

**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:187/2023/DS-PT
Ngày: 28-9-2023
V/v “T/c hợp đồng mua bán căn hộ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Trần Thị Kiều Oanh– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28-9-2023, 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 135/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 14-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 191/2023/QĐ-PT ngày 15-8-2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 201/2023/QĐ-PT ngày 08-9-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1958. Địa chỉ: 1 đường N, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1986; Địa chỉ: 1 H, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Địa chỉ liên lạc: Số D đường C, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có mặt*).

1.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1944; Địa chỉ: 3 C (nay là số C T), Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: P, Tòa nhà T, chung cư S, I N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hồng H1, sinh năm 1971; địa chỉ: E N, phường B, Quận A, TP Hồ Chí Minh, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 27-9-2023 (*có mặt*).

1.3. Ông Nguyễn Đức A, sinh năm 1949 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1951; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Duy H2, sinh năm 1981; Địa chỉ: 1 X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Địa chỉ liên lạc: Căn 206, chung cư B, số A đường N, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có mặt*).

1.4. Bà Lý Bạch L, sinh năm 1987; Địa chỉ: 9 Ấp C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

1.5. Ông Phạm Vĩnh Phương T, sinh năm 1973; Địa chỉ: A Hòa Bình, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

1.6. Bà Đào Thị Tuyết H3, sinh năm 1962; Địa chỉ: A N, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp của bà H3: Ông Đinh Khánh T1, sinh năm 1959; Địa chỉ: 1, tổ F, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (*vắng mặt*).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ D

Địa chỉ: B T, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Đăng C, sinh năm 1976; Địa chỉ: B T, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

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

3.1. Bà Lê Thiều N1, sinh năm 1970; Địa chỉ: A Hòa Bình, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt*).

3.2. Ông Đinh Khánh T1, sinh năm 1959; Địa chỉ: A N, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ liên lạc: 1034/1/20, tổ F, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (*vắng mặt*).

3.3. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1957; Địa chỉ: 1 đường N, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt*).

3.4. Ông Nguyễn T2, sinh năm 1939; Địa chỉ: 3 C (nay là số C T), Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt*).

4. Người kháng cáo: Ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ DNTN S – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, các nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày: Ngày 09-8-2018, bà Nguyễn Thị Anh Đ và D ký HĐ mua bán căn hộ số Q6.555, theo đó bà Đ mua căn hộ số B13, tầng 14, diện tích 71m², dự án Căn hộ S tại số D L, phường T, thành phố V. Tổng giá trị căn hộ là 1.065.000.000đ (*Một tỷ không trăm sáu mươi lăm triệu đồng*).

Bà Đ đã thanh toán số tiền 798.750.000 đồng, tương đương 70% giá trị hợp đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến khoảng tháng 10-2019, có thể ± 06 tháng.

Tuy nhiên đến thời điểm hiện nay, DNTN S chưa bàn giao căn hộ theo như hai bên thỏa thuận nên bà Đ yêu cầu: Ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân D phải bồi thường cho bà Đ số tiền 63.000.000 đồng, tương đương 70% số tiền bà Đ thuê nhà tính từ tháng 4-2020 đến ngày tháng 12-2020. Từ ngày 10-01-2021 đến hết ngày 28-02-2023, mỗi tháng ông H4 phải trả cho bà Đ số tiền 7.000.000đồng.

2. Bà Nguyễn Thị N trình bày: Ngày 29-8-2017, bà N và D ký hợp đồng đặt chỗ căn hộ số Q6.258, theo đó bà N mua căn hộ số B, tầng 18, diện tích 71m², dự án Căn hộ S tại số D L, phường T, thành phố V. Tổng giá trị căn hộ là 781.000.000đ (*Bảy trăm tám mươi một triệu đồng*).

Bà N đã thanh toán số tiền 741.950.000 đồng, tương đương 95% giá trị hợp đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến quý III/2018, có thể ± 12 tháng.

Tuy nhiên đến thời điểm hiện nay, DNTN S chưa bàn giao căn hộ theo như hai bên thỏa thuận nên bà N yêu cầu bồi thường từ ngày 01-10-2019 đến ngày 28-02-2021 số tiền là 136.000.000đồng. Từ ngày 05-3-2021 ông H4 phải trả cho bà N mỗi tháng 8.000.000đồng cho đến khi xét xử.

3. Ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị M trình bày: Ngày 31-8-2018 bà M, ông A có ký hợp đồng số Q6.570 với DNTN S để mua căn hộ B15 tầng 05, diện tích 71m² thuộc dự án Căn hộ S tại số D L, phường T, thành phố V. Tổng giá trị căn hộ là 1.114.700.000đồng.

Bà M, ông A đã thanh toán số tiền 836.020.000đồng, tương đương 75% giá trị hợp đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến tháng 10/2019, có thể ± 06 tháng.

Đến nay đã quá thời hạn bàn giao căn hộ nên bà M, ông A yêu cầu: ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ D phải bồi thường chậm bàn giao căn hộ theo mức 1%/tháng, tương ứng 8.360.000đồng/tháng, thời gian tính từ tháng 4-2020 cho đến ngày 28-02-2023.

