

**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 131/2023/DS-PT
Ngày 09 tháng 8 năm 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 Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Trong các ngày 02 và ngày 09 tháng 8 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 60/2023/TLPT-DS ngày 15-3-2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2022/DS-ST ngày 06-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2023/QĐ-PT ngày 09-5-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2023/QĐ-PT ngày 25-5-2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 99/2023/QĐPT-DS ngày 21-6-2023 và thông báo mở lại phiên tòa số 108/2023/TB-TA ngày 17-7-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

+ Bà Đoàn Thị Thu H, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G H, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Lương Hùng T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A đường P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Quỳnh H1, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường C, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Bùi Chính Q, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A B, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1994 (vắng mặt) và ông Nguyễn Thế V, sinh năm 1984 (có mặt);

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

+ Ông Trần Văn T2, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Bà Mai Thị Hồng N, sinh năm 1990 (vắng mặt); địa chỉ: Số H đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: D đường Ô, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Ông Lương Hùng T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A đường P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Bùi Thị H2, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A T, Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Lương Hùng T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A đường P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Võ Thị Vũ H3, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3: Ông Lương Hùng T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A đường P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Ông Trần Thanh K, sinh năm 1984 (vắng mặt) và bà Phan Quỳnh N1, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường Đ, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Lê Thị L, sinh năm 1983 (có mặt);

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

+ Ông Nguyễn Khánh T4, sinh năm 1972 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Thu N2, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C đường số A, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4, bà N2: Ông Lương Hùng T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A đường P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Kim I, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: P chung cư S, số B X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
+ Bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Số F đường D, tổ A, Khu phố E, phường P, thành phố T, TP Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

Ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 (vắng mặt).

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

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

+ Ông Trương Văn H5, sinh năm 1979 (có mặt);

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

+ Ông Kim Hyun J, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: P chung cư S, số B X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Võ Thị H6, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 - A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H6: Bà Mai Thị Hồng N, sinh năm 1990 (vắng mặt); địa chỉ: Số H đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Lê Đình C, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: D đường Ô, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Võ Hoài V1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Châu Khắc T5, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G đường H, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Số F đường D, tổ A, Khu phố E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1: Bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1979 (có mặt); địa chỉ: F đường D, tổ A, Khu phố E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Bùi Chính Q, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. *Người kháng cáo:* Ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ doanh nghiệp tư nhân S1; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, các nguyên đơn trình bày:

1.1. Bà Đoàn Thị Thu H, ông Châu Khắc T5 trình bày:

Ngày 23-5-2018, bà H ký Hợp đồng số Q6-403 với Doanh nghiệp tư nhân S1 (sau đây gọi là DNTN S) mua căn hộ H tầng 14 dự án S. Bà H đã thanh toán số tiền 1.553.660.000 đồng cho S1 và S1 cam kết giao nhà chậm nhất vào ngày 31-3-2020. Tuy nhiên, đến nay DNTN S chưa bàn giao căn hộ cho bà H.

Nay bà H, ông T5 yêu cầu: Buộc ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ S1 phải trả cho bà H và ông T5 số tiền phạt chậm bàn giao căn hộ tính từ tháng 04-2020 đến ngày xét xử (29-8-2022) với mức phạt mỗi tháng là 1%/ tổng số tiền đã thanh toán cho S1.

1.2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh H1, ông Bùi Chính Q trình bày:

Ngày 25-01-2018, bà H1 ký Hợp đồng số Q6-84 với S1 mua căn hộ D1 tầng 16 dự án S. Bà H1 đã thanh toán số tiền 772.800.000 đồng cho S1 và S1 cam kết giao nhà chậm nhất vào ngày 31-6-2018. Tuy nhiên, đến nay Sơn T6 chưa bàn giao căn hộ cho ông, bà.

Bà H1, ông Q yêu cầu: Buộc ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ S1 phải trả cho bà H1, ông Q số tiền phạt chậm bàn giao căn hộ tạm tính từ tháng 07-2018, đến ngày xét xử (29-8-2022), với số tiền là 4.000.000đ (bốn triệu đồng)/1 tháng.

1.3. Bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Thế V trình bày:

Ngày 25-04-2019, bà T1 ký Hợp đồng số Q6-74 với S1 mua căn hộ B10 tầng 10 dự án S. Bà T1 đã thanh toán số tiền 579.360.000 đồng cho S1 và S1 cam kết giao nhà chậm nhất là vào tháng 6-2020. Tuy nhiên, đến nay S chưa bàn giao căn hộ cho bà.

Bà T1 và ông V yêu cầu: Buộc ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ S1 phải trả cho bà T1, ông V số tiền phạt chậm bàn giao căn hộ tạm tính từ tháng 06-2020 đến tháng 06-2021 là 75.316.800 đồng (bảy mươi lăm triệu ba trăm mười sáu ngàn tám trăm đồng).

