 số tiền 118.118.000 đồng;

15/ Bồi thường cho ông Dương Danh L2 và bà Đặng Thị Hương L3 số tiền 180.327.000 đồng.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T, ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3, bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Nguyễn Đình C, ông Lê Như T9, ông Thái Quốc V.

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

* Ngày 24/7/2022 bà Đỗ Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T (khởi kiện: Buộc DNTN Sơn T11 phải trả cho bà T số tiền tương đương 70% số tiền bà T phải thuê nhà để ở do S1 chậm bàn giao căn hộ, tính từ tháng 5/2020 đến tháng 12/2020 là 56.000.000đồng; Từ ngày 17/01/2021 đến khi xét xử sơ thẩm, mỗi tháng DNTN Sơn T11 phải trả cho bà T số tiền 7.000.000 đồng cho tới khi bàn giao căn hộ theo hợp đồng đã ký).

* Ngày 29/7/2022 ông Phạm Quốc T2, bà Nguyễn Thị Anh T3 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T2, bà T3, buộc S1 bồi thường lãi vay cho ông T2, bà T3 12%/năm trên số tiền ông T2, bà T3 đã đóng từ tháng 01/2020 đến ngày xét xử 15/7/2022 (29 tháng), cụ thể: $1\% \times 691.750.000 \text{ đồng} \times 29 \text{ tháng} = 200.607.500 \text{ đồng}$.

Bồi thường thiệt hại về tinh thần mức do Tòa án quyết định căn cứ nội dung vụ việc.

* Ngày 26/7/2022 bà Nguyễn Thị Kim Y kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Yêu cầu S1 bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ cho bà Y với mức 1%/tháng tính đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là 311.121.000 đồng.

* Ngày 29/7/2022 ông Thái Quốc V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc giải quyết: Sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, yêu cầu S1 bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ cho ông V là khoản tiền lãi vay cho ông V 12%/năm (1%/tháng) đối với số tiền 600.000.000 đồng, cụ thể: $1\% \times 24 \text{ tháng} = 144.000.000 \text{ đồng}$.

* Ngày 26/7/2022 ông Lê Như T9 (người đại diện hợp pháp của ông Lê Như T9 là bà Lê Thị Q) kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T9, buộc S1 bồi thường cho ông T9 tiền thuê nhà từ tháng 5/2020 đến ngày xét xử 15/7/2022 (26 tháng): $10.000.000 \text{ đồng} \times 26 \text{ tháng} = 260.000.000 \text{ đồng}$.

* Ngày 26/7/2022 ông Hoàng Ngọc H2 là bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại tư cách tham gia tố tụng của ông Hoàng Ngọc H2, tuyên vô hiệu các hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa các nguyên đơn và ông Nguyễn Công B1 – chủ cũ của Doanh nghiệp tư nhân S1.

* Ngày 28/7/2022 Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/KN-VKSVT-DS, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của: Bà Đỗ Thị T; ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3; bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Nguyễn Đình C; ông Lê Như T9; ông Thái Quốc V.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đương sự kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo (riêng ông T2, bà T3 rút yêu cầu bồi thường thiệt hại về tinh thần); Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị T, ông Lê Như T9, ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3, bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Thái Quốc V; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H2, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T, ông Lê Như T9, ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3, bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Thái Quốc V. Mức thiệt hại được bồi thường được tính trên số tiền đã thanh toán cho S1 tương ứng thời hạn chậm bàn giao căn hộ tính đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1%/tháng theo lãi suất tiền gửi ngân hàng và lãi suất cho vay quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là phù hợp.

Giữ nguyên các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về xác định người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã tách vụ án để giải quyết bằng vụ án khác đối với các nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Anh Đ1 và ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị N2, bà Lý Bạch L4, ông Phạm Vĩnh Phương T12 và bà Lê Thiều N3, bà Đào Thị Tuyết H3 và ông Đinh Khánh T13, ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị M1, bà Đoàn Thị Thu H4, bà Nguyễn Thị Quỳnh H5, bà Nguyễn Thị T14 và ông Nguyễn Thế V1, ông Trần Văn T15, bà Nguyễn Thị T16, bà Vũ Thị Đ2, bà Bùi Thị H6, bà Võ Thị Vũ H7, ông Trần Thanh K1 và bà Phan Quỳnh N4, bà Lê Thị L5, ông Nguyễn Khánh T17 và bà Nguyễn Thị Thu N5, bà Kim I và ông Kim Hyun J nhưng bản án sơ thẩm vẫn xác định những người này là nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại và không đưa họ tham gia tố tụng trong vụ án là bảo đảm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị T, ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Lê Như T9, ông Thái Quốc V, bị đơn ông Hoàng Ngọc H2, và kháng nghị của Viện kiểm sát.