4. Bà Lý Bạch L trình bày: Ngày 16-7-2018, bà L có ký hợp đồng số Q6-185 với DNTN S để mua căn hộ D5 tầng 15, diện tích 80,5m² thuộc dự án Căn hộ S tại số D L, phường T, thành phố V. Tổng giá trị căn hộ là 805.000.000đồng.

Bà L đã thanh toán số tiền 748.000.000đồng; tương đương 95% giá trị hợp đồng. Doanh nghiệp cam kết giao nhà chậm nhất là tháng 10 năm 2019 ± 6 tháng. Đến nay đã quá thời hạn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ.

Bà L yêu cầu D phải bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ tính từ tháng 05-2020 đến ngày 28-02-2023, mỗi tháng 7.480.000đồng, tương đương 1%/tháng.

5. Ông Phạm Vĩnh Phương T trình bày: Ngày 07-9-2017, ông T có ký hợp đồng số Q6-303 với DNTN S để mua căn hộ D7 tầng 12, diện tích 80,5m² thuộc dự án Căn hộ S, tọa lạc tại số D L, phường T, thành phố V. Tổng giá trị căn hộ là 1.086.750.000 đồng.

Ông T đã thanh toán số tiền 978.750.000 đồng, tương đương 95% giá trị hợp đồng. Doanh nghiệp cam kết giao nhà chậm nhất là quý III/2018 ± 6 tháng.

Đến nay đã quá thời hạn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ. Ông T yêu cầu: DNTN S bồi thường số tiền do vi phạm thời gian bàn giao căn hộ tính từ 01-4-2019, mỗi tháng 9.780.750 đồng (tương đương với lãi suất 12%/năm) là 224.957.250 đồng và tiếp tục thanh toán mỗi tháng 9.780.750 đồng tính từ ngày 01-4-2021 cho đến khi bàn giao căn hộ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ D bồi thường về chậm bàn giao căn hộ từ tháng 4-2019 đến ngày 28-02-2023, mỗi tháng 7.000.000 đồng, tương đương với chi phí ông T phải thuê nhà hàng tháng.

6. Bà Đào Thị Tuyết H3 trình bày: Ngày 26-8-2017, bà H3 có ký hợp đồng số Q6-256 với D mua căn hộ C2 tầng 11, diện tích 92m² thuộc dự án Căn hộ S, tọa lạc tại số D L, phường T, thành phố V. Tổng giá trị căn hộ là 1.560.090.000 đồng.

Bà H3 đã thanh toán số tiền 1.454.081.000 đồng. Doanh nghiệp cam kết giao nhà chậm nhất là quý III năm 2018 ± 6 tháng.

Đến nay đã quá thời hạn mà Doanh nghiệp chưa bàn giao căn hộ. Bà H3 yêu cầu: D phải bồi thường thiệt hại cho bà H3 mỗi tháng 10.000.000 đồng tính từ tháng 3-2019 là 240.000.000 đồng và tiếp tục thanh toán mỗi tháng 10.000.000 đồng tính từ ngày 01-4-2021 cho đến khi bàn giao căn hộ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H3 - ông Đinh Khánh T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ D bồi thường về chậm bàn giao căn hộ từ tháng 4-2019 đến ngày 28-02-2023, mỗi tháng 7.000.000đ, tương đương với chi phí bà H3 phải thuê nhà hàng tháng).

Tại phiên tòa ngày 14-7-2022, các ông, bà Nguyễn Thị Anh Đ, Nguyễn Thị N, Lý Bạch L, Phạm Vĩnh Phương T, Đào Thị Tuyết H3, Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị M bổ sung yêu cầu khởi kiện: ngoài yêu cầu D bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ còn yêu cầu buộc DNTN S phải bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, các ông, bà Nguyễn Thị Anh Đ, Nguyễn Thị N, Lý Bạch L, Phạm Vĩnh Phương T, Đào Thị Tuyết H3, Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị M rút yêu cầu buộc D bàn giao căn hộ.

Bị đơn là ông Hoàng Ngọc H4 – chủ D trình bày:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, D chưa đủ điều kiện để ký kết hợp đồng với bên mua theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Hồ sơ pháp lý của dự án S 3 chưa hoàn thiện, đặc biệt có nhiều căn hộ lúc ký hợp đồng chưa có giấy phép xây dựng là trái pháp luật nên doanh nghiệp chưa thể bàn giao căn hộ cho người mua. Theo ông H4 thì các Hợp đồng trên vô hiệu nên những người mua căn hộ đòi phạt do chậm bàn giao căn hộ là không có căn cứ.

Đồng thời, D là doanh nghiệp tư nhân nên mọi nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản nợ sau khi bán DNTN vẫn thuộc trách nhiệm của chủ doanh nghiệp cũ là ông Nguyễn Công B. Vì vậy các nguyên đơn kiện ông Hoàng Ngọc H4 là không đúng đối tượng bị khởi kiện. Ông H4 đề nghị tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Công B – chủ D và các nguyên đơn vô hiệu và không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

-**Ông Nguyễn Văn C1 trình bày:** Ông là chồng bà Đ, có cùng yêu cầu như bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày.

