

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

Bản án số: 27/2024/DS-PT

Ngày 31-01-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ

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

**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 Minh Vỹ

Các Thẩm phán:

Ông Trương Văn Tâm

Ông Nguyễn Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 288/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 144/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 26/2024/QĐ-TA ngày 31 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự.

- Nguyên đơn: Bà Trương Hoài T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: F N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lương Hùng T1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 1 P, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 27-12-2022 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: 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, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trương Hoài T (do ông Lương Hùng T1 đại diện) trình bày:

Ngày 23-4-2018, bà Trương Hoài T ký Hợp đồng số Q6-451 với Doanh nghiệp tư nhân S (sau đây gọi là DNTN S) mua căn hộ B11 tầng 17, diện tích 71m² tại dự án căn hộ S với giá 958.500.000 đồng. Bà T đã thanh toán số tiền 910.575.000 đồng cho S, tương đương 95% của hợp đồng. S cam kết giao nhà chậm nhất vào ngày 23-4-2020 (18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng +/- 6 tháng). Tuy nhiên, đến nay DNTN S chưa bàn giao căn hộ cho bà T. Việc S chậm bàn giao căn hộ làm bà T mất khoản lợi ích từ quyền cho thuê căn hộ. Theo khảo sát giá cho thuê căn hộ có diện tích tương đương căn hộ trên tại thành phố V là 7.500.000 đồng/tháng. Do bà T đã đóng 95% giá trị hợp đồng nên khoản tiền thiệt hại của bà T là 7.500.000 đồng/tháng x 95% = 7.125.000 đồng. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ S phải bồi thường cho bà T khoản tiền thiệt hại do không cho thuê nhà được với số tiền làm tròn là 7.000.000 đồng/tháng x 40 tháng = 280.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Hoàng Ngọc H - Chủ S về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-451 ký ngày 23-4-2018 giữa ông Nguyễn Công B và bà Trương Hoài T thì nguyên đơn không đồng ý; nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Hoàng Ngọc H – Chủ S trình bày:

Ngày 23-4-2018, ông Nguyễn Công B - Chủ S và bà Trương Hoài T có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.451 với nội dung như sau: S bán căn hộ B11 tầng 17, diện tích 71m² cho bà T với tổng giá trị là 958.500.000 đồng (chưa bao gồm VAT và 2% kinh phí bảo trì tòa nhà). Theo thỏa thuận, bà T sẽ thanh toán thành 09 đợt (đợt 1 thanh toán ngay khi ký hợp đồng số tiền 575.100.000 đồng, đợt 2 thanh toán khi làm đến cột sàn tầng 10 số tiền 47.925.000 đồng, đợt 3 thanh toán khi làm đến cột sàn tầng 13 số tiền 47.925.000 đồng, đợt 04 thanh toán khi làm đến cột sàn tầng 16 số tiền 47.925.000 đồng, đợt 05 thanh toán khi làm đến cột sàn tầng 19 số tiền 47.925.000 đồng, đợt 06 thanh toán khi làm đến cột sàn tầng 22 số tiền 47.925.000 đồng, đợt 07 thanh toán khi làm đến cột sàn tầng 25 số tiền 47.925.000 đồng, đợt 08 thanh toán khi nhận nhà số tiền 47.925.000 đồng, đợt 09 thanh toán khi nhận giấy tờ nhà số tiền 47.925.000 đồng. Thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (có thể +/- 6 tháng).

Thực hiện hợp đồng trên, S đã tiến hành các thủ tục hoàn thiện dự án. Bà Trương Hoài T đã thanh toán cho S tổng số tiền 910.575.000 đồng. Trong đó, vào ngày 23-4-2018, thanh toán số tiền 575.100.000 đồng, ngày 18-6-2018 thanh toán số tiền 47.925.000 đồng, ngày 31-7-2018 thanh toán số tiền 47.925.000 đồng, ngày 06-8-2018 thanh toán số tiền 239.625.000 đồng.

