

Bản án số: 91/2024/DS-PT
Ngày: 15 - 5 - 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

Bà Nguyễn Thị Quang

- 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: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 5 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 32/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 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 99/2024/QĐ-PT ngày 01/4/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 99/2024/QĐ-PT ngày 25/4/2024, quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Mỹ H, sinh năm 1978; Địa chỉ: I đường số C khu dân cư C, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Biện Minh M, sinh năm 1991; Địa chỉ số I đường số C khu dân cư C, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S; Địa chỉ trụ sở: số B đường T, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

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

3.1. Bà Phạm Hồng Mỹ H2, sinh năm 2005.

3.2. Ông Phạm Hồng Gia B, sinh năm 2007.

3.3. Ông Phạm Hồng Gia K, sinh năm 2011.

Cùng địa chỉ: số I đường số C khu dân cư C, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho bà H2, ông B và ông K: Bà Hồ Thị Mỹ H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số I đường số C khu dân cư C, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.4. Ông Phạm Hồng T, sinh năm 1939 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1945; Địa chỉ: số I đường số C khu dân cư C, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Hoàng Ngọc H1 – chủ S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hồ Thị Mỹ H và người đại diện hợp pháp của bà H trình bày:

Ngày 21/9/2018, chồng bà H là ông Phạm Hồng D ký kết với S hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-583 thuộc dự án S tại địa chỉ D L, phường T, thành phố V để mua căn hộ D7 tầng 5 có diện tích 80,5m² với giá 1.200.000.000 đồng. Ông D đã thanh toán số tiền 840.000.000 đồng. S dự kiến giao nhà vào tháng 10/2019 (sai số cho phép 06 tháng), tức là chậm nhất là 30/4/2019. Tuy nhiên, sau đó tiến độ của Dự án bị chậm trễ cho đến nay.

Ngày 14/8/2020, ông D mất, hàng thừa kế của ông D gồm: Ông Phạm Hồng T, bà Nguyễn Thị L (bố mẹ ông D), bà H, cháu H2, cháu B, cháu K (vợ và 03 con của ông D). Ngày 12/4/2023, ông T, bà L đã làm văn bản từ chối phần di sản của ông D là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông D và S.

Ngày 04/4/2023, bà H có thông báo gửi đến DNTN S về việc thanh lý hợp đồng nhưng không được phản hồi nên bà H khởi kiện yêu cầu:

Tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-583 ngày 21/9/2018, buộc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ DNTN Sơn Thịnh trả cho bà H, cháu H2, cháu B, cháu K khoản tiền 840.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.583 ký ngày 21/9/2018 giữa ông Nguyễn Công B1 và ông Phạm Hồng D: Bà H cho rằng hợp đồng này có hiệu lực. Tuy nhiên, trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán căn hộ này thì phía bà H vẫn đề nghị phía ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S trả cho bà H, cháu H2, cháu B, cháu K khoản tiền 840.000.000 đồng và bà H không yêu cầu bồi thường.

- Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S trình bày:

Ngày 21/9/2018, ông Nguyễn Công B1 – Chủ S (đã mất) và ông Phạm Hồng D có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.583 với nội dung như sau: S bán căn hộ số D7 (Tầng E), diện tích 80,5m² cho ông D với tổng giá trị là 1.200.000.000 VNĐ (chưa bao gồm thuế VAT và 2% kinh phí bảo trì tòa nhà). Theo thỏa thuận, ông D sẽ thanh toán thành 05 đợt (đợt 01 thanh toán ngay khi ký hợp đồng số tiền 840.000.000 đồng, đợt 02 thanh toán sau khi ký hợp đồng 4 tháng số tiền 120.000.000 đồng, đợt 03 thanh toán sau khi đóng đợt hai 4 tháng số tiền 120.000.000 đồng, đợt 04 thanh toán sau khi đóng đợt ba 4 tháng số tiền 60.000.000 đồng, đợt 05 thanh toán khi nhận nhà số tiền 60.000.000 đồng). Thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến là tháng 10 năm 2019 (có thể ± 06 tháng).

Thực hiện hợp đồng, S tiến hành các thủ tục hoàn thiện dự án. Ông Phạm Hồng D đã thanh toán cho Sơn T1 tổng số tiền là 840.000.000 đồng vào ngày 21/9/2018.

Về Dự án Căn hộ thương mại D L thuộc Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (hay còn gọi là “Dự án Sơn Thịnh 3”): 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 24/2/2017, 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 T1 tiến hành thi công xây dựng công trình. Ngày 12/9/2018, Sơn T1 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 B1 mất ngày 11/6/2019, Dự án S 3 tạm ngừng thi công cho đến nay.

