

Bản án số: 80/2024/DS-PT
Ngày: 25 - 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 Cao Xuân Long

Ông Đặng Đức Hòa

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

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

Ngày 25 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 301/2023/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 147/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 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 phúc thẩm số 56/2024/QĐ-PT ngày 29/02/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 62/2024/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 Phạm Thị Thùy T, sinh năm 1985; Địa chỉ: Phòng C khu E tầng, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

1.2 Ông Đỗ Đức T1, sinh năm 1988; Địa chỉ: C B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Đình T2, sinh năm 1958; Địa chỉ: C B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

1.3. Bà Phan Thị Kim P, sinh năm 1973; Địa chỉ: D X, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Hùng T3, sinh năm 1980; Địa chỉ: 1 P, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

1.4. Bà Nguyễn Thị Kiều T4, sinh năm 1958; Địa chỉ: 1 L, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Hùng T3, sinh năm 1980; Địa chỉ: 1 P, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

1.5. Ông Nguyễn Tấn T5, sinh năm 1951 và bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1955; Cùng địa chỉ: B L, phường V, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Hùng T3, sinh năm 1980; Địa chỉ: 1 P, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

2. 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 xét xử vắng mặt).

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

3.1. Ông Hà Hồng H1, sinh năm 1972; Địa chỉ: L Vinhomes C, G Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Hùng T3, sinh năm 1980; Địa chỉ: 1 P, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1958; Địa chỉ: 1 L, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Hùng T3, sinh năm 1980; Địa chỉ: 1 P, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

4. 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 tại tòa án, nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy T trình bày: Ngày 24-10-2018, bà T ký Hợp đồng mua bán căn hộ S số Q với Doanh nghiệp tư nhân S (sau đây gọi là DNTN S) mua căn hộ D4 tầng 3, diện tích 80,5m², dự án S. Bà T đã thanh toán số tiền 879.462.500 đồng cho S và S cam kết giao nhà dự kiến tháng 10 năm 2019 (có thể ± 06 tháng). Tuy nhiên, đến nay DNTN S chưa bàn giao căn hộ cho bà T.

Nay bà T yêu cầu: Buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ S phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 01-5-2020 đến ngày xét xử với mức bồi thường là 1%/tháng trên tổng số tiền đã nộp tính từ thời điểm chậm bàn giao căn hộ là 8.794.625 đồng mỗi tháng cho đến khi vụ án xét xử xong.

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại tòa án, nguyên đơn ông Đỗ Đức T1 trình bày: Ngày 17-12-2018, ông T1 ký Hợp đồng mua bán căn hộ S số Q với Doanh nghiệp tư nhân S (sau đây gọi là DNTN S) mua căn hộ D3, tầng 3, diện tích 80,5m², dự án S. Ông T1 đã thanh toán với tổng số tiền 879.462.500 đồng cho S và S cam kết giao nhà dự kiến vào tháng 10 năm 2019 (có thể ± 06 tháng) theo quy định tại Điều 6, khoản 6.1 của hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay DNTN S chưa bàn giao căn hộ cho ông T1.

Nay ông T1 yêu cầu: Buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ S phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 01-5-2020 đến ngày xét xử với mức bồi thường là 1%/tháng trên tổng số tiền đã nộp mỗi tháng là 8.794.625 đồng.

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại tòa án, nguyên đơn bà Phan Thị Kim P trình bày: Ngày 18-9-2018, bà P ký Hợp đồng mua bán căn hộ S số Q với Doanh nghiệp tư nhân S (sau đây gọi là S) mua căn hộ B9, tầng 15, diện tích 71,0m², dự án S. Bà P đã thanh toán số tiền 848.100.000 đồng cho S và S cam kết giao nhà dự kiến tháng 10 năm 2019 (có thể $\pm$ 06 tháng) theo hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay DNTN S chưa bàn giao căn hộ cho bà P.

Nay bà P yêu cầu: Buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ S phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 01-5-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức bồi thường là 1%/tháng trên tổng số tiền đã nộp mỗi tháng là 8.481.000 đồng.

