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: 82/2024/DS-PT
Ngày: 26 - 4 - 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

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 Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 và 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 300/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2024/QĐ-PT ngày 29/02/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 100A/2021/QĐ-PT ngày 10/12/2021, quyết định hoãn phiên tòa số 61/2024/QĐ-PT ngày 29/3/2024, quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1963; địa chỉ: H chung cư H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

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

1.2. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1989; địa chỉ: A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà T2: Ông Lương Hùng T1, sinh năm 1980; địa chỉ: 1 P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S; địa chỉ: Ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S; địa chỉ: B T, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T và người đại diện hợp pháp của bà T trình bày: Ngày 23-4-2018, bà T ký Hợp đồng số Q6-452 với ông Nguyễn Công B, chủ Doanh nghiệp tư nhân S (gọi tắt là doanh nghiệp S) mua căn hộ B9 tầng 17 dự án S, địa chỉ D L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 923.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng có nêu: Bên mua là bà T có trách nhiệm thanh toán theo phương thức thanh toán đính kèm hợp đồng số Q6-452; thời gian doanh nghiệp S có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho bà T dự kiến là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, sai số cho phép là tăng hoặc giảm 06 tháng tức thời gian bàn giao chậm nhất là hết ngày 23-4-2020. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã thanh toán được 80% giá trị hợp đồng cho doanh nghiệp S với tổng số tiền 738.400.000 đồng, cụ thể: ngày 23-4-2018 thanh toán lần 1 là 553.800.000đồng; ngày 12-6-2018 thanh toán lần 2 là 46.150.000 đồng; ngày 30-7-2018 thanh toán lần 3 là 46.150.000 đồng; ngày 15-10-2018 thanh toán lần 4 là 46.150.000 đồng; ngày 24-12-2018 thanh toán lần 5 là 46.150.000 đồng. Quá thời hạn thỏa thuận nhưng doanh nghiệp S chưa bàn giao căn hộ cho bà T, khi bà T liên hệ với doanh nghiệp S thì doanh nghiệp S không xác định được thời gian bàn giao căn hộ. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S bồi thường thiệt hại cho bà T khoản tiền lợi ích từ hợp đồng mang lại là 80% giá trị cho thuê căn hộ. Giá cho thuê căn hộ diện tích 71m^2, 02 phòng ngủ ở trung tâm thành phố khoảng 10.000.000 đồng/tháng nên 80% giá trị cho thuê căn hộ là 8.000.000đồng/tháng. Do đó bà T yêu cầu ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S bồi thường thiệt hại cho bà T khoản tiền lợi ích từ hợp đồng mang lại tạm tính đến ngày 31-10-2022 là 248.000.000đồng.

Ngày 14-9-2023, người đại diện hợp pháp của bà T xác định lại yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S bồi thường thiệt hại cho bà T khoản tiền lợi ích từ hợp đồng mang lại tính đến ngày xét xử sơ thẩm 22-9-2023 là 256.000.000 đồng (6.400.000đồng x 40 tháng = 256.000.000 đồng), trong đó 6.400.000 đồng là 80% giá trị cho thuê căn hộ/1 tháng; 40 tháng là số tháng chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 24-5-2020.

Bà T không không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn vì việc ký kết hợp đồng giữa bà T và ông Nguyễn Công B - chủ Doanh nghiệp tư nhân S không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, việc nguyên đơn đã trả tiền 80% giá trị căn hộ là thật, do đó nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị T2 và người đại diện hợp pháp của bà T2 trình bày: Ngày 28-11-2018, bà T2 ký Hợp đồng số Q6-243 với ông Nguyễn Công B, chủ Doanh nghiệp tư nhân S (gọi tắt là doanh nghiệp S) mua căn hộ D4 tầng 18 dự án S, tại địa chỉ D L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá là 885.500.000 đồng. Nội dung hợp đồng nêu: bên mua là bà T2 có trách nhiệm thanh toán theo phụ lục số 01 đính kèm hợp đồng số Q6-243. Doanh nghiệp S có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho bà T2 dự kiến là tháng 10 năm 2019 có thể tăng hoặc giảm 06 tháng tức thời gian bàn giao chậm nhất là hết ngày 30 tháng 4 năm 2020. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T2 đã thanh toán được 95% giá trị hợp đồng cho doanh nghiệp S với tổng số tiền 841.000.000 đồng, cụ