[2.1] Đối với kháng cáo của bị đơn: Ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 là người bị khởi kiện nên ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 là bị đơn là đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quyền và nghĩa vụ ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 đối với các hợp đồng mua bán căn hộ: Các hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa nguyên đơn (bên mua) với ông Nguyễn Công B1 - Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 (bên bán) về việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án S, địa chỉ D L (S),

phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Dự án đang xây dựng phần thô đến tầng 20 thì ngày 11/6/2019, ông Nguyễn Công B1 - Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 chết. Ngày 31/7/2019, các đồng thừa kế của ông B1 lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản của ông Nguyễn Công B1. Theo đó, bà Nguyễn Thị Vĩnh T18 được hưởng di sản do ông Nguyễn Công B1 để lại là DNTN S.

Ngày 15/9/2019, bà T18 ký Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 17/HĐTC-ST để bán DNTN S cho ông Vũ Đình T19.

Ngày 01/4/2020, ông T19 ký Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 01/HĐMBDN-ST để bán DNTN S cho ông Hoàng Ngọc H2. Ngày 15/4/2020, ông Hoàng Ngọc H2 cấp đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp doanh nghiệp tư nhân với tên là Doanh nghiệp tư nhân S1, chủ doanh nghiệp là ông Hoàng Ngọc H2.

Tại hợp đồng mua bán doanh nghiệp nêu trên thì bên mua kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp phát sinh trước ngày chuyển nhượng. Thỏa thuận này của các bên phù hợp với khoản Điều 187 Luật doanh nghiệp năm 2014.

Xét giá trị pháp lý của 20 hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa ông Nguyễn Công B1 - Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 trong vụ án:

Về hình thức các hợp đồng được lập thành văn bản đúng quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản; các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối khi ký kết hợp đồng.

Về điều kiện mua bán căn hộ hình thành trong tương lai: Dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” được thực hiện trên diện tích đất 5.099,5m² thửa 21, tờ bản đồ số 6, phường T, thành phố V thuộc quyền sử dụng của S1. Ngày 07/9/2017, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2564/QĐ-UBND cho phép S1 chuyển mục đích 3.072m² đất trụ sở khác (nằm trong diện tích đất 5.099,5m²) sang đất ở. Ngày 11/6/2019, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1458/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định 2564QĐ-UBND. Ngày 13/01/2020, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 91/QĐ-UBND cho phép S1 chuyển mục đích 5.099,5m² đất trụ sở khác 5.099,5m² sang đất ở. Trước khi được cấp giấy phép xây dựng vào ngày 04/4/2018, thì hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công, thiết kế phòng cháy và chữa cháy, báo cáo tác động môi trường của dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tại Thông báo số 1270/GĐ-GDD ngày 30/10/2018 của Cục giám định chất lượng Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình xây dựng “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” thể hiện: công trình đã cơ bản hoàn thành công tác thi công phần móng, phần ngầm công trình và đang triển khai thi công phần thân công trình; về chất lượng thi công xây dựng cơ bản đáp ứng yêu cầu. Đến thời điểm hiện tại, dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” đã xây thô đến tầng 20, dự án đã đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản.

Khoản 2 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản quy định nghĩa vụ của chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê, mua. Do các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản đã đảm bảo, nên điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản chỉ quy định đơn thuần về thủ tục hành chính; đây là nghĩa vụ của

S1. Đối với quy định tại Điều 56 Luật kinh doanh bất động sản về bảo lãnh là quy định nhằm bảo vệ người mua; các nguyên đơn là bên mua đã chấp nhận mua căn hộ hình thành trong tương lai không có bảo lãnh.

Từ nhận định trên, căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự, các hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa các nguyên đơn với ông Nguyễn Công B1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 có hiệu lực pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của những nguyên đơn yêu cầu ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S1 bồi thường thiệt hại tính đến ngày bàn giao căn hộ, thấy: Căn hộ đến nay chưa hoàn thiện nên ngày bàn giao căn hộ là không xác định được, vì vậy không có căn cứ để xác định thiệt hại để tính bồi thường đến ngày bàn giao căn hộ. Án sơ thẩm không chấp nhận nội dung yêu cầu này là có căn cứ.