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều T4 trình bày: Ngày 21-5-2018, bà T4 có ký hợp đồng mua bán căn hộ D8 tầng 14, diện tích 80,5m² thuộc dự án S tại địa chỉ D L, phường T, thành phố V; số hợp đồng: Q6.182 của S. Bà T4 đã thanh toán số tiền 596.000.000 đồng cho S và S cam kết giao nhà dự kiến tháng 10 năm 2019 (có thể $\pm$ 06 tháng) theo hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay DNTN S chưa bàn giao căn hộ cho bà T4.

Nay bà T4 yêu cầu: Buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ S phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà là 1%/tháng trên tổng số tiền đã nộp tính từ thời điểm chậm bàn giao căn hộ ngày 01-5-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức bồi thường mỗi tháng là 5.960.000 đồng.

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T6 trình bày: Ngày 16-5-2018, ông T5 và bà T6 có ký hợp đồng mua bán căn hộ D4 tầng 15, diện tích 80,5m² thuộc dự án S tại địa chỉ D L, phường T, thành phố V; số hợp đồng: Q6.184 của S. Ông T5 và bà T6 đã thanh toán số tiền 692.500.000 đồng cho S và S cam kết giao nhà dự kiến tháng 10 năm 2019 (có thể $\pm$ 06 tháng) theo hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay DNTN S chưa bàn giao căn hộ cho ông T5 và bà T6.

Nay ông T5 và bà T6 yêu cầu: Buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ S phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông T5 và bà T6 là 1%/tháng trên tổng số tiền đã nộp tính từ thời điểm chậm bàn giao căn hộ ngày 01-5-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức bồi thường mỗi tháng là 6.925.000 đồng.

* 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:

Ngày 24-10-2018 ông Nguyễn Công B – Chủ S và bà Phạm Thị Thùy T có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.613; Ngày 17-12-2018, ông Nguyễn Công B – Chủ S và ông Đỗ Đức T1 có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.611; Ngày 18-9-2018 ông Nguyễn Công B – Chủ S và bà Phan Thị Kim P có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.581; Ngày 21-5-2018, ông Nguyễn Công B – Chủ S và bà Nguyễn Thị Kiều T4 có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.182; Ngày 16-5-2018, ông Nguyễn

Công B – Chủ S và bà Nguyễn Thị T6, ông Nguyễn Tấn T5 có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.184. Nội dung hợp đồng thể hiện như nguyên đơn trình bày.

Tại thời điểm ký hợp đồng, các nguyên đơn là bà Phạm Thị Thùy T, ông Đỗ Đức T1, bà Phan Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Kiều T4, ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T6 và ông B đều biết và phải biết dự án S 3 chưa đủ điều kiện để kinh doanh bất động sản trong tương lai nhưng vẫn thỏa thuận và ký giao dịch để mua căn hộ. Đây là hành vi bị cấm quy định tại Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Do vậy căn cứ vào các điều 123, 131, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng mua bán căn hộ đối với các nguyên đơn nêu trên là hợp đồng vô hiệu và không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao kết hợp đồng. Do vậy yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là không có cơ sở.

Đề nghị Tòa án xem xét lại tư cách bị đơn của ông H. Căn cứ khoản 2 Điều 187 Luật Doanh nghiệp 2014 quy định “Sau khi bán Doanh nghiệp, chủ doanh nghiệp tư nhân V phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp P3 trong thời gian trước ngày chuyển giao doanh nghiệp, trừ trường hợp người mua, người bán và chủ của doanh nghiệp có thỏa thuận khác”. Thời điểm giao kết hợp đồng giữa ông B và bà T là thời điểm trước khi ông H nhận chuyển giao doanh nghiệp (ngày 15/4/2020). Do đó, nếu phát sinh khoản nợ hay bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào trước ngày 15/4/2020 thì đây là trách nhiệm của người bán doanh nghiệp. Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán doanh nghiệp với ông Vũ Đình T7, không có bất kỳ văn bản nào giữa ông H, ông T7 và bà T về việc chuyển giao Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.613 cho ông H nên trách nhiệm đối với khoản nợ thực tế vẫn chưa được chuyển giao cho ông H.

