

Bản án số: 96/2024/DS-PT.
Ngày: 21 - 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.

Từ ngày 15 đến ngày 21 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 31/2024/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 156/2023/DS-ST ngày 29 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 100/2024/QĐ-PT ngày 01/4/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 104/2024/QĐ-PT ngày 25/4/2024, quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Lan H, sinh năm 1969; Địa chỉ: căn hộ H, Chung cư S, số B đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Quý H1, sinh năm 1969; Địa chỉ: số G đường C, Phường A, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S; Địa chỉ trụ sở: số B T, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3. Người kháng cáo: Ông Trần Quý H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, rút một phần yêu cầu khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Vũ Thị Lan H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Tháng 07 năm 2018, do có nhu cầu tạo lập chỗ ở, nên sau khi tiếp cận với các nội dung cơ bản của dự án đầu tư xây dựng “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” (hay theo cách gọi khác là dự án “Sơn Thịnh 3”), gồm những thông tin: tên dự án, địa điểm đầu tư xây dựng, quy mô dự án, quy hoạch chi tiết của dự án, tiến độ thực hiện dự án, mục tiêu đầu tư, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở, hình thức kinh doanh nhà ở được đăng công khai trên trang thông tin điện tử của S và cũng đã tận mắt nhìn thấy tại hiện trường dự án đã xây dựng cơ bản xong phần thô đến tầng 10, bà H đã đến gặp Chủ DNTN Sơn T để tìm hiểu về sự đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật của dự án, nhằm mục đích đặt mua một căn hộ là nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đó.

Khi tiếp xúc với bà H, ông Nguyễn Công B – Chủ S tại thời điểm đó, bằng lời nói, đã tư vấn và cam kết với bà H là dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong” hoàn toàn đầy đủ các điều kiện pháp lý để đưa vào kinh doanh, đồng thời, cũng cho bà H được tiếp cận với các căn cứ pháp lý đang có của dự án, gồm những tài liệu như sau:

Giấy chứng nhận doanh nghiệp – Doanh nghiệp tư nhân S; Mã số doanh nghiệp: 3500553537; Đăng ký lần đầu ngày 27/01/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 22/7/2016;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH568609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/7/2007 của thửa đất số 21, tờ bản đồ số 06 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T05245); Trong đó, phần nội dung thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận thể hiện: Công ty CP T4 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho S ngày 27/02/2017;

Quyết định số 1463/QĐ-UBND ngày 09/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc: Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng lô đất có số thửa 21, tờ bản đồ số 06; tại số D L, phường T, thành phố V thuộc quy hoạch tỷ lệ 1/2000 khu dân cư N, thành phố V;

Văn bản số 628/HĐXD-QLDA ngày 14/7/2016 của Cục Q1 – Bộ X về việc: Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở C thương mại D L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Văn bản số 6261/UBND-VP ngày 09/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc: Công nhận Doanh nghiệp tư nhân S làm chủ đầu tư dự án Căn hộ thương mại D L thuộc phường T, thành phố V;

Quyết định số 2199/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc: Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P tại số D L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Văn bản số 854/HĐXD-QLTK ngày 22/9/2016 của Cục Q1 – Bộ X về việc: Thông báo về kết quả thẩm định thiết kế Bản vẽ thi công công trình Căn hộ thương mại D L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Văn bản số 1470/UBND-VP ngày 24/02/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc: Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Căn hộ T L thuộc phường T, thành phố V;

Giấy phép xây dựng số 27/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh B cấp ngày 04/4/2018;

Và các tài liệu, văn bản pháp lý khác liên quan đến dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P”, gồm có: Bản dự án đầu tư công trình “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” do S lập tháng 6/2016; Quyết định số 05/QĐDNTNST của S tháng 7/2016 về việc: Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Căn hộ thương mại D L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Bộ hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công và Thuyết minh thiết kế kỹ thuật thi công công trình “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” do Phân viện kiến trúc M – V – Bộ X lập tháng 8/2016; Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 127/TD-PCCC do Cảnh sát PCCC tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 12/9/2016, và nhiều tài liệu khác liên quan đến dự án do nhiều cơ quan phát hành gồm: UBND tỉnh B, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; UBND thành phố V; Cảnh sát PCCC & CNCH tỉnh B; Cục T5 ...Sau khi tiếp cận những thông tin do Chủ DNTN Sơn Thịnh đã cung cấp nêu trên, bà H đã tin tưởng cho rằng: Chủ S có đủ điều kiện, thủ tục theo quy định của pháp luật để được quyền bán căn hộ là nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P”.

