

Bản án số: 97/2024/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 Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Trương Văn Tâm

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

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

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 21/2024/TLPT-DS ngày 29/02/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 08-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2024/QĐ-PT ngày 25-3-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2024/QĐ-PT ngày 25-4-2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:**

+ Ông Phan Ngọc Q, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2 H, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Huỳnh Hữu H, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: A A Khu E tầng, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Phạm Thị N, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G đường Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A Khu E tầng, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 L, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Lê Thị L1, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường D, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn*: Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Số B T, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

+ Bà Lê Thúy N1, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2 H, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Nguyễn Thùy A, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: A A Khu E tầng, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Quách Tiên Đ, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G đường Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Phạm Đình T1, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 L, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Trương Văn H2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường D, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, các nguyên đơn trình bày:

1.1. Bà Lê Thị L1 trình bày:

Ngày 07-3-2018, bà L1 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 8, diện tích 80,5m², dự án S. Bà L1 đã thanh toán số tiền 841.225.000 đồng cho S và S cam kết giao nhà chậm nhất vào quý IV năm 2019. Tuy nhiên, đến nay DNTN S chưa bàn giao căn hộ cho bà L1. Nay bà L1 yêu cầu:

Buộc ông Hoàng Ngọc H1 - 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 mỗi tháng là 7.000.000đồng. Phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng bằng việc tiếp tục xây dựng hoàn thiện công trình và nghiệm thu để bàn giao căn hộ cho bà L1.

1.2. Bà Phạm Thị N trình bày:

Ngày 22-3-2019, bà N ký Hợp đồng mua bán căn hộ S số Q với Doanh nghiệp tư nhân S (sau đây gọi là S) mua căn hộ B15, tầng 18, diện tích 72m², dự án S. Bà N đã thanh toán số tiền 741.950.000 đồng cho S và S cam kết giao nhà chậm nhất vào tháng 12 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 bà N. Nay bà N yêu cầu:

Buộc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 01-7-2020 đến ngày xét xử với mức bồi thường mỗi tháng là 7.000.000đồng. Phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng bằng việc tiếp tục xây dựng hoàn thiện công trình và nghiệm thu để bàn giao căn hộ cho bà N.

1.3. Ông Nguyễn Xuân T trình bày:

Ngày 16-8-2017, ông T ký Hợp đồng mua bán căn hộ S số Q với Doanh nghiệp tư nhân S (sau đây gọi là S) mua căn hộ D8, tầng 08, diện tích 80,5m², dự án S. Ông T2 đã thanh toán số tiền 1.105.675.000đồng cho S và S cam kết giao nhà chậm nhất ngày 16-02-2020 theo hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay S chưa bàn giao căn hộ cho ông T. Nay ông T yêu cầu:

Buộc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 17-02-2020 đến ngày 17-9-2022 là 31 tháng với mức bồi thường mỗi tháng là 3.000.000đồng, tổng số tiền phải bồi thường là 93.000.000đồng. Và từ thời điểm tiếp theo ngày 17-9-2022 cho đến khi vụ án được xét xử, mỗi tháng 3.000.000đồng. Phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng bằng việc tiếp tục xây dựng hoàn thiện công trình và nghiệm thu để bàn giao căn hộ cho ông T.

1.4. Ông Huỳnh Hữu H trình bày:

Ngày 07-8-2018, ông H có ký hợp đồng mua bán căn hộ B13 tầng 9 thuộc dự án S tại địa chỉ D L, phường T, thành phố V; số hợp đồng: Q6.29 của S.

Theo Điều 6.1 của hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết có nêu rõ: “Bên A bàn giao căn hộ cho bên B dự kiến là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (sai số cho phép ±06 tháng), tức là căn hộ phải được bàn giao vào tháng 4-2020, đã bao gồm sai số cho phép.

Tuy nhiên, đến nay tháng 10-2022 chủ đầu tư vẫn chưa bàn giao căn hộ theo cam kết đã nêu trong hợp đồng. Nhận thấy, ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng mua bán. Vì vậy, ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu: Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S phải bồi thường thiệt hại cho ông Huỳnh Hữu

H và bà Nguyễn Thùy A số tiền thuê nhà tính từ ngày 01-4-2020 đến thời điểm Tòa xét xử (tạm tính đến ngày 01-10-2022 là 30 tháng x 1.800.000đ/tháng = 54.000.000 đồng). Phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng bằng việc tiếp tục xây dựng hoàn thiện công trình và nghiệm thu để bàn giao căn hộ cho ông H và bà A.

1.5. Bà Nguyễn Thị L trình bày:

Từ ngày ông Nguyễn Công B (chủ cũ doanh nghiệp) chết tháng 6-2019 đến nay đã gần 03 năm trôi qua. Lần lượt từ ông Vũ Đình T3 và ông Hoàng Ngọc H1 lên tiếp quản S. Trong thời gian này, công trình S 3 dừng xây dựng mà không có lý do chính đáng. Bà L đến DNTN S để yêu cầu doanh nghiệp giải đáp tiến độ xây dựng và kế hoạch bàn giao căn hộ theo quy định tại hợp đồng và trả tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng thì ông H1 chủ S trả lời doanh nghiệp không có tiền xây dựng và trả lãi phạt vi phạm.