Xét hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.583 ký ngày 21/9/2018 giữa ông Nguyễn Công B1 và ông Phạm Hồng D, nhận thấy như sau:

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 số Q6.583 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 B1 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 theo quy định trên, trong đó bao gồm cả Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.583. Như vậy, xét về hình thức, Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.583 đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự 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 21/9/2018, Dự án S đã có nhiều nội dung vi phạm Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 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 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. 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 Sơn Thịnh 3.

Như vậy, việc ông Nguyễn Công B1 và ông Phạm Hồng D ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.583 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 2014, Điều 68 Luật Nhà ở 2014 và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP là vi phạm điều cấm của luật. Do đó, căn cứ các Điều 122, 123 và 407 của Bộ luật Dân sự 2015, Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.583 ký giữa ông Nguyễn Công B1 và ông Phạm Hồng D là hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 21/9/2018 giữa ông Phạm Hồng D (đã mất) với Doanh nghiệp tư nhân S và hoàn trả số tiền là 840.000.000 đồng của nguyên đơn. Như đã trình bày ở trên, Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.583 là hợp đồng vô hiệu do nội dung vi phạm điều cấm của luật, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của mỗi bên kể từ thời điểm xác lập hợp đồng (khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015). Theo đó, Sơn T1 chỉ đồng ý hoàn trả số tiền 840.000.000 đồng cho nguyên đơn khi hợp đồng bị tuyên là vô hiệu.

Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S yêu cầu phản tố: Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.583 ký ngày 21/9/2018 giữa ông Nguyễn Công B1 và ông Phạm Hồng D.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, ông Phạm Hồng T và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 21-9-2018, con trai ông T, bà L là ông Phạm Hồng D có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.583 với ông Nguyễn Công B1 - chủ S tại Dự án căn hộ S.

Ngày 14-8-2020, ông D mất đột ngột, hàng thừa kế ông D gồm: Ông T, bà L (bố mẹ ông D), bà H, cháu H2, cháu B, cháu K (vợ và 03 con của ông D). Ông T, bà L từ chối phần di sản bao gồm toàn bộ phần quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.583 của ông D.

Nhận thấy, ông T và bà L không còn quyền lợi trong vụ án nên đề nghị Tòa án không triệu tập trong quá trình giải quyết vụ án. Ông T và bà L hoàn toàn đồng ý việc khởi kiện của bà H. Ông Hoàng Ngọc H1 - chủ S hoàn trả lại tiền thanh toán căn hộ cho bà H và các con.

- Quá trình tố tụng, các cháu Phạm Hồng Mỹ H2, Phạm Hồng Gia B và Phạm Hồng Gia K trình bày có sự xác nhận của bà Hồ Thị Mỹ H: Các cháu H2, B và K hoàn toàn đồng ý với ý kiến trình bày của bà H và không có ý kiến gì thêm.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã quyết định như sau:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Mỹ H đối với ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-583 ngày 21/9/2018 ký giữa ông Phạm Hồng D và ông Nguyễn Công B1 – chủ S.

Buộc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S có nghĩa vụ phải trả lại cho bà Hồ Thị Mỹ H, bà Phạm Hồng Mỹ H2, ông Phạm Hồng Gia B và ông Phạm Hồng Gia K số tiền 840.000.000đ (T2 trăm bốn mươi triệu đồng).

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-583 ngày 21/9/2018 ký giữa ông Phạm Hồng D và ông Nguyễn Công B1 – chủ S là vô hiệu.

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

- Ngày 29/9/2023, ông Hoàng Ngọc H1 – 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.

- 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: Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu 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] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc H1 – chủ Doanh nghiệp tư nhân S.

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

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

Khu đất dự án này có diện tích 5.099,5m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 6, có nguồn gốc do 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 D đường L (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 T đường L, vị trí thửa đất số 21, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.099,5m², địa chỉ số D đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Số tầng 20 tầng + 01 tầng hầm.

Như vậy, Doanh nghiệp tư nhân S là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất, dự án này đã được Cơ quan nhà nước của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp phép xây dựng hợp

pháp. Do đó, Doanh nghiệp Tư nhân 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.

[1.2.] Về tính có hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-583 ngày 21/9/2018 giữa ông Phạm Hồng D và S:

Trong quá trình đầu tư, thực hiện dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong thì ông Nguyễn Công B1 - chủ S đã ký hợp đồng bán các căn hộ cho nhiều hộ dân, trong đó có ông Phạm Hồng D. Ông D đã thanh toán 840.000.000 đồng trong tổng số 1.200.000.000 đồng hai bên thỏa thuận để mua bán căn hộ D7 tầng 5 có diện tích 80,5m² theo Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-583 ngày 21/9/2018.