Từ những lẽ trên, ngày 21 tháng 7 năm 2018, bà H và ông Nguyễn Công B – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S tại thời điểm đó đã cùng ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 với những nội dung chính như sau: DNTN S bán cho bà H bất động sản nhà ở hình thành trong tương lai là: Căn hộ số D1 – Tầng 19 thuộc dự án: “Căn hộ S, địa chỉ: Số D L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu”. Diện tích của căn hộ: 80,5m². Thời hạn cuối cùng mà S có nghĩa vụ phải bàn giao căn hộ cho người mua là trong tháng 04 năm 2020; Cụ thể, tại khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng ghi nội dung nguyên văn: “Bên A bàn giao căn hộ cho Bên B dự kiến vào tháng 10 năm 2019 (Sai số cho phép ± 06 tháng)”. Tổng giá trị hợp đồng mua bán căn hộ chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng giữa S với bà H là: 966.000.000 đồng. Phương thức thanh toán chia làm 05 đợt, cụ thể: Đợt 1, ngay thời điểm ký hợp đồng mua bán (21/7/2018): 500.000.000 đồng; Đợt 2, ngày 21/11/2018: 139.000.000 đồng; Đợt 3, ngày 21/3/2019: 139.000.000 đồng; Đợt 4, ngày 21/7/2019: 139.000.000 đồng; Đợt 5, tại thời điểm nhận nhà: 49.000.000 đồng. Không có điều khoản đặt cọc, đồng thời, cũng không có thỏa thuận về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại.

Sau khi hợp đồng có hiệu lực, thực hiện nghĩa vụ của Bên mua theo Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018, bà H đã thanh toán cho S 02 (hai) đợt, với tổng số tiền: 639.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ 66,15% tổng giá trị hợp đồng. Sau đó, đến hết ngày 31 tháng 10 năm 2019 (thời điểm này Chủ S là ông Vũ Đình T1 và tiếp theo là đến hết ngày 30 tháng 4 năm 2020 (thời điểm này Chủ S là ông Hoàng Ngọc H2), là những thời điểm cuối cùng mà S phải thực hiện nghĩa vụ theo giao kết tại nội dung khoản 6.1 Điều 6 của hợp đồng, trong điều kiện không có bất cứ một sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nào như nội dung Điều 10 của hợp đồng đã xảy ra, nhưng Chủ S đã cố ý không thực hiện nội dung đã giao kết trong hợp đồng, không bàn giao căn hộ cho bà H.

Từ ngày 30/4/2020 cho đến thời điểm bà H lập Đơn khởi kiện này, mặc dù bà H cùng một số khách hàng đã ký hợp đồng mua căn hộ tại dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” đã nhiều lần tiếp xúc, yêu cầu Chủ DNTN Sơn Thịnh thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo nội dung giao kết trong hợp đồng mua bán căn hộ là

nhà ở hình thành trong tương lai đã được hai bên ký kết và thực hiện, nhưng ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S vẫn không thực hiện, đồng thời, đến thời điểm hiện tại thì dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong” cũng chưa hoàn thiện, không có điều kiện để bàn giao cho khách hàng đã mua căn hộ; không những không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết với người mua căn hộ là bà H, ông Hoàng Ngọc H2 còn ngang nhiên chối bỏ, thoái thác trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của mình, với quan điểm cho rằng trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng thuộc về ông Nguyễn Công B (đã chết) là Chủ DNTN Sơn Thịnh trước thời điểm ngày 14/8/2019.

1.1. Những căn cứ để xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số 06.193 ngày 21/7/2018 giữa S với bà Vũ Thị Lan H là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật:

Do đến ngày 30/4/2020 là thời hạn bàn giao căn hộ cuối cùng theo giao kết tại Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 nhưng S đã vi phạm nghĩa vụ cam kết, không bàn giao căn hộ cho bà H. Tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bà H, Chủ DNTN S đã vi phạm nhiều điều cấm của luật, cụ thể là vi phạm điều cấm của Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành những luật đó; Với các vi phạm điều cấm của luật chi tiết như sau:

Ký kết và thực hiện hợp mua bán căn hộ là bất động sản hình thành trong tương lai khi không có đủ điều kiện để được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật: S không thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật: Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai cho bà H thì khu đất tọa lạc tại địa chỉ D L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (thửa đất số 21, tờ bản đồ số 06) chưa được Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại đô thị; Cụ thể: Đến ngày 13/01/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh B mới ban hành Quyết định số 91/QĐ-UBND về việc: “Cho phép Doanh nghiệp tư nhân S chuyển mục đích sử dụng 5.099,5m² đất trụ sở khác tại phường T, thành phố V sang sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị để đầu tư dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” (trích nguyên văn Điều 1 - Quyết định số 91/QĐ-UBND);

Từ thời điểm ký hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai cho bà H cho đến thời điểm bà H lập Đơn khởi kiện này, S vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với khu đất thực hiện dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P”; Cụ thể: Mặc dù đã được UBND tỉnh B cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 13/01/2020, nhưng do chưa thực hiện hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và chưa thực hiện các thủ tục cập nhật biến động mục đích sử dụng đất theo nội dung Điều 2 Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của UBND tỉnh B, nên cho đến thời điểm bà H lập Đơn khởi kiện này S vẫn chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là “đất ở tại đô thị”.

Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán căn hộ là bất động sản hình thành trong tương lai, dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” chưa được Cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu phần móng. Đối chiếu với các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, nhận thấy: 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 2014 quy định: “trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó”.

S mở bán sản phẩm của dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong” khi chưa có thông báo của Cơ quan quản lý nhà ở của địa phương về bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh: Trong danh mục 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; Như vậy, việc ông Nguyễn Công B và bà Nguyễn Thị L ký kết hợp đồng mua bán căn hộ 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”.

Xây dựng nhà ở (nhà chung cư) trên đất không phải là đất ở: Tại nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH568609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/7/2007 đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 06 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T05245) thể hiện: Cho đến thời điểm lập Đơn khởi kiện này, khu đất được S đưa vào sử dụng để đầu tư dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” vẫn đang có mục đích sử dụng là: “Đất trụ sở khác”; Thời hạn sử dụng đến ngày 01/01/2046.

Không có đủ điều kiện thực hiện việc huy động vốn thông qua hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai: Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 được ký giữa Chủ DNTN S và bà H thực chất là việc huy động vốn của S bằng hình thức ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018, do dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong” không đảm bảo các điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, nên cũng không đảm bảo các điều kiện để huy động vốn theo quy định tại khoản 3 Điều 69 Luật Nhà ở 2014 là: “Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai”, được quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ là: “Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà thu tiền trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải tuân thủ các điều kiện và hình thức mua, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản” và được hướng dẫn chi tiết tại khoản 1 Điều 9 Thông tư 16/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ X là: “Việc huy động vốn thông qua hình thức thu tiền trả trước của người mua, thuê mua nhà ở theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai quy định tại khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở phải tuân thủ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP”. Đối chiếu với những điều cấm quy định trong pháp luật nhà ở và kinh doanh bất động sản, bà H khẳng định có đủ căn cứ để cho rằng: Việc S thực hiện huy động vốn thông qua việc ký và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ là nhà ở hình thành trong tương lai với bà H đã vi phạm một trong “các

hành vi bị cấm” theo quy định tại khoản 5 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 “Huy động, chiếm dụng vốn trái phép”, đồng thời, cũng đã vi phạm một trong “các hành vi bị nghiêm cấm” theo quy định tại khoản 9 Điều 6 Luật Nhà ở 2014 là: “Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này”.

Không thực hiện trách nhiệm bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng: Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán số Q6.193 ngày 21/7/2018 với nội dung bán cho bà H bất động sản hình thành trong tương lai, S không thực hiện ký hợp đồng bảo lãnh giữa Chủ đầu tư với Ngân hàng về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng thay cho chủ đầu tư khi đến thời hạn giao, nhận nhà ở đã cam kết nhưng chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho bên mua, bởi không có bất cứ Ngân hàng thương mại nào có thể chấp nhận ký hợp đồng bảo lãnh và cam kết bảo lãnh với tình trạng của dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong” do S làm Chủ đầu tư không có đủ các điều kiện để đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Không thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai: Trong hợp đồng mua bán căn hộ là nhà ở hình thành trong tương lai số Q6.193 ngày 21/7/2018, Chủ S đã cam kết tại khoản 6.1 Điều 6 nội dung nguyên văn: “Bên A bàn giao căn hộ cho Bên B dự kiến vào tháng 10 năm 2019 (Sai số cho phép ± 06 tháng)”; Tuy đã cam kết như vậy, nhưng cho đến thời điểm bà H lập Đơn khởi kiện này, mặc dù đã quá thời hạn cam kết là ngày 30/4/2020 một thời gian rất dài (gần trọn 3 năm), S vẫn không thực hiện cam kết, thậm chí không có thực hiện bất cứ một hoạt động nào thể hiện thiện chí thực hiện cam kết.