Do chủ S đã chậm bàn giao căn hộ theo 02 hợp đồng đã ký, cụ thể: Theo Điều 6.1 của hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết dự kiến căn hộ phải được bàn giao vào tháng 10-2019. Đến hiện tại là tháng 10-2022 đã trễ hạn 03 năm so với hợp đồng đã ký mà S vẫn chưa hoàn thành xây dựng để bàn giao căn hộ và không có bất cứ thông báo nào cho việc chậm bàn giao căn hộ. Việc chậm bàn giao căn hộ đã ảnh hưởng rất lớn đến vấn đề tài chính cũng như tinh thần và các kế hoạch khác của gia đình bà L. Vì vậy bà L khởi kiện yêu cầu:

Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S phải bồi thường thiệt hại do vi phạm 02 hợp đồng cho bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Đình T1 trong việc chậm bàn giao căn hộ theo khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 là 10%/năm tính từ thời điểm chậm bàn giao căn hộ tháng 10-2019 đến ngày Tòa án xét xử (tạm tính đến tháng 9-2022 là 36 tháng, cụ thể: $(1.330.000.000đ + 1.349.000.000đ) \times 10\% \times 36$ tháng = 803.700.000 đồng.

1.6. Ông Phan Ngọc Q trình bày:

Ngày 16-4-2018, ông Q có ký hợp đồng mua bán căn hộ D3 tầng 10 thuộc dự án thuộc dự án S tại địa chỉ D L, phường T, TP V; số hợp đồng: Q6.77 của S.

Theo Điều 6.1 của hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết có nêu rõ: “Bên A bàn giao căn hộ cho bên B dự kiến là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (sai số cho phép 06 tháng), tức là căn hộ phải được bàn giao vào tháng 4-2020, đã bao gồm sai số cho phép.

Tuy nhiên, đến nay tháng 10-2022 chủ đầu tư vẫn chưa bàn giao căn hộ theo cam kết đã nêu trong hợp đồng. Nhận thấy, ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng mua bán. Vì vậy, ông Q làm đơn khởi kiện yêu cầu:

Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S phải bồi thường thiệt hại cho ông Phan Ngọc Q và bà Lê Thúy N1 số tiền thuê nhà tính từ ngày 01-4-2020 đến thời điểm Tòa xét xử (tạm tính đến ngày 01-10-2022 là 30 tháng x 1.600.000đ/tháng = 48.000.000 đồng). Phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng bằng việc tiếp tục

xây dựng hoàn thiện công trình và nghiệm thu để bàn giao căn hộ cho ông Q và bà N1.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn trình bày:

2.1. Đối với hợp đồng với bà Lê Thị L1:

Ngày 07-3-2018, ông Nguyễn Công B – Chủ S (đã mất) và bà Lê Thị L1 có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.333 với nội dung như sau: Sơn Thịnh bán căn hộ số D3 (Tầng H), diện tích 80,5m² cho bà L1 với tổng giá trị là 885.500.000 đồng (chưa bao gồm thuế VAT và 2% kinh phí bảo trì tòa nhà). Theo thỏa thuận, bà L1 sẽ thanh toán thành 03 đợt (Đợt 01 thanh toán 95% giá trị hợp đồng khi chuyển đổi từ hợp đồng đặt chỗ sang hợp đồng mua bán tương đương số tiền 841.225.000đồng; đợt 02 thanh toán 5% giá trị hợp đồng khi nhận nhà, tương đương số tiền 44.275.000đồng; đợt 03 thanh toán khi nhận giấy tờ nhà (10%VAT và 2% phí bảo trì) tương đương số tiền 106.260.000đồng. Thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến vào quý IV năm 2018 (có thể ± 12 tháng).

Thực hiện hợp đồng, Sơn T4 tiến hành các thủ tục hoàn thiện dự án. Bà Lê Thị L1 thanh toán cho Sơn T4 tổng số tiền là 841.225.000đồng vào ngày 07-3-2018.

2.2. Đối với hợp đồng với bà Phạm Thị N:

Ngày 22-3-2019, ông Nguyễn Công B – Chủ S (đã mất) và bà Phạm Thị N có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.232 với nội dung như sau: Sơn Thịnh bán căn hộ số B15 (Tầng A), diện tích 71m² cho bà N với tổng giá trị là 781.000.000đồng (chưa bao gồm thuế VAT và 2% kinh phí bảo trì tòa nhà). Theo thỏa thuận, bà N sẽ thanh toán thành 02 đợt (Đợt 01 thanh toán ngay khi ký hợp đồng số tiền 741.950.000đồng; đợt 02 thanh toán khi nhận nhà số tiền 39.050.000đồng. Thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến năm 2019 (có thể ± 06 tháng).

Thực hiện hợp đồng, S tiến hành các thủ tục hoàn thiện dự án. Bà Phạm Thị N thanh toán cho S tổng số tiền là 741.950.000đồng vào ngày 22-3-2019.