thể: lần 1 ngày 28-11-2018 thanh toán 796.500.000 đồng, lần 2 ngày 02-01-2019 thanh toán 44.500.000 đồng. Quá thời hạn thỏa thuận nhưng doanh nghiệp S chưa bàn giao căn hộ cho bà T2, khi bà T2 liên hệ với doanh nghiệp S thì doanh nghiệp S cũng không xác định được thời gian bàn giao căn hộ. Vì vậy, bà T2 khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S bồi thường thiệt hại cho bà T2 khoản tiền do chậm bàn giao căn hộ theo điều khoản ký kết trong hợp đồng là 01% số tiền đã nộp/tháng tính từ thời gian chậm ban giao căn hộ đến ngày xét xử sơ thẩm là 336.400.000 đồng (8.410.000 đồng x 40 tháng = 336.400.000 đồng, trong đó 40 tháng là số tháng tính từ ngày 30-4-2020 đến 30-8-2023).

Bà T2 không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì việc ký kết hợp đồng giữa bà T2 và ông Nguyễn Công B - chủ Doanh nghiệp tư nhân S không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, nguyên đơn đã trả tiền 95% giá trị căn hộ, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

- Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S trình bày:

Bà T và ông Nguyễn Công B - chủ Doanh nghiệp tư nhân S (đã chết) đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-452; giá trị hợp đồng và số tiền bà T đã thanh toán cho ông B như trình bày của bà T.

Bà T2 và ông Nguyễn Công B - chủ Doanh nghiệp tư nhân S (đã chết) đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-243; giá trị hợp đồng và số tiền bà T2 đã thanh toán cho ông B như trình bày của bà T2.

Về hiệu lực của hợp đồng Q6-452 và Q6-243: Việc mua bán căn hộ chung cư thuộc danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu do Thủ tướng chính phủ ban hành tại Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg ngày 13/01/2012; phải đăng ký mẫu hợp đồng theo Khoản 1 Điều 19 Luật Bảo vệ người tiêu dùng năm 2010. Hợp đồng Q6-452 và Q6-243 không được đăng ký mẫu nên về hình thức là vi phạm quy định tại Khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự 2015. Về nội dung, tại thời điểm ký kết hợp đồng, dự án chưa hoàn thiện xong phần móng, chưa có biên bản nghiệm thu, chưa có văn bản thông báo cho Sở xây dựng về việc dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, chưa được Sở xây dựng thông báo chấp thuận đủ điều kiện kinh doanh là vi phạm Luật nhà ở 2014 và Luật kinh doanh bất động sản 2014, Nghị định 99/2015/NĐ-CP nên vi phạm điều cấm của luật. Vì vậy, Hợp đồng Q6-452 và Q6-243 vô hiệu, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ mỗi bên từ thời điểm giao kết hợp đồng. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng số Q6-452 ký kết giữa ông Nguyễn Công B và bà Nguyễn Thị Bích T và hợp đồng số Q6-243 ký kết giữa ông Nguyễn Công B và bà Phạm Thị T2 vô hiệu.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T đối với bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ số tiền 256.000.000 đồng (tính đến ngày xét xử sơ thẩm 22-9-2023).

Buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ doanh nghiệp tư nhân S có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Bích T số tiền là 256.000.000 đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị T2 đối với bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ số tiền 336.400.000 đồng (tính đến ngày xét xử sơ thẩm 22-9-2023).

Buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ doanh nghiệp tư nhân S có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Bích T số tiền là 336.400.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng số Q6-452 ngày 23-4-2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Công B (đã chết) - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S cũ và bà Nguyễn Thị Bích T vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng số Q6-243 ngày 28-11-2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Công B (đã chết) - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S cũ và bà Phạm Thị T2 vô hiệu.