Về dự án Căn hộ S, S được Ủy ban nhân dân tỉnh B công nhận là chủ đầu tư Dự án tại Văn bản số 6261/UBND-VP ngày 09-8-2016. Ngày 24-02-2017, Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh B chấp thuận chủ đầu tư tại Văn bản số 1470/UBND-VP ngày 04-4-2018. Dự án được Sở Xây dựng tỉnh B cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD. Sau khi được cấp phép, S tiến hành thi công xây dựng công trình. Ngày 12-9-2018, S có văn bản số 08/BC-ST gửi Cục G về chất lượng công trình xây dựng - Bộ X về việc báo cáo hoàn thành thi công công trình: cọc, móng, hầm.

Ngày 30-10-2018, Cục G về chất lượng công trình xây dựng - Bộ X có Thông báo số 1270/GĐ-GĐ1 về kết quả nghiệm thu phần móng, tầng hầm công trình “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” (lần 1). Sau khi ông Nguyễn Công B mất ngày 11-6-2019, Dự án S 3 tạm ngừng thi công cho đến nay.

Về hiệu lực pháp lý của Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.451 ngày 23-4-2018 giữa ông Nguyễn Công B và bà Trương Hoài T:

Về hình thức: Khoản 1 Điều 19 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2010 quy định: *“Tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu do Thủ tướng chính phủ ban hành phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng”*. Trong khi đó, 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. Như vậy, trước khi ký kết, Hợp đồng mua bán căn hộ Q6.451 phải được đăng ký hợp đồng theo mẫu với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thì mới đảm bảo quy định về hình thức. Thực tế, ông Nguyễn Công B đã ký kết rất nhiều loại Hợp đồng mua bán căn hộ với nội dung, điều kiện giao dịch khác nhau và không thực hiện việc đăng ký hợp đồng theo mẫu quy định trên, trong đó bao gồm cả Hợp đồng mua bán căn hộ Q6.451 đã vi phạm tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 về *“trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó”*.

Về nội dung: Tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 23-4-2018, Dự án S đã có nhiều nội dung vi phạm Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, cụ thể:

Chưa có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng, vi phạm khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Thực tế, tới ngày 30-10-2018, Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng mới có Thông báo số 1270/GĐ-GĐ1 về kết quả nghiệm thu phần móng, tầng hầm công trình “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” (lần 1).

Chưa có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng về việc dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, từ đó, chưa được Sở Xây dựng thông báo chấp thuận dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, vi phạm khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Trong Danh mục các dự án nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai do Sở Xây dựng cung cấp trên cổng thông tin điện tử tại địa chỉ <http://soxd.baria-vungtau.gov.vn> đến ngày 04-8-2022 cũng không có thông tin Dự án S 3.

Như vậy, việc ông Nguyễn Công B và bà Trương Hoài T ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.451 trong khi Dự án chưa đảm bảo đầy đủ các điều kiện về huy động vốn, điều kiện về bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 68 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của

Chính phủ là vi phạm điều cấm của luật. Do đó, căn cứ các Điều 122, 123 và 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.451 ký giữa ông Nguyễn Công B và bà Trương Hoài T là hợp đồng vô hiệu. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Ông Hoàng Ngọc H - Chủ S có yêu cầu phản tố: Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.451 ký ngày 23-4-2018 giữa ông Nguyễn Công B và bà Trương Hoài T.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bà T yêu cầu ông Hoàng Ngọc H - Chủ S phải trả cho T số tiền phạt chậm bàn giao căn hộ tính từ 23-5-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 27-9-2023 (làm tròn 40 tháng) với số tiền: 6.700.000 đồng/tháng x 40 tháng = 268.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hoài T đối với ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ Q6.451 cho bà Trương Hoài T từ ngày 23-5-2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 27-9-2023 (làm tròn 40 tháng) số tiền 268.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-541 ngày 23-4-2018 ký giữa bà Trương Hoài T và ông Nguyễn Công B – chủ S vô hiệu.

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

Ngày 20-10-2023, bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 144/2023/DS-PT ngày 27-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:* Từ khi thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc H – Chủ S:*

Theo đơn kháng cáo, bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ không khách quan và không đúng thực tế, ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, cụ thể là: Hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn với ông Nguyễn Công B – Chủ cũ doanh nghiệp tư nhân S vô hiệu; xác định sai chủ thể có nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ.