- Về Dự án Căn hộ thương mại D L thuộc phường T, thành phố V (hay còn gọi là dự án S). S được UBND tỉnh B công nhận là chủ đầu tư Dự án tại Văn bản số 6261/UBND-VP ngày 09-08-2016. Ngày 24-02-2017, Dự án được UBND tỉnh B chấp thuận chủ trương đầu tư tại Văn bản số 1470/UBND-VP. Ngày 04-04-2018, Dự án được Sở Xây dựng tỉnh B cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD. Sau khi được cấp phép, Sơn T8 tiến hành thi công xây dựng công trình. Ngày 12-9-2018, Sơn T8 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 P1” (lần 1). Sau khi ông B mất ngày 11-6-2019, dự án ngừng thi công cho đến nay.

- Xét hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ.

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 các hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên phải được đăng ký hợp đồng theo mẫu của 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 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. Như vậy xét về hình thức hợp đồng mua bán căn hộ đã vi phạm khoản 2 Điều 119 BLDS2015 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 thủ quy định đó”.

Về nội dung: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, dự án S có nhiều nội dung vi phạm Luật nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 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 2014. Thực tế, đến ngày 12-9-2018, Sơn T8 mới có văn bản Báo cáo hoàn thành thi công công trình: cọc, móng, hầm gửi Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng. Ngày 30-10-2018, Cục Giám định có thông báo số 1270/GD-GD1 về kết quả nghiệm thu phần móng, tầng hầm công trình “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P2” (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 là vi phạm khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản và điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Trong danh mục các nhà ở thương mại trên tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đủ điều kiện bán trên cổng thông tin điện tử cũng không có thông tin dự án S.

Thực chất việc mua bán các căn hộ giữa ông Nguyễn Công B- Chủ S trước đây với khách hàng là việc huy động vốn bằng hình thức ký kết các hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai (Khoản 19 Điều 3 và khoản 3 Điều 69 Luật nhà ở 2014). Tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với nguyên đơn, Dự án S đã có nhiều nội dung vi phạm Luật nhà ở 2014 và Luật kinh doanh bất động sản 2014.

Khoản 2 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản 2014 và điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định “Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do”. Thực tế, tại thời điểm ký kết hợp đồng với các nguyên đơn, Sơn T8 chưa có văn bản thông báo trên và trong Danh mục các dự án 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 đến ngày 04-8-2022 cũng không có thông tin Dự án Sơn Thịnh 3.

Do đó, căn cứ Điều 68 Luật nhà ở, Điều 122, 123, 407 BLDS 2015, hợp đồng mua bán căn hộ S ký kết với bà Phạm Thị Thùy T, ông Đỗ Đức T1, bà Phan Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Kiều T4, ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T6 vô hiệu.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và có yêu cầu phản tố: Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và tuyên vô hiệu các hợp đồng: Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.613 ngày 24-10-2018 giữa bà Phạm Thị Thùy T với ông Nguyễn Công B; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.611 ngày 17-12-2018 giữa ông Đỗ Đức T1 với ông Nguyễn Công B; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.581 ngày 18-9-2018 giữa bà Phan Thị Kim P với ông Nguyễn Công B; Hợp đồng mua bán căn

hộ số Q6.182 ngày 21-5-2018 giữa bà Nguyễn Thị Kiều T4 với ông Nguyễn Công B; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.184 ký ngày 16-5-2018 giữa ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T6 với ông Nguyễn Công B.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Người đại diện hợp pháp của ông Hà Hồng H1 trình bày: Yêu cầu ông Hoàng Ngọc H - Chủ S phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bà P và ông H1 do chậm bàn giao căn hộ với lãi suất 1%/tháng trên tổng số tiền đã nộp tính từ ngày 01-5-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức bồi thường mỗi tháng là 8.481.000 đồng.

- Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Tiến L trình bày: Yêu cầu ông Hoàng Ngọc H - Chủ S phải chịu trách trả số tiền do chậm bàn giao căn hộ cho bà T4 và ông L là 1%/tháng trên tổng số tiền đã nộp tính từ thời điểm chậm bàn giao căn hộ ngày 01-5-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức bồi thường mỗi tháng là 5.960.000 đồng.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 147/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã quyết định như sau:

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

1. Buộc ông Hoàng Ngọc H - Chủ S có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ tại dự án Căn hộ T L (tên gọi khác S), tọa lạc tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể như sau: Bồi thường cho bà Phạm Thị Thùy T số tiền 359.993.317 đồng; Bồi thường cho ông Đỗ Đức T1 số tiền 359.993.317 đồng; Bồi thường cho bà Phan Thị Kim P và ông Hà Hồng H1 số tiền 347.155.600 đồng; Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Kiều T4 và ông Nguyễn Tiến L số tiền 243.962.667 đồng; Bồi thường cho ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T6 số tiền 283.463.333 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Ngọc H - Chủ S về việc tuyên vô hiệu: Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.613 ngày 24-10-2018 giữa bà Phạm Thị Thùy T với ông Nguyễn Công B; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.611 ngày 17-12-2018 giữa ông Đỗ Đức T1 với ông Nguyễn Công B; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.581 ngày 18-9-2018 giữa bà Phan Thị Kim P với ông Nguyễn Công B; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.182 ngày 21-5-2018 giữa bà Nguyễn Thị Kiều T4 với ông Nguyễn Công B; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.184 ký ngày 16-5-2018 giữa ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T6 với ông Nguyễn Công B.

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] Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về tính pháp lý của dự án căn hộ T, đường L, Phường H, thành phố V.

Ông Nguyễn Công B là chủ doanh nghiệp tư nhân S. Ngày 09-8-2016, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành văn bản số 6261/UBND-VP về việc công nhận Doanh nghiệp tư nhân S làm chủ đầu tư dự án Căn hộ thương mại số D, đường L thuộc phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tiến độ thực hiện dự kiến 36 tháng kể từ ngày được công nhận chủ đầu tư.

Khu đất dự án có diện tích 5.099,5m² thửa số 21, tờ bản đồ số 6, phường T, thành phố V có nguồn gốc do Doanh nghiệp tư nhân S sang nhượng của Công ty Thương mại và Đại lý dầu tỉnh B được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B xác nhận ngày 27-02-2017.

Ngày 24-02-2017, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành văn bản số 1470/UBND-VP, về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án căn hộ T, đường L thuộc phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Với tên dự án là Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P2 (tên gọi khác S), chủ đầu tư là Doanh nghiệp tư nhân S.

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

Ngày 04-4-2018, Sở Xây dựng tỉnh B cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD. Theo đó, Doanh nghiệp tư nhân S được phép xây dựng công trình căn hộ thương mại số D, đường L, 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.

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

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 24-10-2018, bà Phạm Thị Thùy T ký Hợp đồng mua bán căn hộ S số Q với Doanh nghiệp tư nhân S (sau đây gọi là DNTN S) mua căn hộ D4 tầng 3, diện tích 80,5m², dự án S. Giá mua bán căn hộ là 925.750.000 đồng. Bà T đã thanh toán số tiền

879.462.500 đồng cho S và S cam kết giao nhà dự kiến tháng 10 năm 2019 (có thể ± 06 tháng).

- Ngày 17-12-2018, ông Đỗ Đức T1 ký Hợp đồng mua bán căn hộ S số Q với Doanh nghiệp tư nhân S (sau đây gọi là DNTN S) mua căn hộ D3, tầng 3, diện tích 80,5m², dự án S. Giá mua bán căn hộ là 925.750.000 đồng. Ông T1 đã thanh toán với tổng số tiền 879.462.500 đồng cho S và S cam kết giao nhà dự kiến vào tháng 10 năm 2019 (có thể ± 06 tháng).