Các hành vi vi phạm điều cấm khác của luật đã xảy ra tại dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” do S làm chủ đầu tư có mối quan hệ liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ là nhà ở hình thành trong tương lai đã ký với bà H: Ngoài những vi phạm điều cấm của luật như đã trình bày ở trên, toàn bộ quá trình thực hiện dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P”, Chủ S còn vi phạm một số điều cấm khác của Luật kinh doanh bất động sản 2014, Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư 2014 và những vi phạm đó đều có liên quan trực tiếp đến hiệu lực thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ là nhà ở hình thành trong tương lai; Cụ thể: Không thực hiện nghĩa vụ “Ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Luật Nhà ở 2014. Không “bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Luật Nhà ở 2014; Cụ thể: Tại những cuộc đối thoại tổ chức tại các ngày 18/02/2022, 19/3/2022 và 07/4/2022 giữa S với khách hàng mua căn hộ của dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong” dưới sự chủ trì của Lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh B và lãnh đạo các Sở ngành chức năng của tỉnh cùng UBND thành phố V, thì đại diện S đã tự thừa nhận nội dung: “khi tiếp nhận S thì tài chính đã cạn kiệt”. Không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công khai các thông tin về dự án theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 5 Điều 19 Luật Nhà ở 2014.

Từ tổng hợp các lẽ trên, đồng thời, đối chiếu với quy định của Bộ luật Dân sự 2015, khẳng định: Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 đã ký giữa

Chủ S và bà H là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015 “Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội: Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định”.

Đồng thời, bà H cũng khẳng định: Lỗi chính dẫn đến hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 vô hiệu thuộc về phía S, bởi tại nội dung các tài liệu liên quan đến dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P” đã thể hiện rõ: S đã đưa vào kinh doanh sản phẩm của dự án “Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng Phong” là căn hộ là nhà ở hình thành trong tương lai (cụ thể là ký hợp đồng bán căn hộ hình thành trong tương lai cho bà H) khi không đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Nhà ở 2014.

Về phía bà H, mặc dù trong hợp đồng số Q6.193 ngày 21/7/2018 có thỏa thuận nội dung thanh toán làm 05 đợt, nhưng chỉ thực hiện nghĩa vụ thanh toán 02 đợt, với tổng số tiền đã thanh toán là 639.000.000 đồng; Tuy nhiên, do tổng số tiền bà H đã thanh toán cho S tương ứng tỷ lệ 66,15% tổng giá trị hợp đồng, hoàn toàn bảo đảm về nghĩa vụ “thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai” theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 là: “Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng”, cho nên, bà H khẳng định: Việc không thực hiện đúng nội dung giao kết hợp đồng về thanh toán không làm phát sinh lỗi của bà H.

1.2. Những căn cứ để xác định trách nhiệm và nghĩa vụ của ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S từ ngày 15/4/2020 đến thời điểm hiện tại và xác định người bị kiện là ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S:

Hợp đồng mua bán căn hộ là bất động sản nhà ở hình thành trong tương lai số Q6.193 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa bà H3 và ông Nguyễn Công B – Chủ S. Tuy nhiên, tại ngày 11/6/2019, đã xảy ra sự kiện pháp lý đối với S là: ông Nguyễn Công B – Chủ S đã chết. Kể từ ngày 14 tháng 8 năm 2019, bà Nguyễn Thị Vĩnh T2 là người thực hiện quyền, nghĩa vụ của Chủ DNTN Sơn Thịnh do nhận phân chia di sản thừa kế theo quy định tại khoản 1 Điều 615 Bộ Luật dân sự năm 2015. Đối chiếu với các quy định về Doanh nghiệp tư nhân theo Luật Doanh nghiệp năm 2014, nhận thấy: Việc bà Nguyễn Thị Vĩnh T2 bán DNTN S cho ông Vũ Đình T1 là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 187 Luật doanh nghiệp năm 2014 “Chủ doanh nghiệp tư nhân có quyền bán doanh nghiệp của mình cho người khác”. Ngày 01 tháng 4 năm 2020, ông Vũ Đình T1 – Chủ S (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Doanh nghiệp tư nhân mã số doanh nghiệp 3500553537 đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 30/9/2019) đã ký Hợp đồng mua bán doanh nghiệp số 01/HĐMBDN-ST với ông Hoàng Ngọc H2. Ngày 15 tháng 4 năm 2020, Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Doanh nghiệp tư nhân mã số doanh nghiệp 3500553537 đăng ký thay đổi lần thứ 23, với nội dung thay đổi Chủ sở hữu DNTN Sơn Thịnh từ ông Vũ Đình T1 trở thành ông Hoàng

Ngọc H2. Bà H khẳng định, từ thời điểm ngày 15/4/2020 đến thời điểm bà H lập Đơn khởi kiện này, Chủ S là ông Hoàng Ngọc H2; Do đó, người bị khởi kiện là ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ S, đồng thời, ông Hoàng Ngọc H2 với tư cách là Chủ S là người có nghĩa vụ phải chịu trách nhiệm về việc giải quyết hậu quả khi Hợp đồng mua bán căn hộ là bất động sản nhà ở hình thành trong tương lai số Q6.193 ngày 21/7/2018 do ông Nguyễn Công B – Chủ DNTN Sơn T đã ký với tôi bị tuyên bố vô hiệu.