Xét yêu cầu kháng cáo nêu trên thì thấy:

[2.1] *Về việc xác định chủ thể có nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn với ông Nguyễn Công B – Chủ cũ doanh nghiệp tư nhân S:*

Theo các tài liệu, chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập về hồ sơ pháp nhân và quá trình chuyển nhượng doanh nghiệp tư nhân S (Bl 53-64), thì S 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 T2 là con gái của ông B được hưởng toàn bộ S.

Ngày 15-9-2019, bà Nguyễn Thị Vĩnh T2 ký Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 17/HĐTC-ST với ông Vũ Đình T3. Theo đó, bà Nguyễn Thị Vĩnh T2 bán doanh nghiệp cũng như vốn đầu tư và toàn bộ tài sản hiện có của S cho ông Vũ Đình T3.

Ngày 01-4-2020, ông Vũ Đình T3 ký Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 01/HĐMBDN-ST với ông Hoàng Ngọc H. Theo đó, ông Vũ Đình T3 bán doanh nghiệp cũng như vốn đầu tư và toàn bộ tài sản hiện có của S cho ông Hoàng Ngọc H.

Ngày 15-4-2020, ông Hoàng Ngọc H đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh trong đó xác định ông Hoàng Ngọc H là chủ Doanh nghiệp tư nhân S.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 187 của Luật Doanh nghiệp năm 2014: “*Sau khi bán doanh nghiệp, chủ doanh nghiệp 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 người mua, người bán có thỏa thuận khác*”. Đối chiếu với Điều 3 của Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số

01/HĐMBDN-ST ngày 01-4-2020, các bên thỏa thuận “*Bên B (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. Bên B với tư cách là chủ S kể từ ngày hoàn tất việc mua bán doanh nghiệp như: Sử dụng toàn bộ 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 S*”.

Như vậy, nội dung nêu tại Điều 3 của Hợp đồng mua bán doanh nghiệp nêu trên là sự thỏa thuận khác giữa người mua và người bán doanh nghiệp, theo quy định tại Khoản 2 Điều 187 Luật Doanh nghiệp năm 2014.

Mặc dù trong 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 S (trong đó có bà T), nhưng việc bà T khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Ngọc H thực hiện các nghĩa vụ mà S chưa thực hiện đối với nguyên đơn thể hiện bà T đã đồng ý với việc chuyển giao việc thực hiện nghĩa vụ từ chủ cũ của S trước đây cho ông Hoàng Ngọc H hiện nay. Do vậy, cấp sơ thẩm xác định ông Hoàng Ngọc H tham gia vụ án với tư cách là bị đơn và “*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 S*” là đúng theo quy định của pháp luật. Kháng cáo về nội dung này của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] *Về việc bị đơn cho rằng hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và S vô hiệu:*

Lý do bị đơn đưa ra để cho rằng hợp đồng mua bán căn hộ mà S đã ký với nguyên đơn vô hiệu là:

Về hình thức: Hợp đồng này chưa được S đăng ký hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật nên vi phạm khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Hợp đồng mua bán căn hộ trên vi phạm điều cấm của Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, cụ thể:

- Chưa hoàn thiện xong phần móng và chưa có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng, vi phạm khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Chưa có văn bản thông báo cho Sở xây dựng về việc dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nên chưa được Sở Xây dựng thông báo chấp thuận dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, vi phạm khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Xét các căn cứ mà bị đơn nêu trên thì thấy:

[2.2.1] Về hình thức: Bị đơn thừa nhận trước khi ký các hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án căn hộ S, S chưa thực hiện việc đăng ký hợp đồng theo mẫu theo đúng quy định tại Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg ngày 13-01-2012 của Thủ

tướng Chính phủ. Do vậy, đây không phải là các hợp đồng theo mẫu theo đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà T và S cũng chưa được công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, do bên mua đã thanh toán số tiền tương đương 95% giá trị hợp đồng, bên bán đã xây dựng đến tầng thứ 19 của Dự án căn hộ S, nên căn cứ khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự thì trường hợp này hợp đồng không vô hiệu do vi phạm về hình thức.