- Ngày 18-9-2018, bà Phan Thị Kim P ký Hợp đồng mua bán căn hộ S số Q với Doanh nghiệp tư nhân S (sau đây gọi là S) mua căn hộ B9, tầng 15, diện tích 71,0m², dự án S. Giá mua bán căn hộ là 1.150.200.000 đồng. Bà P đã thanh toán số tiền 848.100.000 đồng cho S và S cam kết giao nhà dự kiến tháng 10 năm 2019 (có thể ± 06 tháng).

- Ngày 21-5-2018, bà Nguyễn Thị Kiều T4 có ký hợp đồng mua bán căn hộ D8 tầng 14, diện tích 80,5m² thuộc dự án S tại địa chỉ D L, phường T, thành phố V; số hợp đồng: Q6.182 của S. Giá mua bán căn hộ là 885.500.000 đồng. Bà T4 đã thanh toán số tiền 596.000.000 đồng cho S và S cam kết giao nhà dự kiến tháng 10 năm 2019 (có thể ± 06 tháng) theo hợp đồng.

- Ngày 16-5-2018, ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T6 có ký hợp đồng mua bán căn hộ D4 tầng 15, diện tích 80,5m² thuộc dự án S tại địa chỉ D L, phường T, thành phố V; số hợp đồng: Q6.184 của S. Giá mua bán căn hộ là 805.000.000 đồng. Ông T5 và bà T6 đã thanh toán số tiền 692.500.000 đồng cho S và S cam kết giao nhà dự kiến tháng 10 năm 2019 (có thể ± 06 tháng) theo hợp đồng.

Thấy:

Dự án căn hộ S đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng. Ngày 30-10-2018, Cục G về chất lượng công trình xây dựng – Bộ X đã ban hành Thông báo số 1270/GĐ-GĐ1 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong” thể hiện: Hiện trạng xây dựng công trình: công trình đã cơ bản hoàn thành công tác thi công xây dựng phần móng, phần ngầm công trình và đang triển khai thi công phần thân công trình. Do đó, có căn cứ xác định tính đến ngày 30-10-2018, dự án căn hộ S 3 đã hoàn thiện xong phần móng, phần ngầm công trình.

Như vậy dự án căn hộ S 3 đáp ứng về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

S triển khai thực hiện dự án, đến năm 2019 khi đang xây phần thô đến tầng thứ 18 thì ngày 11-6-2019 ông Lê Công B1 chủ S chết; Ngày 31-7-2019, các đồng thừa kế của ông Lê Công B1 lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, theo đó, bà Nguyễn Thị Vĩnh T9 được hưởng toàn bộ di sản do ông B1 để lại là S; Ngày 15-9-2019, bà T9 ký Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 17/HĐTC-ST với ông Vũ Đình T7, theo đó, bà T9 bán doanh nghiệp cũng như vốn đầu tư và toàn bộ tài sản hiện có của S cho ông Vũ Đình T7; Ngày 01-4-2020, ông T7 ký Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 01/HĐMBDN-ST với ông Hoàng Ngọc H, theo đó, ông T7 bán doanh nghiệp cũng như vốn đầu tư và toàn bộ tài sản hiện có của S cho ông H; Ngày 15-4-2020, ông Hoàng

Ngọc H cấp đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp doanh nghiệp tư nhân với tên là Doanh nghiệp tư nhân S, chủ doanh nghiệp là ông Hoàng Ngọc H.

Khoản 2 Điều 187 Luật Doanh nghiệp 2014 quy định: 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 P3 trong thời gian trước ngày chuyển giao doanh nghiệp, trừ trường hợp người mua, người bán có thỏa thuận khác.

Tại Điều 3 của Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 01/HĐMBDN-ST ngày 01-4-2020 có 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, ông Hoàng Ngọc H – Chủ S là người 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.