2.3. Đối với hợp đồng với ông Nguyễn Xuân T:

Ngày 16-8-2017, ông Nguyễn Công B – Chủ S (đã mất) và ông Nguyễn Xuân T có ký kết Hợp đồng đặt chỗ căn hộ số Q6.285 với nội dung như sau: Sơn Thịnh nhận đặt chỗ căn hộ số D8 (Tầng H), diện tích 80,5m² cho ông T với tổng giá trị là 1.163.869.000đồng (chưa bao gồm thuế VAT và 2% kinh phí bảo trì tòa nhà). Theo thỏa thuận, ông T sẽ thanh toán thành 02 đợt (Đợt 01 thanh toán ngay khi ký hợp đồng 95% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 1.105.675.000đồng; đợt 02 thanh toán khi nhận nhà 5% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 58.194.000đồng. Thời điểm giao nhận căn hộ sau 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (có thể ± 12 tháng).

Cùng ngày, ngay sau khi ký kết hợp đồng trên, ông Nguyễn Xuân T thanh toán cho Sơn T4 tổng số tiền là 1.105.675.000 đồng.

2.4. Đối với hợp đồng với ông Huỳnh Hữu H:

Ngày 07-08-2018, ông Nguyễn Công B – Chủ S (đã mất) và ông Huỳnh Hữu H có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.29 với nội dung như sau: Sơn Thịnh bán căn hộ số B13 (Tầng I), diện tích 71m² cho ông H với tổng giá trị là 710.000.000 VNĐ (chưa bao gồm thuế VAT và 2% kinh phí bảo trì tòa nhà). Theo thỏa thuận, ông H sẽ thanh toán thành 03 đợt (Đợt 01 thanh toán ngay khi ký hợp đồng ngày 7-8-2018 số tiền 300 triệu đồng, đợt 02 thanh toán hàng tháng từ ngày 7-9-2018 đến ngày 7-10-2019 số tiền 27.3 triệu đồng/tháng, đợt 03 thanh toán khi nhận nhà 27.8 triệu đồng). Thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến tháng 10 năm 2019 (có thể ± 06 tháng).

Thực hiện hợp đồng, Sơn T4 tiến hành thi công hoàn thiện dự án. Ông Huỳnh Hữu H thanh toán cho Sơn T4 tổng số tiền là 545.700.000 đồng. Trong đó, ngày 7-8-2019 thanh toán 300 triệu đồng, từ tháng 9/2018 đến tháng 5/2019 thanh toán cho Sơn T4 mỗi tháng 27.3 triệu đồng.

2.5. Đối với hợp đồng với bà Nguyễn Thị L:

Ngày 26-06-2018, ông Nguyễn Công B – Chủ S (đã mất) và bà Nguyễn Thị L có ký kết: (i) Hợp đồng mua bán căn hộ số Q7.15 để mua bán căn hộ số B13 (Tầng F), diện tích 71m² với tổng giá trị là 1.349.000.000 VNĐ (chưa bao gồm thuế VAT và 2% kinh phí bảo trì tòa nhà) và Hợp đồng mua bán căn hộ số Q7.27 để mua bán căn hộ số G1 (Tầng F), diện tích 70,0 m² với tổng giá trị là 1.330.000.000 VNĐ. Theo thỏa thuận, bà L sẽ thanh toán theo hình thức cản trừ nợ của bà L với Công ty Cổ phần Thương Mại và Đại Lý Dầu Tĩnh B. Công ty CP T7 trực tiếp thu tiền của khách hàng. S đứng ra ký thay hợp đồng cho công ty cổ phần thương mại Đại Lý Dầu Tĩnh B. Thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến tháng 10 năm 2019 (có thể ± 06 tháng).

Thực hiện hợp đồng Q7.15 và Q7.27, Sơn T4 tiến hành thi công hoàn thiện dự án. Bà Nguyễn Thị L cản trừ công nợ số tiền 1.349.000.000 VNĐ cho Hợp đồng Q7.15 và số tiền là 1.330.000.000 VNĐ cho Hợp đồng Q7.27, thanh toán vào ngày 26/6/2018 (Phiếu thu).

2.6. Đối với hợp đồng với ông Phan Ngọc Q:

Ngày 16-4-2018, ông Nguyễn Công B – Chủ S (đã mất) và ông Phan Ngọc Q có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.77 với nội dung như sau: Sơn Thịnh bán căn hộ số D3 (Tầng A), diện tích 80,5m² cho ông Q với tổng giá trị là 821.100.000 VNĐ (chưa bao gồm thuế VAT và 2% kinh phí bảo trì tòa nhà). Theo thỏa thuận, ông Q sẽ thanh toán thành 05 đợt (Đợt 01 thanh toán ngay khi ký hợp đồng (40%) ngày 16-4-2018 số tiền 328.440.000 VNĐ, đợt 02 thanh toán khi làm đến cột sàn tầng 5 (20%) số tiền 164.220.000 VNĐ, đợt 03 thanh toán khi làm đến cột sàn tầng 10 (20%) số tiền 164.220.000 VNĐ, đợt 04 thanh toán khi nhận nhà (15%) số tiền 123.165.000 VNĐ, đợt 05 thanh toán khi

nhận giấy tờ nhà (5%) số tiền 41.055.000 VNĐ. Thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (có thể \pm 06 tháng).