Kể từ tháng 07-2021 cho đến khi bàn giao căn hộ, buộc ông H4 phải trả cho bà T1, ông V số tiền phạt chậm bàn giao căn hộ mỗi tháng là 1% trên số tiền đã nộp là 573.360.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

1.4. Ông Trần Văn T2, bà Võ Thị H6 trình bày:

Ngày 08-02-2018, ông T2 ký Hợp đồng số Q6-377 với S1 mua căn hộ B2 tầng 12 dự án S. Ông T2 đã thanh toán số tiền 1.107.600.000 đồng cho S1 và S1 cam kết giao nhà chậm nhất vào tháng 31-12-2019. Tuy nhiên, đến nay DNTN S chưa bàn giao căn hộ cho ông.

Ông T2 và bà H6 yêu cầu: Buộc ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ S1 phải trả cho ông T2 và bà H6 số tiền bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ là 176.609.096 đồng và từ tháng 01-2020 cho đến ngày 30-4-2021 với mức lãi suất là 12%/ năm/ trên số tiền ông T2 và bà H6 đã thanh toán cho S1.

1.5. Bà Nguyễn Thị T3, ông Lê Đình C trình bày:

Ngày 04-10-2018, bà T3 ký Hợp đồng số Q6-473 với S1 mua căn hộ B7 tầng 20 dự án S. Bà T3 đã thanh toán số tiền 730.590.000 đồng cho S1 và S1 cam kết giao nhà chậm nhất là vào ngày 31-03-2020. Tuy nhiên, đến nay DNTN S chưa bàn giao căn hộ cho bà.

Bà T3 và ông C yêu cầu: Buộc ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ S1 phải trả cho ông, bà số tiền phạt chậm bàn giao căn hộ tạm tính từ tháng 4-2020 đến tháng 12-2020 là 131.506.000 đồng.

Kể từ tháng 01/2021 cho đến khi bàn giao căn hộ, buộc ông H4 phải trả cho bà số tiền tiền phạt chậm bàn giao căn hộ mỗi tháng là 14.611.800 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

1.6. Bà Vũ Thị Đ, ông Nguyễn Văn K1 trình bày:

Vào ngày 30-8-2018, bà Đ có ký hợp đồng số Q6-568 với S1 mua căn hộ B12 tầng 12 của dự án căn hộ T. Bà Đ đã thanh toán số tiền 740.180.000 đồng (bảy trăm bốn mươi triệu một trăm tám mươi ngàn đồng) cho S1 và S1 cam kết giao nhà chậm nhất là tháng 4/2020. Đến nay đã trễ hạn 9 tháng mà S1 chưa bàn giao căn hộ cho bà.

Bà Đ và ông K1 yêu cầu: Buộc ông Hoàng Ngọc H4- chủ S1 trả cho ông bà mỗi tháng 7.401.800 đồng (bảy triệu bốn trăm lẻ một ngàn tám trăm đồng) tương ứng với số tiền 1% của 740.180.000 đồng (số tiền bà Đ đã nộp cho doanh nghiệp) theo điều 4.2.7 của hợp đồng.

Tạm tính đến thời điểm này bà Đ, ông K1 yêu cầu ông H4 trả cho bà 9 tháng tiền phạt (tháng 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12-2020 và tháng 01-2021 với số tiền 66.616.200 đồng (sáu mươi sáu triệu sáu trăm mười sáu ngàn hai trăm). Và kể từ ngày 01-02-2021 bà Đ và ông K1 yêu cầu ông H4 mỗi tháng trả số tiền 7.401.800 đồng tương đương 1% số tiền đã nộp cho doanh nghiệp cho tới lúc được bàn giao căn hộ.

1.7. Bà Bùi Thị H2 trình bày:

Ngày 11-12-2018, bà H2 và S1 ký HĐ mua bán căn hộ số Q6.604 mua căn hộ số B, tầng 14, diện tích 71m², bà H2 đã thanh toán số tiền 754.700.000đồng. S1 cam kết giao nhà chậm nhất là tháng 4 năm 2020, nay đã quá hạn nhưng không bàn giao.

Bà H2 yêu cầu: S1 phải trả lãi phạt vi phạm thời gian bàn giao căn hộ từ tháng 4/2020 đến khi xét xử sơ thẩm với lãi suất phạt là 1%/tháng, tính trên số tiền bà H2 đã thanh toán cho S1.

1.8. Bà Võ Thị Vũ H3, ông Võ Hoài V1 trình bày:

Ngày 13-9-2018, bà H3 có ký hợp đồng số Q6.578 với S1 mua căn hộ A1 tầng 20, diện tích 59m² của dự án căn hộ T với số tiền 737.500.000.000đồng.

Ngày 04-9-2018 bà H3 có ký thêm hợp đồng Q6.573 với S1 mua căn hộ số B12, tầng 14 diện tích 71m².

Bà H3, ông V1 đã thanh toán số tiền của hai hợp đồng là 575.100.000đồng và 552.500.000đồng; tổng cộng là 1.127.600.000đồng. Đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận giao nhà trong hợp đồng mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ cho ông, bà.