Trong quá trình đầu tư, thực hiện dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong thì ông Nguyễn Công B - chủ S đã ký hợp đồng bán căn hộ, trong đó có bà Phạm Thị Thùy T, ông Đỗ Đức T1, bà Phan Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Kiều T4, ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T6 đã đóng tiền mua căn hộ nhiều hơn hai phần ba giá trị căn hộ, đợi nhận bàn giao căn hộ. Theo thỏa thuận, nguyên đơn có nghĩa vụ nộp tiền theo hợp đồng, còn việc thực hiện các thủ tục như: Vốn đầu tư, thủ tục cấp giấy phép xây dựng, các thủ tục pháp lý bán tài sản hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật, thời hạn thi công công trình, thời hạn bàn giao căn hộ cho người mua căn hộ là nghĩa vụ của bên bán căn hộ là chủ DNTN S, các bên thỏa thuận chậm nhất là năm 2020 DNTN S phải bàn giao căn hộ cho bên mua căn hộ. Tuy nhiên, việc triển khai xây dựng tiếp của Dự án bị ngưng trệ, đến nay S vẫn chưa bàn giao căn hộ theo thỏa thuận, ảnh hưởng quyền lợi của người mua căn hộ nên xác định DNTN S là bên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng.

Tại các hợp đồng mua bán căn hộ giữa DNTN S với các nguyên đơn có nội dung thỏa thuận nếu bên A chậm bàn giao căn hộ cho bên B thì bên A phải chịu lãi suất phạt là 1%/tháng số tiền đã nộp theo thời điểm chậm bàn giao căn hộ cho bên B. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, buộc ông Hoàng Ngọc H – Chủ S có nghĩa vụ bồi thường do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho các nguyên đơn là có căn cứ, cụ thể như sau:

- Bồi thường cho bà Phạm Thị Thùy T số tiền tính từ ngày 01-5-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 28-9-2023 là 40 tháng 28 ngày x 8.794.625 đồng = 359.993.317 đồng.

- Bồi thường cho ông Đỗ Đức T1 số tiền tính từ ngày 01-5-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 28-9-2023 là 40 tháng 28 ngày x 8.794.625 đồng = 359.993.317 đồng.

- Bồi thường cho bà Phan Thị Kim P và ông Hà Hồng H1 số tiền tính từ ngày 01-5-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 28-9-2023 là 40 tháng 28 ngày x 8.481.000 đồng = 347.155.600 đồng.

- Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Kiều T4 và ông Nguyễn Tiến L số tiền tính từ ngày 01-5-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 28-9-2023 là 40 tháng 28 ngày x 5.960.000 đồng = 243.962.667 đồng.

- Bồi thường cho ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T6 số tiền tính từ ngày 01-5-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 28-9-2023 là 40 tháng 28 ngày x 6.925.000 đồng = 283.463.333 đồng.

Giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.3.1] Về tư cách bị đơn: Ông Hoàng Ngọc H - Chủ doanh nghiệp tư nhân S là người bị khởi kiện nên ông Hoàng Ngọc H - Chủ doanh nghiệp tư nhân S là bị đơn là đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3.2] Về hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.613, Q6.611, Q6.581, Q6.182, Q6.184: Như nhận định ở phần trên, dự án căn hộ S 3 đáp ứng về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

Bị đơn cho rằng, tại thời điểm ký kết các hợp đồng mua bán căn hộ với các nguyên đơn thì S chưa có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua và chưa được Sở Xây dựng chấp thuận bằng văn bản về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, theo khoản 2, Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Thấy: Đây là trách nhiệm của S với cơ quan quản lý nhà nước, không làm cơ sở để xác định dẫn đến hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu. 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;...”