Thực hiện hợp đồng, Sơn T4 tiến hành thi công hoàn thiện dự án. Ông Phan Ngọc Q thanh toán cho Sơn T4 tổng số tiền là 656.880.000 đồng. Trong đó, ngày 16-4-2018 thanh toán 328.440.000 đồng, ngày 19-4-2018 thanh toán 164.220.000 đồng, ngày 11-6-2018 thanh toán cho Sơn T4 164.220.000 đồng.

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 Bà R - Vũng Tàu cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD. Sau khi được cấp phép, Sơn T4 tiến hành thi công xây dựng công trình. Ngày 12-9-2018, Sơn T4 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 B mất ngày 11-6-2019, dự án ngừng thi công cho đến nay.

- Xét hiệu lực của các Hợp đồng mua bán căn hộ, cụ thể: Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.333 ngày 07-8-2018; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.232, ngày 22-3-2019; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.29 ngày 16-8-2017; Hợp đồng mua bán căn hộ số Q7.15 ngày 26-6-2018 và Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.77 ký ngày 16-4-2018.

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”. 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 ký với bà Lê Thị L1, bà Phạm Thị N, ông Phan Ngọc Q, Huỳnh Hữu H và bà Nguyễn Thị L 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 T4 mới có văn bản Báo cáo hoàn thành thi công công trình: cọc, móng, hàm 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 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 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 02 hợp đồng mua bán căn hộ với bà L, Dự án S đã có nhiều nội dung vi phạm Luật nhà ở 2014 và Luật kinh doanh bất động sản 2014, cụ thể:

Khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản 2014 quy định dự án nhà ở hình thành trong tương lai phải: *“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 đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; 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.”*, ngày 12-9-2018 Sơn T4 mới có văn bản Báo cáo hoàn thành thi công công trình: cọc, móng, hàm 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-GDD1 về kết quả nghiệm thu phần móng, tầng hầm công trình.

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 T4 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 Lê Thị L1, bà Phạm Thị N, ông Phan Ngọc Q, Huỳnh Hữu H và bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

- Xét hiệu lực của Hợp đồng đặt chỗ căn hộ số Q6.285 ngày 16-8-2017 giữa ông Nguyễn Công B và ông Nguyễn Xuân T: Pháp luật chỉ cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại huy động vốn thông qua ba hình thức quy định tại Điều 69 của Luật nhà ở, bao gồm: (i) Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;(ii) 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 và (iii) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam. Mọi hình thức huy động vốn khác ngoài 3 hình thức trên đều không được pháp luật công nhận và không có giá trị pháp lý (Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và khoản 1 Điều 68 Luật Nhà ở). Bên cạnh đó, điểm a Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ- CP quy định rõ : “ Chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn”. Việc ông B và ông T ký Hợp đồng đặt chỗ căn hộ số Q6,285 được coi là hành vi huy động vốn trái phép, vi phạm khoản 5 Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản. tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt chỗ ngày 16-8-2017, Dự án Sơn Thịnh 3 còn không đủ kiện để huy động vốn quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 68 Luật Nhà ở 2014 và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP như chưa có giấy phép xây dựng, chưa xây dựng xong phần móng và chưa có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng. Căn cứ các Điều 122, 123 và 407 của Bộ luật dân sự năm 2015, có đủ căn cứ cho rằng Hợp đồng đặt chỗ căn hộ số Q6.285 ngày 16-8-2017 giữa ông Nguyễn Công B và ông Nguyễn Xuân T là hợp đồng vô hiệu.Theo quy định tại Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, Sơn T4 sẽ hoàn trả lại cho ông T số tiền đã thanh toán là 1.105.675.000 đồng.

Ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.29ký ngày 7-8-2018 giữa ông Nguyễn Công B - Chủ S và ông Huỳnh Hữu H.

- Tuyên vô hiệu các Hợp đồng mua bán căn hộ số Q7.15 và Hợp đồng mua bán căn hộ số Q7.27 ngày 26-6-2018 ký giữa ông Nguyễn Công B - Chủ S và bà Nguyễn Thị L.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.77ngày 16-4-2018 ký giữa ông Nguyễn Công B - Chủ S và ông Phan Ngọc Q.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.333 ngày 07-8-2018 ký giữa ông Nguyễn Công B - Chủ S và bà Lê Thị L1.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.232, ngày 22-3-2019 ký giữa ông Nguyễn Công B - Chủ S và bà Phạm Thị N.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt chỗ căn hộ số Q6.285 ngày 16-8-2017 giữa ông Nguyễn Công B - Chủ S và ông Nguyễn Xuân T.

3. Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Bà Lê Thúy N1 trình bày:

Ngày 16-4-2018, ông Q có ký hợp đồng mua bán căn hộ D3 tầng 10 thuộc dự án thuộc dự án S tại địa chỉ D L, phường T, TP V; số hợp đồng: Q6.77 của S. Ông Q đã thanh toán số tiền mua căn hộ là 656.880.000 đồng. Tuy nhiên Sơn T4 không thực hiện cam kết bàn giao căn hộ chậm nhất là tháng 4-2020 (đã bao gồm sai số cho phép 06 tháng) theo Điều 6.1 của hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết. Bà N1 yêu cầu: Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S phải bồi thường thiệt hại cho ông Phan Ngọc Q và bà Lê Thúy N1 số tiền thuê nhà tính từ ngày 01-4-2020 đến thời điểm Tòa xét xử (tạm tính đến ngày 01-10-2022 là 30 tháng x 1.600.000đ/tháng = 48.000.000 đồng). Phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng bằng việc tiếp tục xây dựng hoàn thiện công trình và nghiệm thu để bàn giao căn hộ cho ông Q và bà N1.

3.2. Bà Nguyễn Thùy A trình bày:

Ngày 07-8-2018, ông H có ký hợp đồng mua bán căn hộ B13 tầng 9 thuộc dự án thuộc dự án S tại địa chỉ D L, phường T, TP V; số hợp đồng: Q6.29 của S.

Ông H đã thanh toán số tiền mua căn hộ là 682.200.000 đồng. Tuy nhiên Sơn T4 không thực hiện cam kết bàn giao căn hộ chậm nhất là tháng 4-2020 (đã bao gồm sai số cho phép \pm 06 tháng) theo Điều 6.1 của hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết.

Nay bà Nguyễn Thùy A yêu cầu: Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S phải bồi thường thiệt hại cho ông Huỳnh Hữu H và bà Nguyễn Thùy A số tiền thuê nhà tính từ ngày 01-4-2020 đến thời điểm Tòa xét xử (tạm tính đến ngày 01-10-2022 là 30 tháng x 1.800.000đ/tháng = 54.000.000 đồng). Phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng bằng việc tiếp tục xây dựng hoàn thiện công trình và nghiệm thu để bàn giao căn hộ cho ông H và bà A.

3.3. Ông Quách Tiến Đ trình bày:

Ông là chồng của bà Phạm Thị N. Ngày 22-3-2019, bà N ký Hợp đồng mua bán căn hộ S số Q với Doanh nghiệp tư nhân S (sau đây gọi là S) mua căn hộ B15, tầng 18, diện tích 72m², dự án S. Bà N đã thanh toán số tiền 741.950.000 đồng cho S và S cam kết giao nhà chậm nhất vào tháng 12 năm 2019 (có thể \pm 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 bà N. Ông đồng ý với yêu cầu của bà N.

3.4. Ông Trương Văn H2 trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Thị L1. Ngày 07-3-2018, bà L1 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 8, diện tích 80,5m², dự án S. Ông và bà L1 đã thanh toán số tiền 841.225.000 đồng cho S và S cam kết giao nhà chậm nhất vào quý IV năm 2019. Tuy nhiên, đến nay DNTN S chưa bàn giao căn hộ cho gia đình ông. Tài sản này được mua bằng tiền chung của vợ chồng. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L1.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 08-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ và Tiếp tục xây dựng hoàn thiện công trình, nghiệm thu để 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.

1.1. Buộc ông Hoàng Ngọc H1 - 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 Lê Thị L1 số tiền 280.000.000(Hai trăm tám mươi triệu) đồng.

- Bồi thường cho bà Phạm Thị N số tiền 266.000.000 (Hai trăm sáu mươi sáu triệu) đồng.

- Bồi thường cho ông Nguyễn Xuân T số tiền 128.100.000(Một trăm hai mươi tám triệu, một trăm ngàn) đồng.

- Bồi thường cho ông Huỳnh Hữu H và bà Nguyễn Thùy A số tiền 73.800.000 (bảy mươi ba triệu, tám trăm ngàn) đồng.

- Bồi thường cho bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Đình T1 số tiền 1.049.275.000 (Một tỷ, không trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng.

- Bồi thường cho ông Phan Ngọc Q và bà Lê Thúy N1 số tiền 65.600.000 (Sáu mươi lăm triệu, sáu trăm ngàn) đồng.

2.2. Buộc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S Tiếp tục xây dựng hoàn thiện công trình, nghiệm thu để 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.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S về việc tuyên vô hiệu:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.29ký ngày 7-8-2018 giữa ông Nguyễn Công B - Chủ S và ông Huỳnh Hữu H.

- Các Hợp đồng mua bán căn hộ số Q7.15 và Hợp đồng mua bán căn hộ số Q7.27 ngày 26-6-2018 ký giữa ông Nguyễn Công B-Chủ S và bà Nguyễn Thị L.

- Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.77 ngày 16-4-2018 ký giữa ông Nguyễn Công B- Chủ S và ông Phan Ngọc Q.

- Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.333 ngày 07-8-2018 ký giữa ông Nguyễn Công B - Chủ S và bà Lê Thị L1.

- Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.232, ngày 22-3-2019 ký giữa ông Nguyễn Công B- Chủ S và bà Phạm Thị N.