Bà H3, ông V1 yêu cầu: Ông Hoàng Ngọc H4 - chủ DNTN S trả số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ tương đương với 80% số tiền bà H3 thuê căn hộ tại các tháng 4,5,6/2020 là 24.000.000đồng; tính từ ngày 01-2-2021 mỗi tháng trả số tiền 8.000.000đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

1.9. Ông Trần Thanh K và bà Phan Quỳnh N1 trình bày:

Ngày 25-5-2018, ông K và bà N1 có ký hợp đồng số Q6.455 với S1 mua căn hộ B9 tầng 20, diện tích 71m² của dự án căn hộ T với số tiền 923.000.000 đồng. Ông K và bà N1 đã thanh toán số tiền của hợp đồng là 738.400.000 đồng. Đến nay Doanh nghiệp vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ cho ông, bà.

Ông K và bà N1 yêu cầu: Ông Hoàng Ngọc H4 chủ DNTN Sơn Thịnh trả số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là 1%/tháng/tổng số tiền đã thanh toán, tính từ tháng 4-2020 đến hết tháng 4-2021 với số tiền 88.608.000 đồng. Từ tháng 4-2021 mỗi tháng trả số tiền 7.384.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

1.10. Bà Lê Thị L, ông Trương Văn H5 trình bày:

Ngày 07-3-2018, bà L có ký hợp đồng số Q6.333 với S1 mua căn hộ D3 tầng 8, diện tích 80,5m² của dự án căn hộ T với số tiền 885.500.000 đồng. Bà L đã thanh toán số tiền của hợp đồng là 841.225.000 đồng. Đến nay Doanh nghiệp vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ cho bà.

Bà L và ông H5 yêu cầu: Ông Hoàng Ngọc H4 - chủ DNTN S trả số tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ tính từ tháng 01-2021 đến hết tháng 4-2021 với số tiền 16.000.000 đồng số tiền bà phải đi thuê nhà ở. Từ tháng 5-2021 mỗi tháng trả số tiền bà phải đi thuê nhà 4.000.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

1.11. Ông Nguyễn Khánh T4 và bà Nguyễn Thị Thu N2 trình bày:

Vào ngày 22-4-2019, ông T4 có ký hợp đồng số Q6-274 với S1 mua căn hộ D5 Tầng 19 của dự án căn hộ T. Ông T4, bà N2 đã nộp 840.420.000 đồng. Doanh nghiệp cam kết giao nhà chậm nhất vào ngày 31-6-2020. Đến nay quá hạn là 8 tháng mà DNTN S chưa bàn giao căn hộ.

Vì vậy, ông T4, bà N2 yêu cầu ông Hoàng Ngọc H4 - chủ S1 phải bồi thường do vi phạm hợp đồng dẫn đến gây thiệt hại, cụ thể ông H4 phải trả số tiền 25.212.000 đồng (hai mươi lăm triệu hai trăm mười hai ngàn) tương đương với số tiền lãi mà ông

đã vay trong 3 tháng (tháng 7, 8 và 9-2020) với lãi suất 1%/tháng để đóng cho doanh nghiệp. Kể từ tháng 10-2020 ông H4 phải trả cho ông mỗi tháng 8.404.200 đồng cho đến khi được bàn giao căn hộ.

1.12. Bà Kim I1 suk, ông Kim H7 trình bày:

Ngày 04-12-2017, bà Kim I có ký hợp đồng số Q6-60 với S1 mua căn hộ E2 tầng 8, diện tích 101m² của dự án căn hộ T với số tiền 1.010.000.000 đồng. Bà đã thanh toán số tiền 959.100.000 đồng. Đến nay đã trễ hạn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ cho bà.

Bà Kim I và ông Kim H7 yêu cầu: S1 bồi thường thiệt hại tính từ tháng 01-2020 mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi bàn giao căn hộ.

[2] Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ S1 trình bày:

Theo các tài liệu S1 đang có tại thời điểm ông Nguyễn Công B 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.

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 hợp 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.

[3] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2022/DS-ST ngày 06-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu:

- Căn cứ Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm g Khoản 1 Điều 40, Khoản 2 Điều 42, Khoản 3 Điều 68, Khoản 1, 2 Điều 224, Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 187 Luật Doanh nghiệp năm 2014, Khoản 6 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 13, Điều 360 và Điều 419 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S1 về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại” do chậm bàn giao căn hộ tại dự án căn hộ T đường L (tên gọi khác S), phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[1] Buộc ông Hoàng Ngọc H4 - 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), tọa lạc tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể như sau:

1.1. Bồi thường cho bà Đoàn Thị Thu H và ông Châu Khắc T5 số tiền 435.024.800 đồng (bốn trăm ba mươi lăm triệu không trăm hai mươi bốn ngàn tám trăm đồng).

1.2. Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Quỳnh H1, ông Bùi Chính Q số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

1.3. Bồi thường cho bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Thế V số tiền là 208.000.000 đồng (hai trăm lẻ tám triệu đồng).

1.4. Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thu N2 và ông Nguyễn Khánh T4 là 182.000.000 đồng (một trăm tám mươi hai triệu đồng).

1.5. Bồi thường cho bà Phan Quỳnh N1 và ông Trần Thanh K số tiền 206.752.000 đồng (hai trăm lẻ sáu triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn đồng).