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

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

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

Xét điều kiện “Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua” theo khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, thấy:

Đây là trách nhiệm của S đối với cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh, không làm cơ sở để xác định dẫn đến hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu, bởi lẽ, theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ về ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại “Chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở kèm theo giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản; ... Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng phải kiểm tra hồ sơ; nếu hồ sơ có đủ giấy tờ theo quy định tại điểm này thì Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư; nếu hồ sơ chưa có đủ giấy tờ theo quy định thì phải có văn bản nêu rõ lý do. Trường hợp chủ đầu tư đã gửi hồ sơ nhưng quá thời hạn quy định tại điểm này mà Sở Xây dựng không có văn bản thông báo và nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải chịu trách nhiệm về việc bán, cho thuê mua nhà ở này; Sở Xây dựng phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.

Mặt khác, đến thời điểm hiện nay, Ủy ban nhân dân tỉnh B 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.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định, đến thời điểm hiện nay dự án căn hộ S đáp ứng điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, ổn định các giao dịch giữa ông Nguyễn Công B1 – chủ S với các khách hàng, xác định hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Công B1 – chủ S ký với ông Phạm Hồng D có giá trị pháp lý.

[1.3] Xét yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn:

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

Trong quá trình đầu tư, thực hiện dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong thì ông Nguyễn Công B1 - chủ S đã ký hợp đồng bán căn hộ cho ông Phạm Hồng D. Ông D đã thanh toán 840.000.000 đồng trong tổng số 1.200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận để mua bán căn hộ D7 tầng 5 có diện tích 80,5m² theo Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-583 ngày 21/9/2018. Theo thỏa thuận thì chậm nhất là 30/4/2019 S phải bàn giao căn hộ cho ông D. Tuy nhiên, tình hình triển khai xây dựng tiếp của Dự án này bị ngưng trệ, đến nay S vẫn chưa có hướng giải quyết thỏa đáng để đảm bảo quyền lợi cho ông D nên xác định DNTN S là bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Nay những người thừa kế theo pháp luật của ông D yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng nên căn cứ các Điều 422, 428 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-583 ngày 21/9/2018, buộc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ DNTN Sơn Thịnh trả cho bà H và các con là bà H2, ông B, ông K số tiền 840.000.000 đồng. Giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

[1.4] Xét yêu cầu phản tố của ông H1- Chủ S về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-583 ngày 21/9/2018 giữa S và ông D:

Như nhận định trên, xác định hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-583 ngày 21/9/2018 giữa S với ông Phạm Hồng D có giá trị pháp lý.

S ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ đối với dự án chung cư S 3 nên DNTN S phải tự bảo đảm các thủ tục cần có theo quy định pháp luật. Đối với các vi phạm ông H1 liệt kê liên quan đến thủ tục cần có, không phải là vi phạm điều cấm của pháp luật, DNTN S có thể thực hiện bổ sung để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với S. Do đó, yêu cầu phản tố của ông Hoàng Ngọc H1 – chủ S là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[1.5] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H1 – chủ S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[2.1] Yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Mỹ H được chấp nhận nên ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S phải chịu 37.200.000 đồng trên số tiền phải trả là 840.000.000 đồng và án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng. Tổng cộng là 37.500.000 đồng.

[2.2] Bà Hồ Thị Mỹ H không phải chịu.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S không được chấp nhận nên Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 183, 187 Luật Doanh nghiệp năm 2014; các Điều 22, 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; các Điều 3, 422, 428, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Mỹ H đối với ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-583 ngày 21/9/2018 ký giữa ông Phạm Hồng D và ông Nguyễn Công B1 – chủ S.

1.2. Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị Mỹ H, chị Phạm Hồng Mỹ H2, cháu Phạm Hồng Gia B và cháu Phạm Hồng Gia K số tiền 840.000.000 đồng (tám trăm bốn mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-583 ngày 21/9/2018 ký giữa ông Phạm Hồng D và ông Nguyễn Công B1 – chủ S là vô hiệu.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải chịu 37.500.000 đồng, được trừ tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000389 ngày 12-7-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S còn phải nộp 37.200.000 đồng (ba mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

4.2. H3 lại cho bà Hồ Thị Mỹ H tiền tạm ứng án phí 18.600.000đ (mười tám triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000483 ngày 16-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Ngọc H1 – Chủ S phải chịu 300.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001311 ngày 04/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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 THÂM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Văn Tâm