- **Ông Nguyễn T2 trình bày:** Ông là chồng bà N, ông xác định căn hộ trên là tài sản riêng của bà N, không liên quan đến ông nên ông không có yêu cầu nào.

- **Bà Lê Thiếu N1 trình bày:** Bà là vợ ông T, bà có cùng yêu cầu như ông Phạm Vĩnh Phương T.

- **Ông Đinh Khánh T1 trình bày:** Ông là chồng bà H3, ông có cùng yêu cầu như bà Đào Thị Tuyết H3.

Bản án dân sự sơ thẩm 12/2023/DS-ST ngày 14-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ; bà Lý Bạch L, bà Đào Thị Tuyết H3, ông Phạm Vĩnh Phương T; ông bà Nguyễn Đức A, Nguyễn Thị M đối với ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ D 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đối với ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ D 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.

Buộc ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ D 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:

- Bồi thường cho ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị M số tiền 284.246.800đ (Hai trăm tám mươi bốn triệu, hai trăm bốn mươi sáu ngàn, tám trăm đồng).

- Bồi thường cho bà Lý Bạch L số tiền 254.320.000đ (*Hai trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi ngàn đồng*).

- Bồi thường cho ông Phạm Vĩnh Phương T và bà Lê Thiều N1 số tiền 305.900.000đ (*Ba trăm lẻ năm triệu, chín trăm ngàn đồng*).

- Bồi thường cho bà Đào Thị Tuyết H3, ông Đinh Khánh T1 số tiền 305.900.000đ (*Ba trăm lẻ năm triệu, chín trăm ngàn đồng*).

- Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Anh Đ, ông Nguyễn Văn C1 số tiền 166.600.000đ (*Một trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm ngàn đồng*).

- Bồi thường cho bà Nguyễn Thị N số tiền 272.650.000đ (*Hai trăm bảy mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi ngàn đồng*).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 19-4-2023, bị đơn ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ không khách quan, không đúng thực tế, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn cụ thể: Xác định sai chủ thể có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ; Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các nguyên đơn và ông Nguyễn Công B – chủ cũ của D không có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

- Ngày 01-4-2020, ông Vũ Đình T3 ký Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 01/HĐMBDN-ST với ông Hoàng Ngọc H4. Theo đó, ông Vũ Đình T3 bán doanh nghiệp cũng như vốn đầu tư và toàn bộ tài sản hiện có của D cho ông Hoàng Ngọc H4 có nội dung: bên mua doanh nghiệp 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 Đầu tư tỉnh B chấp thuận nội dung thay đổi doanh nghiệp. Như vậy, ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ D được kế thừa toàn bộ quyền lợi, chịu trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán và các nghĩa vụ tài sản của D. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông Hoàng

Ngọc H4 – Chủ D tham gia tố tụng với tư cách bị đơn và là chủ thể có nghĩa vụ bồi thường theo các hợp đồng đã giao kết là đúng quy định của pháp luật.

- D được UBND tỉnh cho phép làm chủ đầu tư dự án căn hộ tại Căn hộ T L, Vũng Tàu và được cấp Giấy phép xây dựng. Sau khi được cấp Giấy phép xây dựng, D đã triển khai dự án, tính đến năm 2019 thì dự án đang xây phần thô đến tầng thứ 19.

Do đó, D có đủ điều kiện để xây dựng dự án nêu trên, nên việc ký kết các hợp đồng mua bán căn hộ với các nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nhà ở. Nay dự án đã được xây dựng đến tầng 19 và các căn hộ do các nguyên đơn mua là từ tầng 18 trở xuống là nằm trong số tầng thuộc giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Do đó, có cơ sở xác định chủ D đã mở bán căn hộ hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Đồng thời, các nguyên đơn đã thực hiện được ít nhất là 2/3 nghĩa vụ theo các hợp đồng đã giao kết theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015. Vì vậy, có căn cứ xác định các hợp đồng mua bán căn hộ do D với các nguyên đơn là có hiệu lực pháp luật.

- Theo Điều 6 của các hợp đồng, D đã quy định về thời điểm bàn giao căn hộ đối với từng hợp đồng. Ông Hoàng Ngọc H4 – chủ DNTN S xác nhận hiện nay doanh nghiệp đang mất cân đối nghiêm trọng về nguồn vốn, hồ sơ pháp lý của dự án chưa hoàn thiện nên việc bàn giao căn hộ chưa thực hiện đúng tiến độ. Vì vậy, việc D chậm bàn giao căn hộ là lỗi thuộc về DNTN S.

+ Trong 06 nguyên đơn thì có bà Lý Thị Bạch L1; ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị M có thỏa thuận nếu chậm bàn giao căn hộ thì bên doanh nghiệp phải chịu lãi suất phạt 1% tính theo thời điểm chậm bàn giao căn hộ. Bản án sơ thẩm đã tuyên số tiền D phải bồi thường là phù hợp, đề nghị giữ nguyên phần này của Bản án sơ thẩm.