1.6. Bồi thường cho bà Võ Thị Vũ H3 và ông Võ Hoài V1 số tiền 315.728.000 đồng (ba trăm mười lăm triệu bảy trăm hai mươi tám ngàn đồng).

1.7. Bồi thường cho bà Bùi Thị H2 số tiền 211.316.000 đồng (hai trăm mười một triệu ba trăm mười sáu ngàn đồng).

1.8. Bồi thường cho bà Vũ Thị Đ, ông Nguyễn Văn K1 số tiền 207.250.400 đồng (hai trăm lẻ bảy triệu hai trăm năm mươi ngàn bốn trăm đồng).

1.9. Bồi thường cho bà Nguyễn Thị T3, ông Lê Đình C số tiền 204.565.200 đồng (hai trăm lẻ bốn triệu năm trăm sáu mươi lăm ngàn hai trăm đồng).

1.10. Bồi thường cho ông Trần Văn T2 và bà Võ Thị H6 số tiền là 256.000.000 đồng (hai trăm năm mươi sáu triệu đồng).

1.11. Bồi thường cho bà Kim I2 và ông Kim H8 số tiền 176.000.000 đồng (một trăm bảy mươi sáu triệu đồng).

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L, ông Trương Văn H5.

[3] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H và ông T5; bà T3 và ông C; bà Đ và ông K1; bà H3 và ông V1; ông T4 và bà N2; ông K và bà N1; bà H2; bà H1 và ông Q; ông T2 và bà H6; bà Kim I1 suK và ông Kim Huyn J1 đối với yêu cầu buộc Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 phải bồi thường thiệt hại tính đến ngày bàn giao căn hộ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

[4] Về nội dung kháng cáo:

Bị đơn ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ S1 kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do: Xác định sai tư cách bị đơn ông Hoàng Ngọc H4; Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các nguyên đơn và ông Nguyễn Công B không có hiệu lực pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm:

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.

[6] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có căn cứ để xác định các hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Công B với các nguyên đơn là có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn là có cơ sở, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường của bà Nguyễn Thị Quỳnh H1, các nội dung khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ S1 gửi trong hạn luật định; đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ S1 thì thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ S1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai tư cách đương sự của bị đơn - ông Hoàng Ngọc H4, chủ Doanh nghiệp tư nhân S1; Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Nguyễn Công B là chủ Doanh nghiệp tư nhân S1 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 UBND 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 nghiệp tư nhân S1, địa chỉ trụ sở số B T, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy CN 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 T7. Ngày 15-9-2019, bà T7 bán Doanh nghiệp tư nhân S1 cho ông Vũ Đình T8 theo hợp đồng mua bán Doanh nghiệp số 17/HĐTC-ST. Ngày 01-4-2020, ông Vũ Đình T8 bán Doanh nghiệp tư nhân S1 cho ông Hoàng Ngọc H4 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 H4.

Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 192 Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định: “2. Sau khi bán doanh nghiệp tư nhân, chủ doanh nghiệp tư nhân S1 vẫn phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp tư nhân S1 trong thời gian trước ngày chuyển giao doanh nghiệp, trừ trường hợp chủ doanh nghiệp tư nhân, người mua và chủ nợ của doanh nghiệp tư nhân có thỏa thuận khác”. Theo nội dung thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng mua bán Doanh nghiệp số

01/HĐMBDN-ST ngày 01/4/2020 về trách nhiệm của các bên thỏa thuận “*bên B (bên mua ông Hoàng Ngọc H4) có trách nhiệm về kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp sau khi được phòng Đăng ký Kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh B chấp thuận nội dung thay đổi doanh nghiệp. Bên B với tư cách là chủ doanh nghiệp tư nhân S1 kể từ ngày hoàn thành việc mua bán doanh nghiệp như: sử dụng toàn bộ số lao động hiện có, kế thừa toàn bộ quyền lợi, chịu trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán, kể cả các khoản thuế, phí đối với nhà nước... hợp đồng lao động và các nghĩa vụ tài sản của Doanh nghiệp tư nhân S1... ”.*

Như vậy, đối chiếu với quy định của pháp luật và sự thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng mua bán doanh nghiệp thì ông Hoàng Ngọc H4 – chủ doanh nghiệp tư nhân S1 phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp tư nhân S1 trong thời gian trước ngày chuyển giao doanh nghiệp.