[2.3] Đối với những nguyên đơn có thỏa thuận phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ theo hợp đồng: Việc thỏa thuận phạt vi phạm là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, người mua căn hộ có nghĩa vụ nộp tiền theo hợp đồng, còn việc hoàn thiện các thủ tục để được phép bán tài sản hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật là nghĩa vụ của S1, việc đầu tư vốn cũng là việc chủ động của S1. Vì vậy, S1 chưa hoàn thiện thủ tục, chậm thực hiện tiến độ thi công và chậm bàn giao căn hộ là lỗi thuộc về DNTN S. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 phải trả số tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ cho nguyên theo hợp đồng trên số tiền nguyên đơn đã thanh toán tương ứng thời hạn chậm bàn giao căn hộ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ. Giữ nguyên nội dung này của bản án sơ thẩm.

[2.4] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị T, ông Nguyễn Quốc T20 và bà Nguyễn Thị Anh T3, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Lê Như T9, ông Thái Quốc V và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại các hợp đồng được ký kết giữa nguyên đơn kháng cáo và ông Nguyễn Công B1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 không có thỏa thuận phạt vi phạm hay bồi thường thiệt hại khi các bên vi phạm hợp đồng nhưng có thỏa thuận nghĩa vụ bàn giao căn hộ đúng thời hạn. Theo Điều 23 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định bên mua nhà, công trình xây dựng 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”. Vì vậy, việc hợp đồng không có điều khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại không làm loại bỏ trách nhiệm bồi thường của Doanh nghiệp tư nhân S1 khi chậm bàn giao căn hộ cho bên mua căn hộ theo thời hạn mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng. Nghĩa vụ này của chủ S1 phát sinh trên cơ sở Hợp đồng, phù hợp quy định tại Điều 275 của Bộ luật dân sự. S1 vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ nên căn cứ Điều 3, 13, 356, 360, 419 của Bộ luật dân sự; khoản 4, 6 Điều 22 và khoản 4 Điều 23 Luật kinh doanh bất động sản 2014 nên các ông, bà nêu trên khởi kiện yêu cầu Chủ DNTN Sơn Thịnh bồi thường thiệt hại là có căn cứ để xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản để xác định hợp đồng không có điều khoản thỏa thuận về phạt bồi thường do chậm bàn giao căn hộ nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không bảo đảm.

Tuy nhiên việc bồi thường phải trên cơ sở thiệt hại thực tế và thiệt hại đó phải do việc chậm bàn giao căn hộ của chủ DNTN S, người yêu cầu bồi thường có nghĩa vụ chứng minh cho thiệt hại của mình là có căn cứ và hợp pháp để làm căn cứ giải quyết.

[2.4.1] Xét yêu cầu của bà Đỗ Thị T: Bà Đỗ Thị T đã thanh toán cho S1 số tiền là 653.660.000 đồng. Tại điểm 6.1 Điều 6 của Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.276 ngày 17/4/2018 thỏa thuận bên A giao căn hộ cho bên B dự kiến là 18 tháng, sai số cho phép +/- 06 tháng. Như vậy chậm nhất là đến 17 tháng 4 năm 2020 phải bàn giao nhà. Đến nay S1 chưa bàn giao nhà là vi phạm thỏa thuận. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, S1 chậm bàn giao căn hộ 27 tháng. Bà T yêu cầu: Buộc S1 phải trả cho bà T số tiền tương đương 70% số tiền bà T phải thuê nhà để ở do S1 chậm bàn giao căn hộ, tính từ tháng 5/2020 đến tháng 12/2020 là 56.000.000 đồng; Từ ngày 17/01/2021 đến khi xét xử sơ thẩm, mỗi tháng DNTN Sơn T11 phải trả cho bà T số tiền 7.000.000 đồng cho tới khi bàn giao căn hộ theo hợp đồng đã ký, thấy:

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T không cung cấp chứng cứ để chứng minh cho thiệt hại của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà T cung cấp cho Tòa án hợp đồng thuê căn hộ chung cư giữa bên cho thuê là Võ Hạnh N6 và bên thuê là Võ Phước L6. Đại diện cho bà T xác nhận hợp đồng này không liên quan đến bà T mà chỉ cung cấp để tham khảo làm căn cứ để xác định thiệt hại tương tự. Chứng cứ này của bà T là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Không chấp nhận kháng cáo của bà T.