+ Đối với các hợp đồng mua bán căn hộ không có thỏa thuận phạt do chậm bàn giao gồm hợp đồng của các ông bà Nguyễn Thị Anh Đ, Nguyễn Thị N, Phạm Vĩnh Phương T, Đào Thị Tuyết H3. Tuy nhiên, căn cứ Điều 360, Điều 419 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 23 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 có căn cứ để chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại về việc vi phạm do chậm bàn giao căn hộ tính từ thời điểm vi phạm theo từng hợp đồng đến ngày 28-02-2023 theo yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể:

Yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Nguyễn Thị N; bà Nguyễn Thị Anh Đ được chấp nhận như Bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp.

Yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Đào Thị Tuyết H3; ông Phạm Vĩnh Phương T và bà Lê Thiều N1 thì được bồi thường thiệt hại là đúng nhưng Bản án sơ thẩm tính nhầm tỷ lệ tiền đã nộp của những nguyên đơn này là 95% giá trị hợp đồng, thực tế chỉ nộp là 90% nên cần sửa lại tỷ lệ bồi thường thiệt hại xuống 90%.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H4 - Chủ D, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về việc vắng mặt các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Đào Thị Tuyết H3 và bị đơn cùng toàn bộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đều đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc DNTN S phải bàn giao căn hộ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này là chưa đúng quy định về tố tụng. Tuy nhiên thiếu sót này không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự trong vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ bổ sung nội dung tuyên đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này vào Bản án dân sự phúc thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ D cho rằng chủ thể chịu trách nhiệm với các hợp đồng mua bán căn hộ dự án thương mại số D, đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là dự án S) thuộc về ông Nguyễn Công B – Chủ cũ doanh nghiệp tư nhân D, thấy rằng:

[3.1] Theo các tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp về hồ sơ pháp nhân và quá trình chuyển nhượng doanh nghiệp tư nhân D thì D trước đây do ông Nguyễn Công B là chủ doanh nghiệp. Ngày 11-6-2019, ông B chết. Ngày 31-7-2019, các đồng thừa kế của ông B lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản, theo đó bà Nguyễn Thị Vĩnh T4 là con gái của ông B được hưởng toàn bộ D (BL 401-402).

[3.2] Ngày 15-9-2019, bà T4 ký Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 17/HĐTC-ST để bán doanh nghiệp cũng như vốn đầu tư và toàn bộ tài sản hiện có của D cho ông Vũ Đình T3 (BL 396-400).

[3.3] Ngày 01-4-2020, ông T3 lại ký Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 01/HĐMBDN-ST (Hợp đồng số 01) để bán doanh nghiệp cũng như vốn đầu tư và toàn bộ tài sản hiện có của D cho ông Hoàng Ngọc H4 (BL 392-395).

[3.4] Theo quy định tại Khoản 2 Điều 187 Luật Doanh nghiệp năm 2014 thì sau khi bán doanh nghiệp, chủ doanh nghiệp tư nhân D vẫn phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp P1 trong thời gian trước ngày chuyển giao doanh nghiệp, trừ trường hợp giữa người mua, người bán và chủ nợ của doanh nghiệp có thỏa thuận khác.

[3.5] Tại phần mô tả của Hợp đồng số 01 có nêu rằng chủ D là ông T3 xác định tài sản còn lại của D không đủ để chi trả và thực hiện các nghĩa vụ trả nợ cho các tổ

chức, cá nhân; ông T3 không đủ khả năng tiếp tục điều hành và thực hiện các công việc của D nên đồng ý bán toàn bộ DNTN S cho ông H4. Theo Điều 1 và 3 của Hợp đồng số 01, ông T3 và ông H4 thỏa thuận sau khi được Phòng đăng ký kinh doanh chấp thuận thay đổi chủ doanh nghiệp thì bên B (ông H4) có trách nhiệm kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp ..., chịu trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán, kể cả các khoản thuế, phí đối với nhà nước... và các nghĩa vụ tài sản của D. Theo đó, ông H4 đã được đăng ký là chủ D từ ngày 15-4-2020 (BL 102). Như vậy, nghĩa vụ của ông H4 thuộc trường hợp thỏa thuận khác theo quy định tại Khoản 2 Điều 187 Luật Doanh nghiệp năm 2014. Mặc dù trong các hợp đồng mua bán doanh nghiệp nêu trên không có sự tham gia và đồng ý của những chủ nợ và người có quyền về tài sản đối với D nhưng nay các nguyên đơn trong vụ án này không phản đối việc chuyển giao nghĩa vụ từ chủ cũ của D trước đây cho ông Hoàng Ngọc H4 bằng việc họ yêu cầu ông H4 phải tiếp tục có trách nhiệm với các hợp đồng mua bán căn hộ đã ký. Do vậy các nguyên đơn kiện ông H4 với tư cách là chủ D là có căn cứ, nên kháng cáo của bị đơn về nội dung này không được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng các hợp đồng mua bán căn hộ giữa các nguyên đơn và DNTN S không có hiệu lực pháp luật:

[4.1] Xét thấy các hợp đồng mua bán căn hộ giữa các nguyên đơn và bị đơn chưa có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Tuy nhiên bên mua là các nguyên đơn đã nộp số tiền mua căn hộ từ 70% đến 95%, đã quá 2/3 giá trị hợp đồng; bên bán là bị đơn đã xây dựng tòa nhà đến tầng thứ 19 của dự án S. Do đó theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì các hợp đồng nêu trên không vô hiệu do vi phạm về hình thức.