Trong vụ án này, các nguyên đơn gồm: bà Đoàn Thị Thu H; bà Nguyễn Thị Quỳnh H1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Thế V; ông Nguyễn Văn T9; bà Nguyễn Thị T3; bà Bùi Thị H2; bà Võ Thị Vũ H3; ông Trần Thanh K, bà Phan Quỳnh N1; bà Lê Thị L; ông Nguyễn Khánh T4, bà Nguyễn Thị Thu N2; bà Kim I; bà Vũ Thị Đ có đơn khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Ngọc H4, chủ doanh nghiệp tư nhân S1 phải trả tiền phạt, trả tiền bồi thường do chậm bàn giao căn hộ của dự án căn hộ T đường L, thuộc phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ của ông Nguyễn Công B – Chủ S1 được ký kết với các nguyên đơn. Theo quy định tại Khoản 3, Điều 68 BLTTDS năm 2015 “*Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện....*” và khoản 3 Điều 190 Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định “*3. Chủ doanh nghiệp tư nhân là người đại diện theo pháp luật, đại diện cho doanh nghiệp tư nhân với tư cách người yêu cầu giải quyết việc dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án, đại diện cho doanh nghiệp tư nhân S1 quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật*” thì Bản án cấp sơ thẩm xác định ông Hoàng Ngọc H4 – chủ Doanh nghiệp tư nhân S1 là bị đơn trong vụ án là có căn cứ.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H4 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai tư cách bị đơn trong vụ án.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ S1 cho rằng Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các nguyên đơn và ông Nguyễn Công B – chủ S1 không có hiệu lực pháp luật; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.2.1] Về tính pháp lý của dự án căn hộ T đường L thuộc phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

Ngày 09-8-2016, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành văn bản số 6261/UBND-VP, về việc công nhận Doanh nghiệp tư nhân S1 làm chủ đầu tư dự án căn hộ T đường L

thuộc phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tiến độ thực hiện dự kiến 36 tháng kể từ ngày được công nhận chủ đầu tư.

Khu đất dự án này có diện tích 5.099,5 m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 6, có nguồn gốc do S1 sang nhượng của Công ty Thương mại và Đại lý dầu tỉnh B được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B xác nhận ngày 27-02-2017.

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. Với tên dự án là căn hộ thương mại D đường L (tên gọi khác S), chủ đầu tư là Doanh nghiệp tư nhân S1.

Ngày 07-9-2017, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 2564/QĐ-UBND cho phép chuyển mục đích 3.072 m² đất trụ sở khác (nằm trong 5.099,5 m²) sang đất ở, giao cho cơ quan chức năng xác định giá đất cụ thể để DNTN S nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 04-4-2018, Sở Xây dựng tỉnh B cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD. Theo đó, Doanh nghiệp tư nhân S1 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.

Như vậy, Doanh nghiệp tư nhân S1 là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất, dự án này đã được Cơ quan nhà nước của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp phép xây dựng hợp pháp. Do đó, Doanh nghiệp Tư nhân S1 có đủ điều kiện pháp lý để thực hiện dự án căn hộ T đường L thuộc phường T, thành phố V và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của Luật Kinh doanh nhà ở.

Việc ông Hoàng Ngọc H4 - chủ S1 cho rằng: ông Nguyễn Công B - chủ S1 chưa nộp tiền chuyển mục đích từ đất chuyên dùng sang đất ở nên thuộc trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Bởi lẽ, việc S1 chưa nộp tiền chuyển mục đích là trách nhiệm của Doanh nghiệp với Nhà nước, không phải là trách nhiệm của khách hàng; dự án đã được nhà nước cấp phép xây dựng, phê duyệt bản vẽ dựa trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho S1.

[2.2.2] Xét tính có hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các nguyên đơn và ông Nguyễn Công B – chủ S1 thì thấy:

Xét việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ:

+ Ngày 23-5-2018, bà Đoàn Thị Thu H ký Hợp đồng số Q6-403 với S1 mua căn hộ H tầng 14 dự án S; giá trị căn hộ là 1.633.660.000 đồng; thời gian giao nhà dự kiến là tháng 10 năm 2019 (sai số cho phép ± 6 tháng). Bà H đã thanh toán 1.553.660.000 đồng cho S1.

+ Ngày 25-01-2018, bà Nguyễn Thị Quỳnh H1, ông Bùi Chính Q ký Hợp đồng số Q6-84 với S1 mua căn hộ D1 tầng 16 dự án S; giá trị căn hộ là 966.000.000 đồng; thời gian dự kiến giao nhà quý IV năm 2018 (sai số cho phép ± 6 tháng). Bà H1, ông

Q đã thanh toán cho S1 được như sau: Ngày 25-01-2018 thanh toán 386.400.000 đồng; ngày 15-5-2018 thanh toán 193.200.000 đồng và ngày 19-6-2018 thanh toán 193.200.000 đồng.

+ Ngày 25-04-2019, bà Nguyễn Thị T1 ký Hợp đồng số Q6-74 với S1 mua căn hộ B10 tầng 10 dự án S; giá trị căn hộ là 724.200.000 đồng; thời gian dự kiến giao nhà năm 2019 (sai số cho phép ± 6 tháng). Bà T1 đã thanh toán được số tiền 579.360.000 đồng cho S1 vào ngày 25-4-2019.

+ Ngày 08-02-2018, ông Trần Văn T2 ký Hợp đồng số Q6-377 với S1 mua căn hộ B2 tầng 12 dự án S; giá trị căn hộ là 1.107.600.000 đồng; thời gian dự kiến giao nhà quý IV năm 2018 (sai số cho phép ± 6 tháng). Ông T2 đã thanh toán số tiền 1.107.600.000 đồng cho S1 vào ngày 08-02-2018.