[2.4.2] Xét yêu cầu của ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3: Theo xác nhận của hai bên thì ông T2, bà T3 đã thanh toán cho S1 số tiền là 691.750.000 đồng. Tại điểm 6.1 Điều 6 của Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.28 ngày 05-02-2018 thỏa thuận bên A giao căn hộ cho bên B dự kiến là quý IV năm 2018, sai số cho phép +/- 12 tháng. Như vậy chậm nhất là đến 01 tháng 01 năm 2020 phải bàn giao nhà. Tính đến nay S1 chưa bàn giao nhà là vi phạm thỏa thuận. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, DNTN S chậm bàn giao căn hộ 30 tháng. Ông T2, bà T3 yêu cầu: S1 phải trả cho ông, bà số tiền 208.777.000 đồng và bồi thường tổn thất tinh thần theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2, bà T3 rút yêu cầu bồi thường tổn thất về tinh thần nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo này của ông T2, bà T3.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại vật chất: Ông T2, bà T3 cung cấp giấy vay tiền viết tay ngày 01/02/2018 giữa bên vay là ông Phạm Quốc T2, bên cho vay là ông Phạm Quốc H8, số tiền vay là 900.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 01/02/2024, lãi suất 12%/năm; mục đích vay mua căn hộ chung cư. Tuy nhiên không có căn cứ để xác định đó là khoản thiệt hại cho việc chậm bàn giao căn hộ của S1 đối với ông T2, bà T3 trong vụ án nên chứng cứ này của ông T2 và bà T3 không được chấp nhận. Không chấp nhận kháng cáo của ông T2, bà T3.

[2.4.3] Đối với yêu cầu của ông Lê Như T9: Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.430 ngày 03/5/2018 giá 979.800.000 đồng. Theo xác nhận của hai bên thì ông T9 đã thanh toán cho S1 số tiền là 930.810.000 đồng. Tại điểm 6.1 Điều 6 của Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.430 ngày 03/5/2018 thỏa thuận bên A giao căn hộ cho bên B dự kiến là 18 tháng tính từ ngày ký hợp đồng, sai số cho phép +/- 06 tháng. Chậm nhất

đến ngày 03 tháng 5 năm 2020 phải bàn giao nhà. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm S1 chưa bàn giao nhà là vi phạm thỏa thuận, chậm 26 tháng.

Ông T9 yêu cầu S1 trả số tiền bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ tính từ tháng 5/2020 mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ. Ông T9 cung cấp cho Tòa án hợp đồng cho thuê căn hộ chung cư ngày 25/4/2019 và 30/4/2021 (bản phô tô) tại số D-07-lô D – chung cư Đ, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê 10 triệu/tháng, giữa bên cho thuê là Nguyễn Minh K2 và bên thuê là Lê Như T9. Chứng cứ này của ông T9 là bản phô tô, không có xác nhận trả tiền thuê, đồng thời cũng không có căn cứ để xác định đó là khoản thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ của S1 đối với ông T9 nên không có căn cứ để chấp nhận. Không chấp nhận kháng cáo của ông T9.

[2.4.4] Đối với yêu cầu của ông Thái Quốc V: Theo xác nhận của các bên thì ông V đã thanh toán cho S1 số tiền là 869.400.000 đồng. Tại điểm 6.1 Điều 6 của Hợp đồng đặt chỗ căn hộ số Q6.213 ngày 12/4/2017 thỏa thuận bên A giao căn hộ cho bên B dự kiến là quý III năm 2018, sai số cho phép +/- 06 tháng. Như vậy chậm nhất đến tháng 3 năm 2019 phải bàn giao nhà. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm S1 chưa bàn giao nhà là vi phạm thỏa thuận, chậm 40 tháng. Ông V yêu cầu S1 trả số tiền bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ tính từ 4/2019 mỗi tháng 8.694.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

Ông V cung cấp hợp đồng vay tiền ngày 01/4/2017 giữa bên vay là ông V, bên cho vay là bà Đỗ Phương H9, số tiền vay là 600.000.000 đồng, thời hạn vay – không thời hạn, lãi suất 12%/năm; mục đích vay mua căn hộ chung cư; Hợp đồng cho vay ngày 17/4/2017 bên cho vay là N8, số tiền vay 300.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng. Các hợp đồng vay là bản phô tô nên không có giá trị pháp lý, mục đích vay Ngân hàng nội dung là để tiêu dùng và cũng không có căn cứ để xác định đó là khoản thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ của chủ DNTN S đối với ông V nên yêu cầu này của ông V là không có căn cứ chấp nhận. Không chấp nhận kháng cáo của ông V.