- Hợp đồng đặt chỗ căn hộ số Q6.285 ngày 16-8-2017 giữa ông Nguyễn Công B- Chủ S và ông Nguyễn Xuân T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 04/10/2023, bị đơn ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm Hủy bản án sơ thẩm; với lý do: Xác định sai chủ thể có nghĩa vụ (bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm...) phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ và các Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các nguyên đơn và ông Nguyễn Công B vô hiệu.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

7. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có căn cứ để xác định các hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Công B với các nguyên đơn là có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn là có cơ sở, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc H1 – Chủ S gửi trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vắng mặt nhưng đều đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H1 – Chủ S thì thấy:

[2.1] Xét nội dung kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H1 – Chủ S cho rằng Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các nguyên đơn và ông Nguyễn Công B – chủ S vô hiệu; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1.1] 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 5.099,5 m² 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 3.072 m² đất trụ sở khác (nằm trong 5.099,5 m²) 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 5.099,5m, 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.

Việc ông Hoàng Ngọc H1 - chủ S cho rằng: ông Nguyễn Công B - chủ S chưa nộp tiền chuyển mục đích từ đất chuyên dùng sang đất ở nên thuộc trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Bởi lẽ, việc S chưa nộp tiền chuyển mục đích là trách nhiệm của Doanh nghiệp với Nhà nước, không phải là trách nhiệm của khách hàng; dự án đã được nhà nước cấp phép xây dựng, phê duyệt bản vẽ dựa trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho S.

[2.1.2] Xét tính có hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các nguyên đơn và ông Nguyễn Công B – chủ S thì thấy:

Xét việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ:

+ Ngày 07-3-2018, bà Lê Thị L1 ký Hợp đồng mua bán căn hộ S số Q với ông Nguyễn Công B – Chủ Doanh nghiệp tư nhân S (sau đây gọi là DNTN S) mua căn hộ D3 tầng 8, diện tích 80,5m², dự án S, tổng giá trị là 885.500.000 đồng. Bà L1 đã thanh toán số tiền 841.225.000 đồng cho S và S cam kết giao nhà chậm nhất vào quý IV năm 2019.

+ Ngày 22-3-2019, bà Phạm Thị N có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.232 với ông Nguyễn Công B – Chủ S mua căn hộ số B15 (Tầng A), diện tích 71m², tổng giá trị là 781.000.000 đồng. Thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến năm 2019 (có thể ± 06 tháng). Bà Phạm Thị N thanh toán cho Doanh nghiệp tư nhân S tổng số tiền là 741.950.000 đồng.

+ Ngày 16-8-2017, ông Nguyễn Xuân T có ký kết Hợp đồng đặt chỗ căn hộ số Q6.285 với ông Nguyễn Công B – Chủ S đặt chỗ căn hộ số D8 (Tầng H), diện tích 80,5m² với tổng giá trị là 1.163.869.000 đồng. Thời điểm giao nhận căn hộ sau 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (có thể ± 12 tháng). Cùng ngày, ngay sau khi ký kết hợp đồng trên, ông Nguyễn Xuân T thanh toán cho S tổng số tiền là 1.105.675 đồng.

+ Ngày 07-08-2018, ông Huỳnh Hữu H có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.29 với ông Nguyễn Công B – Chủ S mua căn hộ số B13 (Tầng I), diện tích 71m² với tổng giá trị là 710.000.000 đồng. Thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến tháng 10 năm 2019 (có thể ± 06 tháng). Ông Huỳnh Hữu H thanh toán cho S tổng số tiền là 545.700.000 đồng.

+ Ngày 26-06-2018, bà Nguyễn Thị L có ký kết với ông Nguyễn Công B – Chủ S Hợp đồng mua bán căn hộ số Q7.15 để mua căn hộ số B13 (Tầng F), diện tích 71m² với tổng giá trị là 1.349.000.000 đồng và Hợp đồng mua bán căn hộ số

Q7.27 để mua căn hộ số G (Tầng F), diện tích 70,0 m² với tổng giá trị là 1.330.000.000 đồng. Thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến tháng 10 năm 2019 (có thể ± 06 tháng). Bà Nguyễn Thị L cần trừ công nợ số tiền 1.349.000.000 đồng cho Hợp đồng Q7.15 và số tiền là 1.330.000.000 đồng cho Hợp đồng Q7.27, thanh toán vào ngày 26-6-2018 (Phiếu thu).

+ Ngày 16-4-2018, ông Phan Ngọc Q có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.77 với ông Nguyễn Công B – Chủ S mua căn hộ số D (Tầng A), diện tích 80,5m² với tổng giá trị là 821.100.000 đồng. Thời điểm giao nhận căn hộ dự kiến là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (có thể +/- 06 tháng). Ông Phan Ngọc Q thanh toán cho Sơn T4 tổng số tiền là 656.880.000 đồng (Trong đó, ngày 16-4-2018 thanh toán 328.440.000 đồng, ngày 19-4-2018 thanh toán 164.220.000 đồng, ngày 11-6-2018 thanh toán cho Sơn T4 164.220.000 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 thì thấy:

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 thì 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.