+ Ngày 04-10-2018, bà Nguyễn Thị T3 ký Hợp đồng số Q6-473 với S1 mua căn hộ B7 tầng 20 dự án S; giá trị căn hộ là 1.043.700.000 đồng; thời gian dự kiến giao nhà tháng 10 năm 2019 (sai số cho phép ± 6 tháng). Bà T3 đã thanh toán số tiền 730.590.000 đồng cho S1 vào ngày 04-10-2018.

+ Ngày 30-8-2018, bà Vũ Thị Đ có ký hợp đồng số Q6-568 với S1 mua căn hộ B12 tầng 12 của dự án căn hộ T; giá trị căn hộ là 986.900.000 đồng; thời gian dự kiến giao nhà tháng 10 năm 2019 (sai số cho phép ± 6 tháng). Bà Đ đã thanh toán cho S1 như sau: Ngày 30-8-2018 thanh toán 690.830.000 đồng và ngày 29-11-2018 thanh toán 49.350.000 đồng.

+ Ngày 11-12-2018, bà Bùi Thị H2 ký HĐ mua bán căn hộ số Q6.604 với S1 mua căn hộ số B2, tầng 14, diện tích 71m² của dự án căn hộ T; giá trị căn hộ là 852.000.000 đồng; thời gian dự kiến giao nhà tháng 10 năm 2019 (sai số cho phép ± 6 tháng). Bà H2 đã thanh toán cho S1, cụ thể: ngày 11-12-2018 thanh toán 700.000.000 đồng, ngày 21-3-2019 thanh toán 54.700.000 đồng.

+ Ngày 13-9-2018, bà Võ Thị Vũ H3 có ký hợp đồng số Q6.578 với S1 mua căn hộ A1 tầng 20, diện tích 59m² của dự án căn hộ T; giá trị căn hộ là 737.500.000 đồng; thời gian dự kiến giao nhà tháng 10 năm 2019 (sai số cho phép ± 6 tháng). Bà H3 đã thanh toán cho S1, cụ thể: ngày 04-9-2018 thanh toán 120.000.000 đồng, ngày 13-9-2018 thanh toán 396.250.000 đồng và ngày 25-12-2018 thanh toán 36.250.000 đồng.

Ngày 04-9-2018, bà Võ Thị Vũ H3 có ký thêm hợp đồng Q6.573 với S1 mua căn hộ số B12, tầng 14 diện tích 71m² của dự án căn hộ T; giá trị căn hộ là 958.500.000 đồng; thời gian dự kiến giao nhà tháng 10 năm 2019 (sai số cho phép ± 6 tháng). Bà H3 đã thanh toán cho S1, cụ thể: ngày 04-9-2018 thanh toán 479.250.000 đồng và ngày 25-12-2018 thanh toán 95.850.000 đồng.

+ Ngày 25-5-2018, Trần Thanh K và bà Phan Quỳnh N1 có ký hợp đồng số Q6.455 với S1 mua căn hộ B9 tầng 20, diện tích 71m² của dự án căn hộ T; giá trị căn

hộ là 923.000.000 đồng; thời gian dự kiến giao nhà tháng 10 năm 2019 (sai số cho phép ± 6 tháng). Ông K và bà N1 đã thanh toán cho S1, cụ thể: ngày 25-5-2018 thanh toán 553.800.000 đồng, ngày 14-6-2018 thanh toán 46.150.000 đồng, ngày 25-7-2018 thanh toán 46.150.000 đồng, ngày 15-10-2018 thanh toán 46.150.000 đồng và ngày 17-12-2018 thanh toán 46.150.000 đồng.

+ Ngày 22-4-2019, ông Nguyễn Khánh T4 có ký hợp đồng số Q6-274 với S1 mua căn hộ D5 Tầng 19 của dự án căn hộ T; giá trị căn hộ là 933.800.000 đồng; thời gian dự kiến giao nhà năm 2019 (sai số cho phép ± 6 tháng). Ông T4, bà N2 đã thanh toán cho S1, cụ thể: ngày 22-4-2019 thanh toán 653.660.000 đồng, ngày 22-4-2019 thanh toán 186.760.000 đồng.

+ Ngày 04-12-2017, bà Kim I có ký hợp đồng số Q6-60 với S1 mua căn hộ E2 tầng 8, diện tích 101m² của dự án căn hộ T; giá trị căn hộ là 1.010.000.000 đồng; thời gian dự kiến giao nhà quý IV năm 2018 (sai số cho phép ± 12 tháng). Bà Kim I đã thanh toán cho S1 959.100.000 đồng.

Xét điều kiện của dự án căn hộ T đường L thuộc phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của S1 được đưa vào kinh doanh thì thấy:

Như đã phân tích ở trên, dự án căn hộ S đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng.

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 Phong” thể hiện: Hiện trạng xây dựng công trình: công trình đã cơ bản hoàn thành công tác thi công xây dựng phần móng, phần ngầm công trình và đang triển khai thi công phần thân công trình. Do đó, có căn cứ xác định tính đến ngày 30-10-2018, dự án căn hộ S 3 đã hoàn thiện xong phần móng, phần ngầm công trình.