[2.4.5] Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim Y: Theo xác nhận của các bên thì bà Y đã thanh toán cho S1 số tiền là 1.152.317.000 đồng. Tại điểm 6.1 Điều 6 của Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.318 ngày 15-9-2017 thỏa thuận bên A giao căn hộ cho bên B dự kiến là quý III năm 2018, sai số cho phép +/- 12 tháng. Nghĩa là chậm nhất đến 30/9/2019 phải bàn giao căn hộ. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, S1 chưa bàn giao nhà là vi phạm thỏa thuận, chậm 33 tháng. Bà Y yêu cầu S1 phải bồi thường do chậm bàn giao căn hộ tính đến ngày xét xử là 311.121.000 đồng, đồng thời yêu cầu S1 phải tiếp tục bồi thường cho đến khi bàn giao căn hộ. Bà Y cung cấp giấy xác nhận cho vay tiền viết tay ngày 12/01/2018 giữa bên vay là bà Y, bên cho vay là Trần Văn N7, số tiền vay là 1.152.317.000 đồng, lãi 1%/tháng, đến ngày 12/01/2018 đã trả xong. Tuy nhiên không có căn cứ để xác định khoản tiền vay này là khoản thiệt hại cho việc chậm bàn giao nhà của DNTN S đối với bà Y nên không có căn cứ để chấp nhận. Không chấp nhận kháng cáo của bà Y.

[3] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị T, ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Lê Như T9, ông Thái Quốc V; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc H2; không chấp

nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Bị đơn là ông Hoàng Ngọc H2 – chủ S1 phải chịu 97.536.768 đồng là khoản thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ của S1 tương ứng với nghĩa vụ phải bồi thường là 3.276.838.420 đồng.

[4.2] Nguyên đơn phải chịu tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận; miễn án phí cho người cao tuổi.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Đỗ Thị T, ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Lê Như T9, ông Thái Quốc V, ông Hoàng Ngọc H2 – chủ S1 không được chấp nhận nên phải chịu; miễn án phí cho người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 187 Luật Doanh nghiệp năm 2014; khoản 2 Điều 16, Điều 23 của Luật Kinh doanh bất động sản; các Điều 3, 13, 356, 360, 361, 419, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3 đối với khoản yêu cầu ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S1 bồi thường thiệt hại về tinh thần; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Đỗ Thị T, ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Lê Như T9, ông Thái Quốc V; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc H2; không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S1 về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại” do chậm bàn giao căn hộ tại dự án Căn hộ T L (tên gọi khác S), thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ tại dự án Căn hộ T L (tên gọi khác S), thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể:

- Bồi thường cho bà Lê Thị H số tiền 194.256.000 (một trăm chín mươi bốn triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn) đồng;

- Bồi thường cho bà Lê Thị Q số tiền 279.552.000 (hai trăm bảy mươi chín triệu năm trăm năm mươi hai nghìn) đồng;

- Bồi thường cho bà Vũ Thị T4 số tiền 272.090.000 (hai trăm bảy mươi hai triệu không trăm chín mươi nghìn) đồng.

- Bồi thường cho ông Đỗ Văn K số tiền 271.440.000 (hai trăm bảy mươi một triệu bốn trăm bốn mươi nghìn) đồng;

- Bồi thường cho bà Đinh Thị X số tiền 202.800.000 (hai trăm lẻ hai triệu tám trăm nghìn) đồng;

- Bồi thường cho bà Trần Thị L và ông Vũ Quốc T5 số tiền 291.200.000 (hai trăm chín mươi một triệu hai trăm nghìn) đồng;

- Bồi thường cho ông Lê Bá T6 và bà Hoàng Thị M Duyên số tiền 237.640.000 (hai trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi nghìn) đồng;