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

- *Ngày 16/10/2023, ông Hoàng Ngọc H – chủ Doanh nghiệp tư nhân S là bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:* Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do đánh giá chứng cứ không khách quan và không đúng thực tế, xác định chủ thể có nghĩa vụ không đúng, hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu.

- Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. 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.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án 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] Bị đơn ông Hoàng Ngọc H – chủ Doanh nghiệp tư nhân S vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc H – chủ Doanh nghiệp tư nhân S.

[2.1] Về điều kiện mua bán căn hộ hình thành trong tương lai của dự án S: Dự án S 3 được thực hiện trên diện tích đất 5.099,5m^2 thửa số 21, tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ D đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Doanh nghiệp tư

nhân S sang nhượng của Công ty Thương mại và Đại lý dầu tỉnh B ngày 19-12-2016, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B xác nhận ngày 27-02-2017.

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

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

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

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

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

Ngày 04-4-2018, Sở Xây dựng tỉnh B cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD. Theo đó, Doanh nghiệp tư nhân S được phép xây dựng công trình căn hộ T đường L, vị trí thửa đất số 21, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.099,5m^2, địa chỉ số D đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Số tầng 20 tầng + 01 tầng hầm.

Ngày 25-10-2018, Cục T5 ban hành công văn số 587/TC-QC về việc chấp thuận điều chỉnh độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

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

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

Như vậy, Doanh nghiệp tư nhân S là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất dự án căn hộ S 3, được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, cấp phép thực hiện Dự án, được cấp phép xây dựng 20 tầng + 01 tầng hầm và thực tế dự án đã được Doanh nghiệp tư nhân S thi công phần thô đến tầng 18 (theo công văn số 22/CV-ST ngày 16/10/2020 của Doanh nghiệp tư nhân S gửi Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Xây dựng tỉnh B về việc báo cáo hiện trạng Doanh nghiệp tư nhân S (BL 47).

Việc ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S cho rằng Hợp đồng Q6-452 được ông Phạm Công B1 chủ Doanh nghiệp tư Nhân S cũ và bà Nguyễn Thị Bích T ký kết ngày 23-4-2018 và hợp đồng Q6-243 được ông Phạm Công B1 chủ Doanh nghiệp tư Nhân S cũ và bà Phạm Thị T2 ký kết ngày 28-11-2018 khi chưa có văn bản thông báo cho Sở xây dựng về việc dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, chưa được Sở xây dựng thông báo chấp thuận đủ điều kiện kinh doanh, vi phạm

Luật nhà ở 2014 và Luật kinh doanh bất động sản 2014, Nghị định 99/2015/NĐ-CP nên hợp đồng bị vô hiệu là không có căn cứ, bởi lẽ:

Theo quy định tại điểm b, Khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ về ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại quy định trách nhiệm của Chủ đầu tư phải gửi Sở Xây dựng văn bản kèm theo giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản: quy định trách nhiệm của Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư; trường hợp chưa có ý kiến của Sở xây dựng và nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải chịu trách nhiệm về việc bán, cho thuê mua nhà ở này. Như vậy việc doanh nghiệp tư nhân S ký kết các hợp đồng bán căn hộ khi chưa có ý kiến của Sở xây dựng thì doanh nghiệp tư nhân S phải chịu trách nhiệm về việc ký kết này, không phải là điều kiện, lý do dẫn đến hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-452 và Q bị vô hiệu.

Mặt khác, theo văn bản Sở xây dựng tỉnh cung cấp thông tin cho Tòa án về dự án S thì ngày 24-5-2018, Thanh tra Sở xây dựng đã tiến hành kiểm tra hồ sơ pháp lý và chất lượng công trình dự án S. Tại thời điểm kiểm tra, công trình đang thi công cốt pha và thép sàn tầng 9; về hiện trạng và hồ sơ pháp lý tại thời điểm kiểm tra có kết quả chủ đầu tư thi công cơ bản đúng như nội dung giấy phép xây dựng được cấp (BL 71), phù hợp với phương thức thanh toán kèm hợp đồng Q6.452 là thanh toán đợt 2 khi làm cột sàn tầng 10; Tại phiếu thu thanh toán tiền đợt 2 của bà T thể hiện ngày thanh toán là ngày 12-6-2018. Do đó, việc ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S cho rằng Hợp đồng Q6-452 được ông Phạm Công B1 chủ Doanh nghiệp tư Nhân S cũ và bà T ký kết ngày 23-4-2018 khi dự án chưa hoàn thiện xong phần móng, chưa có biên bản nghiệm thu là không có cơ sở.