Mặt khác, đến thời điểm hiện nay, Ủy ban nhân dân tỉnh B cùng thống nhất chủ trương cho phép DNTN S tiếp tục triển khai dự án S 3 theo đúng giấy phép xây dựng đã cấp và yêu cầu S phải sớm hoàn thiện dự án và bàn giao lại cho khách hàng. Thực tế hiện trạng dự án S, DNTN S đã 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.... Người mua căn hộ đã nộp tiền theo tiến độ thực hiện dự án. Theo thỏa thuận tại Điều 3, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có nội

dung “Bên A cam kết bảo đảm kỹ thuật và chất lượng..... đúng yêu cầu thiết kế và được các cơ quan có thẩm quyền cho phép công trình đi vào sử dụng”. Như vậy, dự án đã triển khai xây dựng qua phần móng cos 0, việc S không làm các thủ tục đề nghị Sở Xây dựng cho hoàn công móng cos 0 là do lỗi từ phía S. Do đó, có cơ sở xác định đến thời điểm hiện nay dự án căn hộ S đáp ứng điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự: 1. “Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. 2. “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”. Các nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy T, ông Đỗ Đức T1, bà Phan Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Kiều T4, ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T6 đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch mua bán căn hộ với S nên hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.613, Q6.611, Q6.581, Q6.182, Q6.184 không bị vô hiệu.

Việc bị đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng số Q6.613, Q6.611, Q6.581, Q6.182, Q6.184 nêu trên là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Từ phân tích, nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu; Bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ doanh nghiệp tư nhân S phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả nguyên đơn.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn 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:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc H - Chủ doanh nghiệp tư nhân S. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 147/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 1 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 năm 2014; các Điều 3, 13, 360, 361, 419, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy T, ông Đỗ Đức T1, bà Phan Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Kiều T4, ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T6 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” tại dự án căn hộ T đường L (tên gọi khác S), phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

1. Ông Hoàng Ngọc H - Chủ S có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ tại dự án Căn hộ T L (tên gọi khác S), tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

1.1. Bồi thường cho bà Phạm Thị Thùy T số tiền 359.993.317 đồng (Ba trăm năm mươi chín triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, ba trăm mười bảy đồng);

1.2. Bồi thường cho ông Đỗ Đức T1 số tiền 359.993.317 đồng (Ba trăm năm mươi chín triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, ba trăm mười bảy đồng);

1.3. Bồi thường cho bà Phan Thị Kim P và ông Hà Hồng H1 số tiền 347.155.600 đồng (Ba trăm bốn mươi bảy triệu, một trăm năm mươi năm nghìn, sáu trăm đồng);

1.4. Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Kiều T4 và ông Nguyễn Tiến L số tiền 243.962.667 đồng (Hai trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng);

1.5. Bồi thường cho ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T6 số tiền 283.463.333 đồng (Hai trăm tám mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba 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 vô hiệu đối với các hợp đồng: Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.613 ngày 24-10-2018 giữa bà Phạm Thị Thùy T với ông Nguyễn Công B; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.611 ngày 17-12-2018 giữa ông Đỗ Đức T1 với ông Nguyễn Công B; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.581 ngày 18-9-2018 giữa bà Phan Thị Kim P với ông Nguyễn Công B; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.182 ngày 21-5-2018 giữa bà Nguyễn Thị Kiều T4 với ông Nguyễn Công B; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.184 ký ngày 16-5-2018 giữa ông Nguyễn Tấn T5 và bà Nguyễn Thị T6 với ông Nguyễn Công B.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải chịu 60.137.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí: 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003378 ngày 26-10-2022; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003379 ngày 26-10-2022; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000395 ngày 10-5-2023; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000394 ngày 10-05-2023; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000393 ngày 10-05-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông Hoàng Ngọc H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S còn phải nộp 58.637.000 đồng (Năm mươi tám triệu, sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

4.2. H2 lại cho bà Phạm Thị Thùy T tiền tạm ứng án phí 6.100.000 đồng theo biên lai thu số 0003196 ngày 30-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

4.3. H2 lại cho ông Đỗ Đức T1 tiền tạm ứng án phí 6.100.000 đồng theo biên lai thu số 0003215 ngày 04-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

4.4. H2 lại cho bà Phan Thị Kim P tiền tạm ứng án phí 6.300.000 đồng theo biên lai thu số 0003607 ngày 9-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

5. 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 0001473 ngày 25/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Trương Văn Tâm