[4.2] Về tính pháp lý và hiện trạng của dự án Sơn Thịnh 3:

[4.2.1] Ngày 09-8-2016, UBND tỉnh B ban hành Văn bản số 6261/UBND-VP về việc công nhận D do ông Nguyễn Công B là chủ doanh nghiệp 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.

[4.2.2] Ngày 24-02-2017, UBND tỉnh B ban hành Văn bản số 1470/UBND-VP về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P, chủ đầu tư là Doanh nghiệp tư nhân D.

[4.2.3] Ngày 04-4-2018, Sở Xây dựng tỉnh B cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD, D được phép xây dựng công trình căn hộ T, quy mô 20 tầng + 01 tầng hầm trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.099,5m² tại số D, đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[4.2.4] Theo Thông báo số 1270/GĐ-GĐ1 ngày 30-10-2018 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” của Cục G về chất lượng công trình xây dựng – Bộ X thể hiện 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 trước ngày 30-10-2018, dự án S 3 đã hoàn thiện xong phần móng và phần ngầm công trình.

[4.2.5] Về thông báo chấp thuận dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua của Sở Xây dựng, thấy rằng: D phải có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho Sở xây dựng về việc dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua để có thông báo chấp thuận dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua của Sở Xây dựng, nhằm hoàn tất quy trình thủ tục được phép bán căn hộ. 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 thì *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 để Sở Xây dựng xem xét trong hạn 15 ngày*. Nếu quá thời hạn quy định mà Sở Xây dựng không có văn bản thông báo và nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải chịu trách nhiệm về việc bán nhà ở. Theo Sở xây dựng tỉnh B tại Công Văn số 3622 ngày 25-7-2023 thì đến nay, DNTN S chưa thực hiện. Như vậy, việc chưa thực hiện đúng quy định nêu trên là lỗi của chủ doanh nghiệp, không phải lỗi của các nguyên đơn.

[4.2.6] Đến nay dự án S đang tạm dừng xây dựng do chưa thực hiện xong việc chuyển mục đích toàn bộ diện tích 5.099,5m² sang đất ở. Mặt khác, do xác định diện tích khu đất thực tế không đúng dẫn đến việc cấp Giấy phép xây dựng cũng không đúng, làm tăng mật độ diện tích xây dựng, không tuân thủ chiều cao tầng theo qui định, xây tầng hầm vượt chỉ giới xây dựng. Sau khi dự án bị dừng lại, chủ doanh nghiệp không tích cực phối hợp kịp thời với các cơ quan chức năng tháo gỡ khó khăn để thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận và cam kết tại hợp đồng mua bán doanh nghiệp. Đây là những vấn đề của D dẫn đến các căn hộ không thể bàn giao cho người mua.

[4.2.7] Hiện trạng dự án S 3 đã xây dựng xong phần thô đến 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 Việc xây dựng dự án cũng cơ bản hoàn thành, chỉ cần hoàn thiện về các chi tiết; các hộ dân nộp tiền theo tiến độ thực hiện dự án đã quá 2/3 giá trị căn hộ, ông Nguyễn Công B đã sử dụng số tiền thu được của các hộ dân vào việc xây dựng dự án. Như vậy, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì không vô hiệu hợp đồng.

[4.3] Do đó, để đảm bảo ổn định các giao dịch và đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Công B – chủ D ký với các nguyên đơn có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

[4.4] Theo hợp đồng các bên ký kết đã quy định rõ quyền và nghĩa vụ của bên mua và bên bán. Như đã phân tích tại các mục [4.2.5] và [4.2.6] nêu trên, lỗi dẫn đến dự án không tiếp tục thi công và D chậm bàn giao căn hộ là của D, đồng thời ông Hoàng Ngọc H4 – chủ D xác nhận hiện nay hồ sơ pháp lý của dự án chưa hoàn thiện, doanh

nghiệp đang mất cân đối nghiêm trọng về nguồn vốn, không có khả năng tài chính để nộp thuế đối với nhà nước cũng như tiếp tục thi công dự án nên việc bàn giao căn hộ chưa thực hiện đúng tiến độ. Vì vậy cần chấp nhận xem xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

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

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

[5.2] Theo các quy định đã nêu trên, các nguyên đơn yêu cầu D phải chịu phạt theo hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại do chậm giao căn hộ là có căn cứ.