[2.2.2] Xét tính pháp lý và hiện trạng của dự án S 3:

- Ngày 09 tháng 8 năm 2016, UBND tỉnh B ban hành Văn bản số 6261/UBND-VP về việc công nhận doanh nghiệp Tư nhân S 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.

- Ngày 24 tháng 02 năm 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 số D, đường L thuộc phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Với tên gọi dự án là Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P (tên gọi khác S), chủ đầu tư là Doanh nghiệp tư nhân S.

- Ngày 04 tháng 4 năm 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 thương mại số D, đường L, tại vị trí 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. Số tầng 20 tầng + 01 tầng hầm.

- Hiện trạng khu đất dự án S, Doanh nghiệp S xây dựng xong phần thô tầng 19, đến nay đang tạm dừng xây dựng do một số thủ tục pháp lý chưa hoàn thiện là bởi, dự án chưa thực hiện xong việc chuyển mục đích toàn bộ diện tích 5.099,5m² sang đất ở; Ông Hoàng Ngọc H - chủ doanh nghiệp thừa nhận, hiện nay doanh nghiệp không có khả năng tài chính để thực hiện nghĩa thuế đối với nhà nước và tiếp tục thi công dự án. Mặt khác, do xác định diện tích khu đất thực tế không đúng dẫn đến việc cấp Giấy phép xây dựng 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. Như vậy, dự án không tiếp tục thi công là hoàn toàn do lỗi của doanh nghiệp S. Hơn nữa, sau khi dự án bị dừng lại, 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 theo hợp đồng mua bán doanh nghiệp dẫn đến gây bức xúc cho người dân.

Như vậy, về mặt pháp lý, dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư và cấp giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật.

[2.2.3] Về việc dự án S 3 chưa hoàn thiện xong phần móng và chưa có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng, chưa có văn bản thông báo cho Sở xây dựng về việc dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nên chưa được Sở Xây dựng thông báo chấp thuận dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua:

Theo chứng cứ bị đơn cung cấp, ngày 12-9-2018, S có Công văn số 08/BC-ST gửi Cục G về chất lượng công trình xây dựng – Bộ X, báo cáo việc hoàn thành thi công xây dựng hạng mục phần ngầm công trình: Cọc, móng và hầm (Bl 46-47). Theo Công văn này, S đã báo cáo cơ quan chức năng là *“Hạng mục phần ngầm Công trình xây dựng đã hoàn thành tốt. Tiếp tục tổ chức theo dõi và đánh giá quan trắc trong suốt quá trình thi công, hệ thống thiết bị phục vụ xây dựng được vận hành đảm bảo, kiểm định và bảo trì theo đúng quy định”* và *“Công trình được xây dựng phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt, đảm bảo chất lượng công trình theo tiêu chuẩn hiện hành”*.

Ngày 30-10-2018, Cục G về chất lượng công trình xây dựng – Bộ X đã ban hành Thông báo số 1270/GĐ-GĐ1 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” 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 (Bl 41-44). 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 và phần ngầm công trình.

Việc chủ đầu tư gửi văn bản thông báo cho Sở xây dựng về việc dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua là một bước trong quy trình thủ tục để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ và hoàn toàn là trách nhiệm của chủ đầu tư. 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”*.

Theo kết quả xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm tại Sở Xây dựng thì tính đến ngày 25-7-2023, S chưa thực hiện đúng quy định nêu trên. Tuy nhiên, do đây chỉ là vi phạm về trình tự, thủ tục ký hợp đồng mua bán căn hộ nên căn cứ khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự thì trường hợp này hợp đồng không vô hiệu.

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 S 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, đến nay đều đã đóng từ 70% đến 100% giá trị căn hộ.

Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, ổn định các giao dịch giữa ông Nguyễn Công B – chủ S với khách hàng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Công B – chủ S ký với bà T có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Nội dung kháng cáo này của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3] *Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn:*

[2.3.1] Tại hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.451 ngày 23-4-2018, hai bên có thỏa thuận rõ về thời gian DNTN S phải bàn giao căn hộ cho bà T chậm nhất là ngày 23-4-2020. Tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện nay, S vẫn chưa hoàn thành dự án để bàn giao căn hộ cho nguyên đơn là đã vi phạm thời hạn cam kết trong hợp đồng trên. Nguyên nhân chậm bàn giao căn hộ theo sự thừa nhận của bị đơn là do S chưa thực hiện đúng các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, không đủ năng lực tài chính để tiếp tục hoàn thiện dự án. Đây hoàn toàn là lỗi chủ quan của S.