Đồng thời, hiện trạng dự án S, Doanh nghiệp S xây dựng xong phần thô tầng 19, tầng 20 đang đổ bê tông. Các tầng cơ bản đã xây dựng ngăn phòng từng căn hộ; một số tầng đã lát nền gạch, lắp cửa, lắp hệ thống điện.... Các hộ dân đã nộp tiền theo tiến độ thực hiện dự án, ông Nguyễn Công B đã sử dụng số tiền thu được của các hộ dân vào việc xây dựng dự án.

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.

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 B – chủ S với các khách hàng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Công B – chủ DNTN S ký với các nguyên đơn trong vụ án có giá trị pháp lý là có căn cứ.

Xét ý kiến của Bị đơn cho rằng ông Nguyễn Công B – chủ S ký hợp đồng mua bán căn hộ đối với dự án S vô hiệu thì thấy:

Các hợp đồng của nguyên đơn ký với ông B đã được các bên thực hiện, đa số các ông bà đã đóng trên 90% giá trị căn hộ, đợi nhận bàn giao căn hộ. S cũng đã sử dụng tiền góp của người dân vào việc xây dựng dự án. Khi tiến hành ký mua bán căn hộ thì dự án đã triển khai xây dựng qua phần móng cos 0, việc Doanh nghiệp S không làm các thủ tục đề nghị Sở Xây Dựng cho hoàn công móng cos 0 lỗi hoàn toàn từ phía doanh nghiệp tư nhân S.

Mặt khác, về điều kiện về việc có sự bảo lãnh của ngân hàng T8 có đủ năng lực thì thấy: việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng là nhằm bảo vệ quyền lợi của khách hàng (người mua căn hộ). Việc Doanh nghiệp không làm các thủ tục để Ngân hàng bảo lãnh là lỗi của Doanh nghiệp tư nhân S.

Như vậy, Hợp đồng mua bán giữa các nguyên đơn và bị đơn đang thực hiện, việc ký hợp đồng mua bán căn hộ không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên không bị vô hiệu. Lỗi của doanh nghiệp tư nhân

S không làm căn cứ để dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, mà là căn cứ để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H1 – Chủ S cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai chủ thể có nghĩa vụ (bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm ...) phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ:

Ông Nguyễn Công B là chủ Doanh nghiệp tư nhân S theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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, các đồng thừa kế đồng ý tặng cho phần di sản được hưởng là Doanh nghiệp tư nhân S, địa chỉ trụ sở số B T, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy CN đăng ký doanh nghiệp số 3500553537 cấp lần đầu ngày 27-01-2003, cấp đổi lần thứ 20 ngày 22-7-2016 cho bà Nguyễn Thị Vĩnh T5. Ngày 15-9-2019, bà T5 bán Doanh nghiệp tư nhân S cho ông Vũ Đình T3 theo hợp đồng mua bán Doanh nghiệp số 17/HĐTC-ST. Ngày 01-4-2020, ông Vũ Đình T3 bán Doanh nghiệp tư nhân S cho ông Hoàng Ngọc H1 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 doanh nghiệp tư nhân, đăng ký thay đổi lần thứ 23, chủ doanh nghiệp là ông Hoàng Ngọc H1.

Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 192 Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định: “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 H1) 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, đối chiếu với quy định của pháp luật và sự thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng mua bán doanh nghiệp thì ông Hoàng Ngọc H1 – 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, các nguyên đơn gồm: bà Lê Thị L1, bà Phạm Thị N, ông Nguyễn Xuân T, ông Huỳnh Hữu H, bà Nguyễn Thị L và ông Phan Ngọc Q có đơn khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Ngọc H1, chủ doanh nghiệp tư nhân S phải trả tiền phạt, trả tiền bồi thường do chậm bàn giao căn hộ của dự án căn hộ T đường L, thuộc phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ của ông Nguyễn Công B – Chủ S được ký kết với các nguyên đơn. Theo quy định tại Khoản 3, Điều 68 BLTTDS năm 2015 “*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*” thì Bản án cấp sơ thẩm xác định ông Hoàng Ngọc H1 – chủ Doanh nghiệp tư nhân S là bị đơn và là chủ thể có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm là có căn cứ.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai chủ thể có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm... phát sinh từ các hợp đồng đã ký giữa giữa các nguyên đơn và ông Nguyễn Công B – chủ S.

[2.3] Xét yêu cầu của khởi kiện của các nguyên đơn trong vụ án thì thấy:

Theo xác nhận của các nguyên đơn và bị đơn thì hiện nay dự án căn hộ S 3 đang tạm ngưng, S không có tiền để hoàn thiện dự án; các căn hộ chưa được hoàn thiện xong và chưa bàn giao cho khách hàng đúng thời hạn cam kết.