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

[5.3.1] Đối với các trường hợp yêu cầu trả tiền phạt vi phạm hợp đồng:

- Ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị M:

Ông A, bà M đã thanh toán cho D số tiền là 836.020.000đồng. Tại điểm 6.1 Điều 6 của Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.570 ngày 31-8-2018 ký giữa DNTN S và ông A, bà M đã thỏa thuận DNTN S phải giao căn hộ cho ông A, bà M dự kiến là tháng 10 2019, có thể ± 06 tháng. Theo đó, chậm nhất đến tháng 5 năm 2020 DNTN S phải bàn giao nhà, nhưng đến ngày 28-02-2023 D vẫn chưa bàn giao căn hộ là vi phạm thỏa thuận, chậm 34 tháng. Tại tiểu mục 4.2.7 mục 4.2 Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên có thỏa thuận nếu DNTN S chậm bàn giao căn hộ thì phải chịu lãi phạt 1% trên số tiền ông A, bà M đã giao cho D theo thời điểm chậm bàn giao căn hộ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của ông A, bà M phạt DNTN Sơn Thịnh 1% của 836.020.000đồng trong 34 tháng là 284.246.800đồng (hai trăm tám mươi bốn triệu, hai trăm bốn mươi sáu ngàn, tám trăm đồng) là có căn cứ, phù hợp với Điều 16 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Bà Lý Bạch L1: Bà Lý Bạch L1 xác định căn hộ trên được mua là tài sản riêng của bà L1 có trước thời kỳ hôn nhân, không liên quan đến chồng bà là ông Kim B1.

Trường hợp của bà L1 có thỏa thuận về thời gian giao căn hộ và phạt vi phạm trong hợp đồng giống với trường hợp của ông A, bà M nêu trên. Bà L1 đã thanh toán

cho D số tiền là 748.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.185 ngày 16-01-2018. Tính từ tháng 5 năm 2020 đến ngày 28-02-2023, D chậm bàn giao căn hộ 34 tháng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà L1 phạt DNTN Sơn Thịnh 1% của 748.000.000 đồng trong 34 tháng là 254.320.000 đồng (*Hai trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi ngàn đồng*) là có căn cứ, phù hợp với Điều 16 của Luật Kinh doanh bất động sản.

[5.3.2] Đối với các trường hợp không có thỏa thuận phạt vi phạm trong hợp đồng, nay có yêu cầu bồi thường thiệt hại, thấy rằng:

[5.3.2.1] Mặc dù tất cả các nguyên đơn cùng ký hợp đồng mua bán căn hộ với D trong cùng một dự án, nhưng trong hợp đồng của D ký với các nguyên đơn Đào Thị Tuyết H3, Nguyễn Thị Anh Đ, Phạm Vĩnh Phương T, Nguyễn Thị N thì các bên không thỏa thuận về điều khoản phạt vi phạm chậm giao căn hộ, không có điều khoản về bồi thường thiệt hại. Do các hợp đồng mua bán căn hộ không phải là hợp đồng theo mẫu đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên không áp dụng thỏa thuận của các hợp đồng khác vào cho các hợp đồng này và cũng không áp dụng quy định giải thích hợp đồng theo mẫu của Điều 405 Bộ luật Dân sự. Do vậy, việc các bên lựa chọn thỏa thuận phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại hay không đều được coi là thỏa thuận tự nguyện, hợp pháp giữa các bên. Đối với những hợp đồng này thì bên bị thiệt hại vẫn có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng phải chứng minh được bên gây thiệt hại có hành vi vi phạm hợp đồng, có thiệt hại thực tế và chứng minh thiệt hại đó là do hành vi vi phạm hợp đồng gây ra.

[5.3.2.2] Đối với các nguyên đơn này, D cũng vi phạm thời hạn giao căn hộ cho các nguyên đơn tương tự như với trường hợp của ông A, bà M và bà L1. Do vậy, các nguyên đơn chỉ cần cung cấp chứng cứ để chứng minh có thiệt hại thực tế xảy ra và thiệt hại này là hậu quả của việc vi phạm hợp đồng của bị đơn thì yêu cầu bồi thường thiệt hại của các nguyên đơn sẽ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, từng nguyên đơn cung cấp chứng cứ chứng minh thiệt hại thực tế như sau:

- Bà Nguyễn Thị N:

Bà N đã thanh toán cho D số tiền là 741.950.000 đồng, tương đương 95% giá trị hợp đồng. Tính từ tháng 9 năm 2019 đến ngày 28-02-2023, D chậm bàn giao căn hộ 41 tháng. Bà N cung cấp được các chứng cứ chứng minh thiệt hại như sau:

1. Hợp đồng thuê nhà của bà Nguyễn Thị Bích L2 ký ngày 15-3-2021. Theo đó gia đình bà N thuê căn hộ B Chung cư M để ở trong thời gian 12 tháng từ ngày 15-3-2021 đến ngày 14-3-2022 và cung cấp chứng cứ về việc chuyển tiền thuê nhà mỗi tháng 8.000.000 đồng cùng với phí quản lý của chung cư 3.600.000 đồng, tổng cộng là 99.600.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản (BL 618-620).

2. Hợp đồng thuê nhà của ông Nguyễn L3 ký ngày 13-3-2022. Theo đó gia đình bà N thuê căn hộ A Chung cư M để ở trong thời gian 12 tháng từ ngày 13-3-2022 đến

ngày 13-3-2023 và cung cấp chứng cứ về việc chuyển tiền thuê nhà mỗi tháng 8.000.000 đồng, tổng cộng là 96.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản (BL 615-617).