Như vậy dự án căn hộ S 3 đáp ứng về 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.

Xét điều kiện “Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, 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 được bán, cho thuê mua” theo khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản thì thấy:

Đây là trách nhiệm của S1 đối với cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh; không làm cơ sở để xác định dẫn đến hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu. 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 “Chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở 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; ... Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng phải kiểm tra hồ sơ; nếu hồ sơ có đủ giấy tờ theo quy định tại điểm này thì Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư; nếu hồ sơ chưa có đủ giấy tờ theo quy định thì phải có văn bản nêu rõ lý do. Trường hợp chủ đầu tư đã gửi hồ sơ nhưng quá thời hạn quy định tại điểm này mà Sở Xây dựng không có văn bản thông báo 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; Sở Xây dựng phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.

Đồng thời, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì hiện trạng dự án S, Doanh nghiệp S1 xây dựng xong phần thô tầng 19, tầng 20 đang đổ bê tông. Các tầng cơ bản đã xây dựng ngăn phòng từng căn hộ; một số tầng đã lát nền gạch, lắp cửa, lắp hệ thống điện.... Các hộ dân đã nộp tiền theo tiến độ thực hiện dự án, ông Nguyễn Công B đã sử dụng số tiền thu được của các hộ dân vào việc xây dựng dự án.

Mặt khác, đến thời điểm hiện nay, Ủy ban nhân dân tỉnh B cùng thống nhất chủ trương cho phép DNTN S tiếp tục triển khai dự án S 3 theo đúng giấy phép xây dựng đã cấp và yêu cầu S1 phải sớm hoàn thiện dự án và bàn giao lại cho khách hàng.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định, đến thời điểm hiện nay dự án căn hộ S đáp ứng điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, ổn định các giao dịch giữa ông Nguyễn Công B – chủ S1 với các khách hàng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Công B – chủ DNTN S ký với các nguyên đơn trong vụ án có giá trị pháp lý là có căn cứ.

Xét ý kiến của Bị đơn cho rằng ông Nguyễn Công B – chủ S1 ký hợp đồng mua bán căn hộ đối với dự án S thịnh 3 là vi phạm pháp luật thì thấy:

Theo thỏa thuận tại Điều 3, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có nội dung “*Bên A cam kết bảo đảm kỹ thuật và chất lượng.... đúng yêu cầu thiết kế và được các cơ quan có thẩm quyền cho phép công trình đi vào sử dụng*”. Như vậy, thực tế là dự án đã triển khai xây dựng qua phần móng cos 0, việc Doanh nghiệp S1 không làm các thủ tục đề nghị Sở Xây Dựng cho hoàn công móng cos 0 lỗi hoàn toàn từ phía doanh nghiệp tư nhân S1.

Đối với điều kiện về việc có sự bảo lãnh của ngân hàng T10 có đủ năng lực thì thấy: việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng là nhằm bảo vệ

quyền lợi của khách hàng (người mua căn hộ). Việc Doanh nghiệp không làm các thủ tục để Ngân hàng bảo lãnh là lỗi của Doanh nghiệp tư nhân S1.

[2.3] Xét yêu cầu của khởi kiện của các nguyên đơn trong vụ án thì thấy:

Theo xác nhận của các nguyên đơn và bị đơn thì hiện nay dự án căn hộ S 3 đang tạm ngưng, S1 không có tiền để hoàn thiện dự án; các căn hộ chưa được hoàn thiện xong và chưa bàn giao cho khách hàng đúng thời hạn cam kết.

Tại các hợp đồng mua bán căn hộ mà S1 ký kết với các nguyên đơn có nội dung thỏa thuận nếu bên A chậm bàn giao căn hộ cho bên B thì bên A phải chịu lãi suất 1%/tháng hoặc được bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ đúng thời hạn đã cam kết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng để buộc DNTN S phải có trách nhiệm trả khoản tiền do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ đúng thời hạn cho người mua là có căn cứ; cụ thể trong vụ án này, phải trả cho bà Đoàn Thị Thu H và ông Châu Khắc T5 số tiền: 435.024.800 đồng; trả cho bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Thế V 208.000.000 đồng; trả cho bà Nguyễn Thị Thu N2 và ông Nguyễn Khánh T4 182.000.000 đồng; trả cho bà Phan Quỳnh N1 và ông Trần Thanh K 206.752.000 đồng; trả cho bà Võ Thị Vũ H3 và ông Võ Hoài V1 315.728.000 đồng; trả cho bà Bùi Thị H2 211.316.000 đồng; trả cho bà Vũ Thị Đ và ông Nguyễn Văn K1 207.250.400 đồng; trả cho bà Nguyễn Thị T3 và ông Lê Đình C 204.565.200 đồng; trả cho ông Trần Văn T2 và bà Võ Thị H6 256.000.000 đồng; trả cho bà Kim I2 và ông Kim H8 176.000.000 đồng.