Từ nội dung tranh chấp, căn cứ để xác định hợp đồng mua bán căn hộ là bất động sản nhà ở hình thành trong tương lai số Q6.193 ngày 21/7/2018 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và căn cứ để xác định về nghĩa vụ và trách nhiệm của ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S nêu trên, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 được ký giữa bà Vũ Thị Lan H và ông Nguyễn Công B – Chủ S là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Áp dụng Điều 131 Bộ Luật dân sự năm 2015, áp dụng Tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và áp dụng khoản 1 Điều 183 Luật doanh nghiệp 2014 (hoặc khoản 1 Điều 188 Luật doanh nghiệp 2020), tuyên buộc ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S phải thực hiện nghĩa vụ giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu; Cụ thể là buộc ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S phải trả cho Vũ Thị L1 Huệ một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật tổng số tiền 1.792.786.327 đồng, bao gồm những khoản tiền chi tiết như sau:

Hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 639.000.000 đồng.

Bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền chi phí lãi vay số tiền bà H đã vay Ngân hàng để nộp tiền mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 tính đến ngày 30/4/2023 là: 362.375.827 đồng; Số tiền lãi này sẽ tiếp tục phát sinh cho đến thời điểm ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S trả dứt điểm số tiền 639.000.000 đồng.

Bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền bà H đã phải trả chi phí thuê nhà để ở do không được nhận bàn giao căn hộ theo cam kết của S tại Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 từ ngày 30/4/2020 đến ngày 30/4/2023 là: 288.000.000 đồng; Số tiền này sẽ tiếp tục phát sinh cho đến thời điểm ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S trả dứt điểm số tiền 639.000.000 đồng.

Bồi thường cho bà H số tiền chênh lệch giá nhà giữa thời điểm ký Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 với thời điểm lập Đơn khởi kiện mà bà H bị thiệt hại là 503.410.500 đồng.

2. Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S trình bày:

Ngày 21/7/2018, ông Nguyễn Công B – Chủ S (đã mất) và bà Vũ Thị Lan H có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 với nội dung như sau: Sơn Thịnh bán căn hộ số D1 (Tầng A), diện tích 80,5m² cho bà H với tổng giá trị là 966.000.000

VNĐ (chưa bao gồm thuế VAT và 2% kinh phí bảo trì tòa nhà). Theo thỏa thuận, bà H sẽ thanh toán thành 05 đợt (Đợt 01 thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng mua bán số tiền 500.000.000 đồng; đợt 02 thanh toán vào ngày 21/11/2018 số tiền 139.000.000 đồng; đợt 03 thanh toán vào ngày 21/3/2019 số tiền 139.000.000 đồng; đợt 04 thanh toán vào ngày 21/7/2019 số tiền 139.000.000 đồng; đợt 05 thanh toán khi nhận nhà số tiền 49.000.000 đồng). Thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến vào tháng 10 năm 2019 (sai số cho phép \pm 06 tháng).

Thực hiện hợp đồng, Sơn T tiến hành các thủ tục hoàn thiện dự án. Bà Vũ Thị Lan H thanh toán cho Sơn T tổng số tiền là 639.000.000 đồng. Trong đó, vào ngày 21/7/2018 thanh toán số tiền 500.000.000 đồng, ngày 04/12/2018 thanh toán số tiền 139.000.000 đồng.

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 T tiến hành thi công xây dựng công trình. Ngày 12/9/2018, Sơn T 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.

Xét hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ký ngày 21/7/2018 giữa ông Nguyễn Công B và bà Vũ Thị Lan H, nhận thấy:

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 Q6.193 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 theo quy định trên, trong đó bao gồm cả Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193. Như vậy, xét về hình thức, Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 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 21/7/2018, Dự án S đã có nội dung vi phạm Luật Nhà ở 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, tới ngày 12/9/2018, Sơn T 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 – Bộ X và đến 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 4/8/2022 cũng không có thông tin Dự án Sơn Thịnh 3.

Như vậy, việc ông Nguyễn Công B và bà Vũ Thị Lan H ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 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 Q6.193 ký giữa ông Nguyễn Công B và bà Vũ Thị Lan H là hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 21/7/2018 giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Công B – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S là vô hiệu: Như đã trình bày ở trên, Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 giữa ông Nguyễn Công B và bà Vũ Thị Lan H là hợp đồng vô hiệu do nội dung vi phạm điều cấm của luật.

Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn một lần tổng số tiền 2.034.875.827 đồng, gồm:

Hoàn trả số tiền nguyên đơn đã nộp: Sơn T đồng ý hoàn trả số tiền 639.000.000 đồng khi Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 bị tuyên là vô hiệu.