Thời gian chậm bàn giao căn hộ của D là 41 tháng, nhưng thời gian từ tháng 9 năm 2019 đến ngày 15-3-2021 thì bà N không cung cấp chứng cứ chứng minh thiệt hại thực tế nên không được xem xét. Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận thời gian bà N có thiệt hại thực tế theo các chứng cứ đã cung cấp, tính từ ngày 15-3-2021 đến ngày 28-02-2023 là 23 tháng, trên tỷ lệ số tiền bà N đã giao cho D là 95%. Trong đó, từ ngày 15-3-2021 đến ngày 14-3-2022 là $99.600.000đ \times 95\% = 94.620.000đ$; từ ngày 13-3-2022 đến ngày 28-02-2023 là $88.000.000đ \times 95\% = 83.600.000đ$. Tổng cộng là 178.220.000đ (một trăm bảy mươi tám triệu, hai trăm hai mươi hai ngàn đồng). Tòa án cấp sơ thẩm buộc DNTN S bồi thường cho bà N với số tiền 7.000.000đ/tháng $\times 95\% \times 41$ tháng = 272.650.000đ (Hai trăm bảy mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi ngàn đồng) là không có căn cứ pháp luật. Do vậy, cần sửa phần này của Bản án sơ thẩm như trên.

Ông Nguyễn T2 (chồng bà N) xác định căn hộ trên được mua là tài sản riêng của bà N, không liên quan đến ông T2.

- Bà Nguyễn Thị Anh Đ: Bà Đ đã thanh toán cho D số tiền là 798.750.000 đồng (bảy trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng) trên tổng số giá trị mua căn hộ là 1.065.000.000đồng (một tỷ, sáu mươi lăm triệu đồng), tương đương 75% giá trị hợp đồng. Tính từ tháng 5 năm 2020 đến ngày 28-02-2023, D chậm bàn giao căn hộ 33 tháng. Bà Đ cung cấp được các chứng cứ chứng minh thiệt hại là hợp đồng ký ngày 05-3-2020 để thuê nhà số D đường C, Phường H, thành phố V của ông Nguyễn Xuân H trong thời hạn ba năm, từ ngày 01-4-2020 đến ngày 01-4-2023, với giá thuê nhà trả thực tế có xác nhận của ông H là 7.000.000 đồng/tháng. Ông H có mặt tại phiên tòa phúc thẩm xác nhận ông có nhận tiền thuê nhà của bà Đ đúng như trên. Do đó, thiệt hại thực tế của bà Đ được tính từ tháng 5 năm 2020 đến ngày 28-02-2023 là 7.000.000 đồng $\times 75\% \times 33$ tháng = 173.250.000 đồng. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận số tiền thiệt hại của bà Đ là 166.600.000 đồng (một trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm ngàn đồng) nhưng bà Đ không kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

- Ông Phạm Vĩnh Phương T và bà Lê Thiếu N1:

Ông T đã thanh toán cho D số tiền là 978.075.000đồng (chín trăm bảy mươi tám triệu, bảy mươi lăm ngàn đồng) trên tổng số giá trị mua căn hộ là 1.086.750.000đồng (một tỷ, tám mươi sáu triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng), tương đương 90% giá trị hợp đồng. Tính từ tháng 4 năm 2019 đến ngày 28-02-2023, D chậm bàn giao căn hộ 46 tháng. Ông T cung cấp được các chứng cứ chứng minh thiệt hại là hợp đồng ký ngày 27-9-2020 để thuê căn nhà số A L, Phường C, Quận A, Tp . Hồ Chí Minh của ông Lý Thiếu T5 trong 02 năm tính từ ngày 01-10-2020 đến ngày 30-9-2022, thời gian từ tháng

10 năm 2022 đến tháng 02 năm 2023 không có hợp đồng thuê nhà nhưng trong thời gian này có xác nhận của ông T5 giá thuê nhà ông T trả thực tế là 7.500.000 đồng/tháng nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo thực tế.

Thời gian chậm bàn giao căn hộ của D là 46 tháng, nhưng thời gian từ tháng 4 năm 2019 đến tháng 9 năm 2022 thì ông T không cung cấp chứng cứ chứng minh thiệt hại thực tế nên không được xem xét. Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận thời gian ông T có thiệt hại thực tế tính từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 02 năm 2023 là 05 tháng, trên tỷ lệ số tiền ông T đã giao cho D là 90%, cụ thể là $7.500.000 \text{ đồng} \times 90\% \times 05 \text{ tháng} = 33.750.000\text{đ}$ (ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm buộc D bồi thường cho ông T với số tiền $7.000.000\text{đ}/\text{tháng} \times 95\% \times 46 \text{ tháng} = 305.900.000\text{đ}$ (ba trăm lẻ năm triệu, chín trăm ngàn đồng) là không có căn cứ pháp luật. Do vậy, cần sửa phần này của Bản án sơ thẩm như trên.