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

Việc ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S cho rằng các Hợp đồng mua bán căn hộ Q6-452 và Q6-243 không được đăng ký mẫu nên vi phạm về hình thức theo quy định tại Khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015 nên các hợp đồng này vô hiệu, thấy: Trách nhiệm đăng ký hợp đồng mẫu là của Doanh nghiệp tư nhân S, trường hợp Doanh nghiệp tư nhân S không đăng ký mẫu hợp đồng theo quy định thì phải chịu phạt theo quy định tại Điều 49 Nghị định 98/2020/NĐ-CP quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động thương mại, sản xuất, buôn bán hàng giả, hàng cấm và bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 405 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hợp đồng theo mẫu nêu:

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

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

Do đó, việc Doanh nghiệp tư nhân S không đăng ký hợp đồng theo mẫu thì Doanh nghiệp tư nhân S phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật, không là điều kiện để vô hiệu các hợp đồng Q6-452 và Q6-243.

[2.2] Xét hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-452 và Q:

Bà Nguyễn Thị Bích T và ông Nguyễn Công B - chủ Doanh nghiệp tư nhân S (cũ) ký kết hợp đồng số Q6-452 để mua bán căn hộ B9 tầng 17 dự án S, bà T đã thanh toán cho ông B 80% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền 738.400.000 đồng; bà Phạm Thị T2 và ông Nguyễn Công B - chủ Doanh nghiệp tư nhân S (cũ) ký kết hợp đồng số Q6-243 để mua bán căn hộ D4 tầng 18 dự án S, bà T2 đã thanh toán cho ông B 95% giá trị hợp đồng tương ứng với sô tiền 885.500.000 đồng. Thực tế dự án đã được Doanh nghiệp tư nhân S thi công phần thô đến tầng 18 được bị đơn xác nhận (BL 46).

Như vậy hợp đồng số Q6-452 và Q6-243 ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đã ký kết. Việc bị đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng Q6-452 được bà T và ông Nguyễn Công B - chủ Doanh nghiệp tư nhân S (cũ) ký kết ngày 23-4-2018 và hợp đồng Q6-243 được bà T2 và ông Nguyễn Công B - chủ Doanh nghiệp tư nhân S (cũ) ký kết ngày 28-11-2018 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T:

Tại hợp đồng Q6-452 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Bích T và ông Nguyễn Công B – Chủ doanh nghiệp tư nhân S 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 S 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 Doanh nghiệp tư nhân S phát sinh trên cơ sở Hợp đồng, phù hợp quy định tại Điều 275 của Bộ luật dân sự. Doanh nghiệp tư nhân S 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 năm 2014, bà T khởi kiện yêu cầu Chủ Doanh nghiệp tư nhân S bồi thường thiệt hại là có căn cứ để xem xét. 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 Doanh nghiệp tư nhân 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.

Bà T yêu cầu ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S bồi thường thiệt hại cho bà T khoản tiền lợi ích từ hợp đồng mang lại là 80% giá trị cho thuê căn hộ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 256.000.000 đồng (6.400.000 đồng x 40 tháng = 256.000.000 đồng). Người đại diện theo ủy quyền của bà T cung cấp cho Tòa án 01 bản hợp đồng thuê tại chung cư V, khu T, phường N, thành phố V, diện tích sử dụng căn hộ 61,50m^2; diện tích sàn xây dựng 65,80m^2, giá thuê 8.200.000 đồng/tháng, bên cho thuê là Võ Hạnh N và bên thuê là Võ Phước L. Chứng cứ này không phải là căn

cứ để xác định đó là khoản thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ của Doanh nghiệp tư nhân S đối với bà T. Tòa án cấp sơ thẩm xác minh giá thuê căn hộ khác để làm căn cứ tính thiệt hại cho bà T là không có cơ sở. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[4] Xét yêu cầu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T2:

Theo nội dung Hợp đồng số Q6-243 và sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn xác định Doanh nghiệp tư nhân S ký kết bán căn hộ số D4 tầng 18, dự án S cho bà T2. Giá trị căn hộ là 885.500.000 đồng. Bà T2 có trách nhiệm thanh toán theo phụ lục số 01 đính kèm hợp đồng số Q6-243. Bà T2 đã thanh toán cho Doanh nghiệp tư nhân S 95% giá trị hợp đồng với tổng số tiền 841.000.000 đồng. Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là tháng 10/2019 có thể tăng hoặc giảm 06 tháng tức thời gian bàn giao chậm nhất là hết ngày 30/4/2020. Do đó bị đơn chậm bàn giao căn hộ cho bà T2 thời gian là 40 tháng tính đến ngày xét xử sơ thẩm. Các bên thỏa thuận nếu bên A Doanh nghiệp tư nhân S1 chậm bàn giao căn hộ cho bên B là bà T2 thì bên A phải chịu lãi suất phạt là 1%/tháng số tiền đã nộp theo thời điểm chậm bàn giao căn hộ cho bên B. 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 Doanh nghiệp tư nhân S, việc đầu tư vốn cũng là việc chủ động của Doanh nghiệp tư nhân S. Vì vậy, Doanh nghiệp tư nhân S chưa hoàn thiện thủ tục, chậm thực hiện tiến độ thi công và chậm bàn giao căn hộ là lỗi thuộc về Doanh nghiệp tư nhân S.

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

Ngày 11-6-2019, ông Nguyễn Công B chết; 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 S theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500553537 cấp lần đầu ngày 27-01-2003, cấp đổi lần thứ 20 ngày 22-7-2016 cho bà Nguyễn Thị Vĩnh T3; Ngày 15-9-2019, bà T3 bán Doanh nghiệp tư nhân S cho ông Vũ Đình T4 theo hợp đồng mua bán Doanh nghiệp số 17/HĐTC-ST; Ngày 01-4-2020, ông Vũ Đình T4 bán Doanh nghiệp tư nhân S cho ông Hoàng Ngọc H 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 H.

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

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Hoàng Ngọc H – Chủ doanh nghiệp tư nhân S phải trả số tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ cho bà T2 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 với số tiền 336.400.000 đồng là có căn cứ. Giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Bà Nguyễn Thị Bích T được miễn do là người cao tuổi.

[5.2]Bà Phạm Thị T2 không phải chịu.

[5.3] Bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà T2 và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S không được chấp nhận nên ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 183, 187 Luật Doanh nghiệp năm 2014; khoản 2 Điều 16, các Điều 22, 23, 55 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, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị T2 đối với bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ.

Ông Hoàng Ngọc H - Chủ doanh nghiệp tư nhân S có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Phạm Thị T2 số tiền là 336.400.000 đồng (ba trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng) tính đến ngày xét xử sơ thẩm 22-9-2023.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T đối với bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ số tiền 256.000.000 đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm 22-9-2023.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng số Q6-452 ngày 23-4-2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Công B - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S cũ và bà Nguyễn Thị Bích T vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng số Q6-243 ngày 28-11-2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Công B - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S cũ và bà Phạm Thị T2 vô hiệu.

4. 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.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Bà Phạm Thị T2 không phải chịu. Hoàn trả cho bà T2 số tiền 6.500.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003732 ngày 30-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[5.2] Bà Nguyễn Thị Bích T được miễn do là người cao tuổi. Hoàn trả cho bà T số tiền 6.200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003741 ngày 05- 01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[5.3] Ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch và 27.696.000 đồng án phí có giá ngạch, tổng cộng là 28.296.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000586 và 0000587 ngày 30-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S còn phải nộp 27.696.000 đồng (hai mươi bảy triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Ngọc H – Chủ S phải chịu 300.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001441 ngày 18/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

7. 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.

8. 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