Bồi thường thiệt hại (chi phí lãi vay ngân hàng, tiền thuê nhà và tiền chênh lệch giá nhà): Xét tại thời điểm ký kết Hợp đồng các bên đều biết được căn hộ chưa đủ điều kiện giao dịch. Tuy nhiên, các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng dẫn đến Hợp đồng bị vô hiệu do có nội dung vi phạm điều cấm của luật. Từ đó, cho thấy rằng phía nguyên đơn cũng có lỗi dẫn đến phát sinh thiệt hại. Theo quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định chung về hậu quả của hợp đồng vô hiệu “Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Do vậy, ông H2 - Chủ S cho rằng yêu cầu trên của nguyên đơn là chưa phù hợp, cần phải xem xét, đánh giá trách nhiệm lỗi của phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà H trình bày: Số tiền yêu cầu bồi thường tính đến ngày xét xử (29-9-2023) được tính cụ thể như sau: Buộc ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S phải thực hiện nghĩa vụ giải quyết hậu quả của hợp

đồng mua bán nhà ở vô hiệu; Cụ thể là buộc ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S phải trả cho Vũ Thị L1 Huệ một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật tổng số tiền 1.863.685.354 đồng, bao gồm các khoản như sau:

Hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 639.000.000 đồng.

Bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền chi phí lãi vay của số tiền 639.000.000 đồng mà bà H đã vay Ngân hàng để nộp tiền mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 tính đến ngày 29/9/2023 là: 393.541.521 đồng; Số tiền lãi này sẽ tiếp tục phát sinh cho đến thời điểm ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S trả dứt điểm số tiền 639.000.000 đồng.

Bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền bà H đã phải trả chi phí thuê nhà để ở do không được nhận bàn giao căn hộ theo cam kết của S tại Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 từ ngày 30/4/2020 đến ngày 29/9/2023 là 327.733.333 đồng; Số tiền này sẽ tiếp tục phát sinh cho đến thời điểm ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S trả dứt điểm số tiền 639.000.000 đồng.

Bồi thường cho bà H số tiền chênh lệch giá nhà giữa thời điểm ký Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 với thời điểm lập Đơn khởi kiện mà bà H bị thiệt hại là 503.410.500 đồng.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 156/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã quyết định như sau:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Lan H đối với ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

+ Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Lan H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21-7-2018 ký giữa bà Vũ Thị Lan H và ông Nguyễn Công B – chủ S.

+ Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị lan H4 về việc buộc ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S phải thực hiện nghĩa vụ giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu; Cụ thể là buộc ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S phải trả cho Vũ Thị L1 Huệ một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật tổng số tiền 1.863.685.354đ (Một tỷ, tám trăm sáu mươi ba triệu, sáu trăm tám mươi lăm nghìn, ba trăm năm mươi bốn đồng), gồm các khoản:

Hoàn trả cho bà H4 số tiền đã nhận là 639.000.000 đồng.

Bồi thường thiệt hại cho bà H4 số tiền chi phí lãi vay của số tiền 639.000.000 đồng mà bà H4 đã vay Ngân hàng để nộp tiền mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 tính đến ngày 29/9/2023 là: 393.541.521 đồng; Số tiền lãi này sẽ tiếp tục phát sinh cho đến thời điểm ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S trả dứt điểm số tiền 639.000.000 đồng.

Bồi thường thiệt hại cho bà H4 số tiền bà H4 đã phải trả chi phí thuê nhà để ở do không được nhận bàn giao căn hộ từ ngày 30/4/2020 đến ngày 29/9/2023 là 327.733.333 đồng; Số tiền này sẽ tiếp tục phát sinh cho đến thời điểm ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S trả dứt điểm số tiền 639.000.000 đồng.

Bồi thường cho bà H4 số tiền chênh lệch giá nhà giữa thời điểm ký Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 với thời điểm lập Đơn khởi kiện mà bà H4 bị thiệt hại là 503.410.500 đồng.

- Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, thẩm định tài sản, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

* Ngày 04/10/2023 ông Trần Quý H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 được ký giữa bà Vũ Thị Lan H và ông Nguyễn Công B – Chủ S là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Áp dụng Điều 123 Bộ Luật dân sự năm 2015, tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 được ký giữa nguyên đơn bà Vũ Thị Lan H và ông Nguyễn Công B – Chủ S (tại thời điểm ký) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Buộc ông Hoàng Ngọc H2 – chủ S và S phải thực hiện nghĩa vụ giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, cụ thể buộc ông Hoàng Ngọc H2 – chủ S và S phải trả cho nguyên đơn bà Vũ Thị Lan H một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật tổng số tiền 1.863.685.354 đồng, gồm:

Hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận theo hợp đồng mua bán căn hộ là 639.000.000 đồng.

Bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền chi phí lãi vay số tiền bà H đã vay trên tổng số nợ gốc mà bà H đã vay Ngân hàng để nộp tiền mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 tính đến ngày 30/4/2023 là: 393.541.521 đồng; Số tiền này sẽ tiếp tục phát sinh tăng cho đến thời điểm ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S trả dứt điểm.

Bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền bà H đã phải trả chi phí thuê nhà để ở do không được nhận bàn giao căn hộ theo cam kết của S tại Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 từ ngày 30/4/2020 đến ngày 30/4/2023 là: 327.733.333 đồng; Số tiền này sẽ tiếp tục phát sinh tăng cho đến thời điểm ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S trả dứt điểm.

Bồi thường cho bà H số tiền chênh lệch giá nhà giữa thời điểm ký Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 với thời điểm lập Đơn khởi kiện mà bà H đã bị thiệt hại là 503.410.500 đồng.

* Tại Tòa án cấp phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện 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: Kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Bị đơn ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ S vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Quý H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[2.1] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ S:

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

Ngày 11-6-2019, ông Nguyễn Công B chết theo trích lục khai tử số 18/TLKT do UBND phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12-6-2019.

Ngày 31-7-2019, những người thừa kế của ông B lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản, đồng ý tặng cho phần di sản được hưởng là Doanh nghiệp tư nhân S cho bà Nguyễn Thị Vĩnh T2; Ngày 15-9-2019, bà T2 bán Doanh nghiệp tư nhân S cho ông Vũ Đình T1 theo hợp đồng mua bán Doanh nghiệp số 17/HĐTC-ST; Ngày 01-4-2020, ông Vũ Đình T1 bán Doanh nghiệp tư nhân S cho ông Hoàng Ngọc H2 theo hợp đồng số 01/HĐMBDN-ST (viết tắt là hợp đồng số 01/HĐMBDN-ST).

Ngày 15-4-2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tư nhân, đăng ký thay đổi lần thứ 23, chủ doanh nghiệp là ông Hoàng Ngọc H2.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 192 Luật Doanh nghiệp năm 2020: “2. Sau khi bán doanh nghiệp tư nhân, chủ doanh nghiệp tư nhân vẫn phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp tư nhân S trong thời gian trước ngày chuyển giao doanh nghiệp, trừ trường hợp chủ doanh nghiệp tư nhân, người mua và chủ nợ của doanh nghiệp tư nhân có thỏa thuận khác”.

Theo nội dung thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng mua bán Doanh nghiệp số 01/HĐMBDN-ST ngày 01/4/2020 về trách nhiệm của các bên thỏa thuận “bên B (bên mua ông Hoàng Ngọc H2) 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 và Đầu tư tỉnh B chấp thuận nội dung thay đổi doanh nghiệp. Bên B với tư cách là chủ doanh nghiệp tư nhân S kể từ ngày hoàn thành việc mua bán doanh nghiệp như: sử dụng toàn bộ số 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 Doanh nghiệp tư nhân S...”.

Như vậy, theo quy định của pháp luật và sự thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng mua bán doanh nghiệp thì ông Hoàng Ngọc H2 – chủ doanh nghiệp tư nhân S phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp tư nhân S trong thời gian trước ngày chuyển giao doanh nghiệp.

Trong vụ án này, bà H có đơn khởi kiện ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S phải thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ của S được ký kết với bà H. Theo quy định tại Khoản 3, Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự “Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện....” và khoản 3 Điều 190 Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định “3. Chủ doanh nghiệp tư nhân là người đại diện theo pháp luật, đại diện cho doanh nghiệp tư nhân với tư cách người yêu cầu giải quyết việc dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án, đại diện cho doanh nghiệp tư nhân S quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật”. Vì vậy, xác định ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S là bị đơn trong vụ án.

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

[2.2.1] 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 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 quyền sử dụng đất, dự án đã được Cơ quan nhà nước của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp phép xây dựng. 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.

[2.2.2] Xét tính có hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21-7-2018 ký giữa bà Vũ Thị Lan H và S:

Về việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ: Trong quá trình đầu tư, thực hiện dự án Căn hộ thương mại 408A Lê Hồng P thì S đã ký hợp đồng bán các căn hộ cho nhiều người, trong đó bà Vũ Thị Lan H ký hợp đồng mua bán căn hộ D1 tầng 19 có

diện tích 80,5m² theo Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6-193 ngày 21/7/2018. Bà H đã thanh toán 639.000.000 đồng trong tổng số 966.000.000 đồng.

Xét điều kiện của dự án căn hộ T đường L thuộc phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của S được đưa vào kinh doanh:

Như phân tích ở phần 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 theo quy định 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: Đây là trách nhiệm của S đối 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, vì theo 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.

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. Để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, ổn định các giao dịch giữa S với khách hàng, xác định hợp đồng mua bán căn hộ giữa S ký với bà Vũ Thị Lan H có giá trị pháp lý.