Riêng đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Quỳnh H1, ông Bùi Chính Q thì tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 xác định lại ngày chậm bàn giao căn hộ là tháng 7 năm 2019 và yêu cầu thanh toán 38 tháng x 4.000.000 đồng tương ứng số tiền 152.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tính 50 tháng là chưa đúng với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, cấp phúc thẩm sửa phần này của bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H4 – chủ S1.

[3] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ S1 phải chịu là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ S1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H4 – chủ S1;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 64/2022/DS-ST ngày 06-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Cụ thể:

1. Áp dụng: Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 190, 192 Luật Doanh nghiệp năm 2020, Khoản 6 Điều 22, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 13, Điều 360 và Điều 419 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân 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), phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.1. Buộc ông Hoàng Ngọc H4 - 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), tọa lạc tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể như sau:

- Bồi thường cho bà Đoàn Thị Thu H và ông Châu Khắc T5 số tiền 435.024.800đ (Bốn trăm ba mươi lăm triệu không trăm hai mươi bốn ngàn tám trăm đồng).

- Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Quỳnh H1, ông Bùi Chính Q số tiền là 152.000.000đ (Một trăm năm mươi hai triệu đồng).

- Bồi thường cho bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Thế V số tiền là 208.000.000đ (Hai trăm lẻ tám triệu đồng).

- Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thu N2 và ông Nguyễn Khánh T4 là 182.000.000đ (Một trăm tám mươi hai triệu đồng)

- Bồi thường cho bà Phan Quỳnh N1 và ông Trần Thanh K số tiền 206.752.000đ (Hai trăm lẻ sáu triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn đồng).

- Bồi thường cho bà Võ Thị Vũ H3 và ông Võ Hoài V1 số tiền 315.728.000đ (ba trăm mười lăm triệu bảy trăm hai mươi tám ngàn đồng).

- Bồi thường cho bà Bùi Thị H2 số tiền 211.316.000đ (Hai trăm mười một triệu ba trăm mười sáu ngàn đồng).

- Bồi thường cho bà Vũ Thị Đ, ông Nguyễn Văn K1 số tiền 207.250.400đ (Hai trăm lẻ bảy triệu hai trăm năm mươi ngàn bốn trăm đồng).

- Bồi thường cho bà Nguyễn Thị T3, ông Lê Đình C số tiền 204.565.200đ (Hai trăm lẻ bốn triệu năm trăm sáu mươi lăm ngàn hai trăm đồng).

- Bồi thường cho ông Trần Văn T2 và bà Võ Thị H6 số tiền là 256.000.000đ (Hai trăm năm mươi sáu triệu đồng).

- Bồi thường cho bà Kim I2 và ông H8 số tiền 176.000.000đ (Một trăm bảy mươi sáu triệu đồng).

2.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L, ông Trương Văn H5.

2.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H và ông T5; bà T3 và ông C; bà Đ và ông K1; bà H3 và ông V1; ông T4 và bà N2; ông K và bà N1; bà H2; bà H1 và ông Q; ông T2 và bà H6; bà Kim I1 suK và ông Kim Huyn J1 đối với yêu cầu buộc Chủ doanh nghiệp tư nhân S1 phải bồi thường thiệt hại tính đến ngày bàn giao căn hộ.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ S1 phải chịu 83.092.728đ (Tám mươi ba triệu không trăm chín mươi hai ngàn bảy trăm hai mươi tám đồng).

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 1.900.000đ (Một triệu chín trăm ngàn đồng) cho bà Đoàn Thị Thu H theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003364 ngày 02-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 3.400.000đ (Ba triệu bốn trăm ngàn đồng) cho bà Nguyễn Thị Quỳnh H1 theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003505 ngày 19-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 2.200.000đ (Hai triệu hai trăm ngàn đồng) cho bà Phan Quỳnh N1 và ông Trần Thanh K theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0006900 ngày 06-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) cho bà Võ Thị Vũ H3 theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003435 ngày 09-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 2.070.000đ (Hai triệu không trăm bảy mươi ngàn đồng) cho bà Bùi Thị H2 theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0009716 ngày 30-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 1.600.000đ (Một triệu sáu trăm ngàn đồng) cho bà Vũ Thị Đ theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0009765 ngày 12- 3- 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 3.200.000đ (Ba triệu hai trăm ngàn đồng) cho bà Nguyễn Thị T3 theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003523 ngày 20-4- 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 2.250.000đ (Hai triệu hai trăm năm ngàn đồng) cho bà Kim I2 theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003395 ngày 07-4- 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 4.415.000đ (Bốn triệu bốn trăm mười lăm ngàn đồng) cho ông Trần Văn T2 theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0001061 ngày 15-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 400.000đ (Bốn trăm ngàn đồng) cho bà Lê Thị L theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003954 ngày 28-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 630.000đ (Sáu trăm ba mươi ngàn đồng) cho ông Nguyễn Khánh T4 theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003522 ngày 20-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 1.882.000đ (Một triệu tám trăm tám mươi hai ngàn đồng) cho ông Nguyễn Thế V và bà Nguyễn Thị T1 theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0001101 ngày 22-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

2.5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ S1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003221 ngày 05-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ S1 đã nộp xong.

2.6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 09-8-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Vũng Tàu;
- VKSND thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long