- **Bà Đào Thị Tuyết H3:** Bà H3 đã thanh toán cho D số tiền là 1.404.081.000đồng (một tỷ, bốn trăm lẻ bốn triệu, tám mươi mốt ngàn đồng) trên tổng số giá trị mua căn hộ là 1.560.090.000đồng (một tỷ, năm trăm sáu mươi triệu, chín mươi ngàn đồng), tương đương 90% giá trị hợp đồng. Tính từ tháng 4 năm 2019 đến ngày 28-02-2023, D chậm bàn giao căn hộ 46 tháng. Tuy nhiên bà H3 không tham dự phiên toà phúc thẩm và khi vụ án giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà H3 chỉ cung cấp hợp đồng thuê nhà mà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có chứng từ thanh toán tiền thuê nhà để làm căn cứ tính số tiền thiệt hại thực tế. Do vậy, không có căn cứ để tính giá trị thiệt hại bà H3 phải chịu do bị đơn chậm bàn giao căn hộ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà H3 dựa vào giá thuê nhà trung bình là 7.000.000 đồng/tháng là không có căn cứ pháp luật. Do vậy cần sửa phần này của Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của bà H3.

[5.3.3] Các nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Vĩnh Phương T ngoài các chứng cứ chứng minh thiệt hại như trên, còn cung cấp cả chứng cứ bà N, ông T tiếp tục phải trả tiền thuê nhà phát sinh sau ngày 28-02-2023 (sau khi có Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu). Nhưng những khoản tiền này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này vì phạm vi xét xử phúc thẩm không được xem xét những nội dung chưa được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm của bà N, bà H3 được miễn do là người cao tuổi; của ông T và bị đơn được tính lại trên số tiền bồi thường thiệt hại theo Bản án phúc thẩm này, cụ thể: Ông T và bà N1 phải chịu 12.802.500 đồng (5% của số tiền yêu cầu không được chấp nhận là 256.050.000đồng); bị đơn phải chịu 39.514.104 đồng (tính trên số tiền phải trả cho các nguyên đơn theo mức 36.000.000đồng + 3% của số tiền vượt quá 800.000.000 đồng là 117.136.800 đồng). Các trường hợp khác giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

[7] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa Bản án sơ thẩm theo các nội dung đã phân tích như trên. Ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 147, 148, 293, 296, 309, 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 2 Điều 187 Luật Doanh nghiệp; Khoản 2 Điều 129, Điều 3, 13, 360, 361, 419 Bộ luật dân sự; Khoản 4, Khoản 6 Điều 22, Khoản 4 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo của bị đơn là ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân D; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 14-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Anh Đ, bà Lý Bạch L1, bà Đào Thị Tuyết H3, ông Phạm Vĩnh Phương T, ông bà Nguyễn Đức A và Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân D phải bàn giao căn hộ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là ông bà Nguyễn Đức A và Nguyễn Thị M, bà Lý Bạch L1; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Anh Đ, ông Phạm Vĩnh Phương T đối với ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân D về việc yêu cầu phạt vi phạm/bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ tại dự án Căn hộ T L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (dự án S). Ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân D phải trả các khoản tiền như sau:

2.1. Trả cho ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị M số tiền 284.246.800đ (*Hai trăm tám mươi bốn triệu, hai trăm bốn mươi sáu ngàn, tám trăm đồng*).

2.2. Trả cho bà Lý Bạch L1 số tiền 254.320.000đ (*Hai trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi ngàn đồng*).

2.3. Trả cho ông Phạm Vĩnh Phương T và bà Lê Thiều N1 số tiền 33.750.000đ (*Ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng*).

2.4. Trả cho bà Nguyễn Thị Anh Đ, ông Nguyễn Văn C1 số tiền 166.600.000đ (*Một trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm ngàn đồng*).

2.5. Trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 178.220.000đ (*một trăm bảy mươi tám triệu, hai trăm hai mươi ngàn đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị Tuyết H3 đối với ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân D về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ tại dự án S số tiền là 305.900.000đ (Ba trăm lẻ năm triệu, chín trăm ngàn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Lý Bạch L1, ông Nguyễn Đức A và bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí.

Bà Lý Bạch L1 được trả lại tiền tạm ứng án phí là 1.100.000 đ (một triệu, một trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007433 ngày 07-12-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

4.2. Ông Phạm Vĩnh Phương T phải chịu 12.802.500đ (mười hai triệu, tám trăm lẻ hai ngàn, năm trăm đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 5.600.000đ (Năm triệu sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009713 ngày 29-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông T, bà N1 còn phải nộp thêm 7.202.500đ (bảy triệu, hai trăm lẻ hai ngàn, năm trăm đồng).

4.3. Bà Đào Thị Tuyết H3, bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đào Thị Tuyết H3 được trả lại tiền tạm ứng án phí là 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0009711 ngày 29-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

4.4. Ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân D phải chịu 39.514.104đ (ba mươi chín triệu, năm trăm mười bốn ngàn, một trăm lẻ bốn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Ngọc H4 – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân D không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0000358 ngày 09-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. 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.

7. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28-9-2023).

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký tên)

Đào Thị Huệ