[2.2.3] Xét yêu cầu của khởi kiện của bà H về việc buộc ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S phải thực hiện nghĩa vụ giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu. Cụ thể yêu cầu ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S phải trả cho Vũ Thị L1 Huệ một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật tổng số tiền 1.863.685.354 đồng, gồm các khoản sau:

Hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 639.000.000 đồng.

Bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền chi phí lãi vay của số tiền 639.000.000 đồng mà bà H đã vay Ngân hàng để nộp tiền mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 tính đến ngày 29/9/2023 là: 393.541.521 đồng; Số tiền lãi này sẽ tiếp tục phát sinh cho đến thời điểm ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S trả dứt điểm số tiền 639.000.000 đồng.

Bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền bà H đã phải trả chi phí thuê nhà để ở do không được nhận bàn giao căn hộ theo cam kết của S tại Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 từ ngày 30/4/2020 đến ngày 29/9/2023 là 327.733.333 đồng; Số tiền này sẽ tiếp tục phát sinh cho đến thời điểm ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S trả dứt điểm số tiền 639.000.000 đồng.

Bồi thường cho bà H số tiền chênh lệch giá nhà giữa thời điểm ký Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 với thời điểm lập Đơn khởi kiện mà bà H bị thiệt hại là 503.410.500 đồng.

Thấy: Theo xác nhận của bà H và ông H2 - Chủ S 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 P thì S đã ký hợp đồng bán căn hộ D1 tầng 19 có diện tích 80,5m² theo Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.1933 ngày 21/7/2018 với bà Vũ Thị Lan H, giá trị mua bán căn hộ theo hợp đồng là 966.000.000 đồng, bà H đã thanh toán 639.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì chậm nhất là tháng 10/2019 S phải bàn giao căn hộ cho bà H. Tuy nhiên, việc triển khai xây dựng tiếp của Dự án căn hộ bị ngưng trệ, đến nay S vẫn chưa có hướng giải quyết thỏa đáng để đảm bảo quyền lợi cho bà H nên xác định DNTN S là bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Tuy nhiên, như phân tích ở phần trên, Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21-7-2018 ký giữa bà Vũ Thị Lan H và S có giá trị pháp lý, do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 24.500.000 đồng: Bà Vũ Thị Lan H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Lan H không được chấp nhận nên bà H phải chịu trên số tiền 1.863.685.354 đồng là 67.909.750 đồng và án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[5] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quý H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Trần Quý H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quý H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 156/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ vào 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 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Lan H đối với ông Hoàng Ngọc H2 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Lan H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21-7-2018 ký giữa bà Vũ Thị Lan H và ông Nguyễn Công B – chủ S.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Lan H về việc buộc ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S phải thực hiện nghĩa vụ giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, cụ thể là buộc ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S phải trả cho Vũ Thị L1 Huệ một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật tổng số tiền 1.863.685.354 đồng (Một tỷ, tám trăm sáu mươi ba triệu, sáu trăm tám mươi lăm nghìn, ba trăm năm mươi bốn đồng), gồm các khoản:

- Hoàn trả cho bà Vũ Thị L1 Huệ số tiền đã nhận là 639.000.000 đồng.

- Bồi thường thiệt hại cho bà Vũ Thị L1 Huệ số tiền chi phí lãi vay của số tiền 639.000.000 đồng mà bà H đã vay Ngân hàng để nộp tiền mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 tính đến ngày 29/9/2023 là: 393.541.521 đồng; Số tiền lãi này sẽ tiếp tục phát sinh cho đến thời điểm ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S trả dứt điểm số tiền 639.000.000 đồng.

- Bồi thường thiệt hại cho bà Vũ Thị L1 H số tiền bà H đã phải trả chi phí thuê nhà để ở do không được nhận bàn giao căn hộ từ ngày 30/4/2020 đến ngày 29/9/2023 là 327.733.333 đồng; Số tiền này sẽ tiếp tục phát sinh cho đến thời điểm ông Hoàng Ngọc H2 – Chủ S và S trả dứt điểm số tiền 639.000.000 đồng.

- Bồi thường cho bà Vũ Thị L1 Huệ số tiền chênh lệch giá nhà giữa thời điểm ký Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.193 ngày 21/7/2018 với thời điểm lập Đơn khởi kiện mà bà H bị thiệt hại là 503.410.500 đồng.

2. Về chi phí định giá, thẩm định tài sản là 24.500.000 đồng: Bà Vũ Thị Lan H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Vũ Thị Lan H phải chịu án phí có giá ngạch là 67.909.750 đồng và án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tổng cộng là 68.209.750 đồng, được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000497 ngày 17-5-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Bà H còn phải nộp 31.909.750 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị Lan H phải chịu 300.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001332 ngày 05/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

5. 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.

6. 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

T