[2.3.2] Tại khoản 2 Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản quy định: “Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng”. Đối chiếu với nội dung hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.451 ngày 23-4-2018 thì hai bên không thỏa thuận về việc phạt hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ.

[2.3.3] Tuy nhiên, theo Điều 13, Điều 360 và khoản 2 Điều 419 Bộ luật dân sự thì khi một bên vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng thì “Người có quyền có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại. Người có quyền còn có thể yêu cầu người có nghĩa vụ chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà hợp đồng mang lại”. Do vậy, việc bà T khởi kiện yêu cầu Chủ DNTN S bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ giao nhà theo hợp đồng là phù hợp quy định pháp luật nêu trên. Trong vụ án này, bà T chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường lợi ích mà lẽ ra bà sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại là số tiền cho thuê nhà tính từ ngày chậm giao nhà đến ngày xét xử sơ thẩm là 40 tháng (làm tròn) với số tiền là 268.000.000 đồng, ngoài ra bà không yêu cầu bồi thường khoản tiền nào khác.

[2.3.4] Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”. Vì thế, nguyên đơn phải cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh khoản tiền thiệt hại 268.000.000 đồng nêu trên là có thật và đây là hậu quả của việc vi phạm hợp đồng của bị đơn. Ngày 16-8-2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định số 30/2023/QĐ-CCTLCC yêu cầu bà T cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ (BL 114).

Tuy nhiên, bà T chỉ cung cấp cho Tòa án 05 bản hợp đồng nhà, trong đó có 04 hợp đồng chỉ là bản photocopy và là hợp đồng tự lập, không được công chứng, chứng thực, nên không đảm bảo tính xác thực và không có giá trị chứng minh (Bl 116-124). Riêng bản hợp đồng thuê căn hộ chung cư giữa bên cho thuê là ông/bà Võ Hạnh N và bên thuê là ông/bà Võ Phước L (Bl 125-127), tuy là bản sao có chứng thực nhưng đối tượng cho thuê trong hợp đồng này không tương đồng với căn hộ mà nguyên đơn mua cả về diện tích căn hộ, vị trí xây dựng và giá tiền cho thuê. Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ.

[2.3.5] Tòa án cấp sơ thẩm tự xác minh giá cho thuê nhà theo Biên bản xác minh ngày 23-8-2023 (Bl 129) và sử dụng tài liệu này để làm căn cứ xác định thiệt hại là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.3.6] Do nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh khoản tiền cho thuê căn hộ mà nguyên đơn bị mất do bị đơn chậm bàn giao căn hộ nên Tòa án không có căn cứ để xác định khoản tiền thiệt hại mà bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn 268.000.000 đồng là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền yêu cầu bị đơn bồi thường. Nhưng do bà T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí sơ thẩm; hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc H – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S, sửa một phần bản án sơ thẩm:

Căn cứ vào Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 183 và Điều 187 của Luật Doanh nghiệp năm 2014;

Căn cứ Điều 3, Điều 6, Điều 13, Điều 360 và Điều 419 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Hoài T về việc buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ doanh nghiệp tư nhân S phải bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ với số tiền là 268.000.000 (hai trăm sáu mươi tám triệu) đồng.

2. 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 Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-541 ngày 23-4-2018 giữa bà Trương Hoài T và ông Nguyễn Công B – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Trương Hoài T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà T số tiền 7.800.000 (bảy triệu tám trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí số 0003839 ngày 17-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000558 ngày 24-5-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Hoàng Ngọc H đã nộp xong án phí sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hoàng Ngọc H – Chủ doanh nghiệp tư nhân S phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001472 ngày 25-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Hoàng Ngọc H đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (31-01-2024).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. V, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. V, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. V, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