Tại các hợp đồng mua bán căn hộ mà S ký kết 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 1%/tháng hoặc được bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ đúng thời hạn đã cam kết tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 08/9/2023). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng để buộc DNTN S phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ đúng thời hạn cho người mua là có căn cứ. Cụ thể: Bồi thường cho bà Lê Thị L1 số tiền 280.000.000(Hai trăm tám mươi triệu) đồng; bồi thường cho bà Phạm Thị N số tiền 266.000.000 (Hai trăm sáu mươi sáu triệu) đồng; bồi thường cho ông Nguyễn Xuân T số tiền 128.100.000(Một trăm hai mươi tám triệu, một trăm ngàn) đồng, bồi thường cho ông Huỳnh Hữu H và bà Nguyễn Thùy A số tiền 73.800.000 (bảy mươi ba triệu, tám trăm ngàn) đồng; bồi thường cho bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Đình T1 số tiền 1.049.275.000 (Một tỷ, không trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng và bồi thường cho ông Phan Ngọc Q và bà Lê Thúy N1 số tiền 65.600.000 (Sáu mươi lăm triệu, sáu trăm ngàn) đồng.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S phải thực hiện các thủ tục để 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” cho các nguyên đơn là phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H1 – chủ S.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Hoàng Ngọc H1 – Chủ S phải chịu là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Hoàng Ngọc H1 – Chủ S phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Ngọc H1 – chủ S;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Cụ thể:

1. Áp dụng: Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 190, 192 Luật Doanh nghiệp năm 2020, Khoản 6 Điều 22, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 13, Điều 360 và Điều 419 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 29 Nghị quyết 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.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với ông Hoàng Ngọc H1 - 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.

2.1. Buộc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao căn hộ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 08/9/2023), tại dự án Căn hộ T L (tên gọi khác S), tọa lạc tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

- Bồi thường cho bà Lê Thị L1 số tiền 280.000.000 (Hai trăm tám mươi triệu) đồng.

- Bồi thường cho bà Phạm Thị N số tiền 266.000.000 (Hai trăm sáu mươi sáu triệu) đồng

- Bồi thường cho ông Nguyễn Xuân T số tiền 128.100.000 (Một trăm hai mươi tám triệu, một trăm ngàn) đồng,

- Bồi thường cho ông Huỳnh Hữu H và bà Nguyễn Thùy A số tiền 73.800.000 (Bảy mươi ba triệu, tám trăm ngàn) đồng;

- Bồi thường cho bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Đình T1 số tiền 1.049.275.000 (Một tỷ, không trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng.

- Bồi thường cho ông Phan Ngọc Q và bà Lê Thúy N1 số tiền 65.600.000 (Sáu mươi lăm triệu, sáu trăm ngàn) đồng.

2.2. Buộc ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S phải thực hiện các thủ tục để 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” cho các ông (bà) Lê Thị L1, Phạm Thị N, Nguyễn Xuân T, Huỳnh Hữu H và bà Nguyễn Thùy A, bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Đình T1 và ông Phan Ngọc Q và bà Lê Thúy N1 quản lý và sử dụng đối với các căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S về việc tuyên vô hiệu:

Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.29 ký ngày 7-8-2018 giữa ông Nguyễn Công B - Chủ S và ông Huỳnh Hữu H.

Các Hợp đồng mua bán căn hộ số Q7.15 và Hợp đồng mua bán căn hộ số Q7.27 ngày 26-6-2018 ký giữa ông Nguyễn Công B-Chủ S và bà Nguyễn Thị L.

Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.77 ngày 16-4-2018 ký giữa ông Nguyễn Công B- Chủ S và ông Phan Ngọc Q.

Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.333 ngày 07-8-2018 ký giữa ông Nguyễn Công B - Chủ S và bà Lê Thị L1.

Hợp đồng mua bán căn hộ số Q6.232, ngày 22-3-2019 ký giữa ông Nguyễn Công B- Chủ S và bà Phạm Thị N.

Hợp đồng đặt chỗ căn hộ số Q6.285 ngày 16-8-2017 giữa ông Nguyễn Công B- Chủ S và ông Nguyễn Xuân T.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0000397 ngày 10-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông H1 đã nộp đủ án phí không có giá ngạch.

- Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S phải chịu 84.153.250 (Tám mươi bốn triệu, một trăm năm mươi ba ngàn, hai trăm năm mươi đồng); được trừ vào số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003747 ngày 06-01-2023; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0000396 ngày 10-5-2023; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu

tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003749 ngày 06-01-2023; số tiền 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003748 ngày 06-01-2023 và số tiền 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0000398 ngày 10-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông H1 còn phải nộp số tiền 82.653.250đ (T6 mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi ba ngàn, hai trăm năm mươi đồng).

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 2.300.000đ (Hai triệu, ba trăm ngàn đồng) cho ông Nguyễn Xuân T theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003392 ngày 28-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 1.200.000đ (Một triệu hai trăm ngàn đồng) cho ông Phan Ngọc Q theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003393 ngày 28-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 1.300.000đ (Một triệu ba trăm ngàn đồng) cho ông Huỳnh Hữu H theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003394 ngày 28-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 4.700.000đ (Bốn triệu, bảy trăm ngàn đồng) cho bà Phạm Thị N theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003396 ngày 28-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị L theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003397 ngày 31-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 5.700.000đ (Năm triệu bảy trăm ngàn đồng) cho bà Lê Thị L1 theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí án phí Tòa án số 0003440 ngày 08-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

2.5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001312 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Hoàng Ngọc H1 - Chủ S đã nộp xong.

2.6. 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành

án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 21/5/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Vũng Tàu;
- VKSND thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long