- Bồi thường cho bà Công Tuyết L1 số tiền 290.160.000 (hai trăm chín mươi triệu một trăm sáu mươi nghìn) đồng;

- Bồi thường cho ông Vũ Ngọc T7 số tiền 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng;

- Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Phạm Ngọc Đ số tiền 293.505.420 (hai trăm chín mươi ba triệu năm trăm lẻ năm nghìn bốn trăm hai mươi) đồng;

- Bồi thường cho ông Hồ Ngọc S và bà Nguyễn Thị Q1 số tiền 215.982.000 (hai trăm mười lăm triệu chín trăm tám mươi hai nghìn) đồng;

- Bồi thường bà Lê Thị Huyền T8 số tiền 156.000.000 (một trăm năm mươi sáu triệu) đồng;

- Bồi thường cho ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thu G số tiền 199.368.000 (một trăm chín mươi chín triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn) đồng;

- Bồi thường cho bà Lê Thị B và ông Đinh Văn T10 số tiền 118.118.000 (một trăm mười tám triệu một trăm mười tám nghìn) đồng;

- Bồi thường cho ông Dương Danh L2 và bà Đặng Thị Hương L3 số tiền 180.327.000 (một trăm tám mươi triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T, ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Lê Như T9, ông Thái Quốc V đối với ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S1 về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại” do chậm bàn giao căn hộ tại dự án Căn hộ T L (tên gọi khác S), thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Hoàn tiền tạm ứng án phí 2.150.000 (hai triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng cho bà Lê Thị Q theo Biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0009710 ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

4.2. Hoàn tiền tạm ứng án phí 900.000 (chín trăm nghìn) đồng cho ông Lê Bá T6 theo Biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003472 ngày 13 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

4.3. Hoàn tiền tạm ứng án phí 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng cho bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Phạm Ngọc Đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003489 ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

4.4. Hoàn tiền tạm ứng án phí 800.000 (tám trăm nghìn) đồng cho ông Hồ Ngọc S theo Biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0002311 ngày 05 tháng 8 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

4.5. Hoàn tiền tạm ứng án phí 2.250.000 (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng cho bà Lê Thị Huyền T8 theo Biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0007795 ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

4.6. Hoàn tiền tạm ứng án phí 1.400.000 (một triệu bốn trăm nghìn) đồng cho ông Phạm Văn H1 theo Biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0007771 ngày 02 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

4.7. Hoàn tiền tạm ứng án phí 1.100.000 (một triệu một trăm nghìn) đồng cho bà Lê Thị B theo Biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003426 ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

4.8. Bà Đỗ Thị T phải chịu 2.800.000 (hai triệu tám trăm nghìn) đồng, được khấu trừ 1.400.000 (một triệu bốn trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0009764 ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu nên bà T còn phải nộp 1.400.000 (một triệu bốn trăm nghìn) đồng.

4.9. Ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3 phải chịu 10.438.854 (mười triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn tám trăm năm mươi bốn) đồng, được trừ 5.200.000 (năm triệu hai trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0009715 ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu nên ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3 phải nộp 5.238.854 (năm triệu hai trăm ba mươi tám nghìn tám trăm năm mươi bốn) đồng.

4.10. Bà Nguyễn Thị Kim Y phải chịu 15.556.050 (mười lăm triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn không trăm năm mươi) đồng, được trừ 800.000 (tám trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003926 ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu nên bà Nguyễn Thị Kim Y phải nộp 14.756.050 (mười bốn triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn không trăm năm mươi) đồng.

4.11. Ông Lê Như T9 được miễn do là người cao tuổi.

4.12. Ông Thái Quốc V được miễn do là người cao tuổi.

4.13. Ông Hoàng Ngọc H2 – chủ S1 phải nộp 97.536.768 (chín mươi bảy triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi tám) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Bà Đỗ Thị T phải chịu 300.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003023 ngày 18/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

5.2. Ông Phạm Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Anh T3 phải chịu 300.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003024 ngày 18/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

5.3. Bà Nguyễn Thị Kim Y phải chịu 300.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003025 ngày 19/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

5.4. Ông Lê Như T9 được miễn do là người cao tuổi.

5.5. Ông Thái Quốc V được miễn do là người cao tuổi.

5.6. Ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S1 phải chịu 300.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002970 ngày 02/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

6. 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 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.

7. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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**

Trương Văn Tâm

