TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 994/2024/DS-PT Ngày: 06/12/2024 V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 06/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 774/2024/DS-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3184/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Toà án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5601/2024/QĐ-PT ngày 22/10/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16819/2024/QĐ-PT ngày 12/11/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Phạm Kim N, sinh năm: 1985

Địa chỉ: Số E, Đường C (N), Khu phố C, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số E Đường C (N), Khu phố C, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là Người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền lập ngày 14/01/2023 tại Văn phòng C (Có mặt);

2. Bà Dương Thị Hồng T, sinh năm 1993; Địa chỉ: B L, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền lập ngày 09/11/2024 tại Văn phòng C1 (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Công ty Cổ phần Q

Địa chỉ trụ sở: Đường N, Tổ A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ văn phòng: Số H, Đường V, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn M, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số G Đường Â, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 0106/QCGL lập ngày 01/6/2022 (Có mặt).

2. B2

Địa chỉ: Số D đường N, phường N, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Xuân D - Địa chỉ liên lạc: Số D N, phường N, quận B, Thành phố Hà Nội, là Người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 772/UQ-PLVN ngày 16/7/2024 (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Kim N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Kim N trình bày:

Ngày 09/12/2016, bà N và Công ty Cổ phần Q (từ đây gọi là "Công ty") ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đối với căn hộ M thuộc Dự án chung cư C có tổng giá trị mua bán là 1.944.735.100 đồng; các bên thỏa thuận bà N thanh toán tiền mua bán căn hộ thành 04 đợt, đợt 1 là 30% tổng giá trị hợp đồng tương đương 583.420.500 đồng ngay tại thời điểm ký kết Hợp đồng, đợt 2 là 40% tổng giá trị hợp đồng tương đương 777.984.000 đồng trong vòng 07 ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng, đợt 3 là 25% tổng giá trị hợp đồng + 2% phí bảo trì trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận thông báo bàn giao căn hộ, đợt 4 là 5 % tổng giá trị hợp đồng khi có thông báo bàn giao Giấy chứng nhận. Quá trình thanh toán, đợt 1 bà N đã thanh toán ngay ngày ký Hợp đồng và đã thanh toán đủ, đợt 2 và đợt 3 do V chịu trách nhiệm thanh toán cho Công ty theo Hợp đồng hợp tác ba bên được ký kết ngày 30/12/2016 giữa bà N - Công ty và V – đây cũng là chính sách thanh toán do Công ty Đ và giới thiệu cho bà N tại thời điểm chào mời dự án. Việc vay tiền của V nhằm thanh toán tiền mua căn hộ nêu trên vào đợt 2, đợt 3 đã được bà N tất toán, hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho V. Các tài liệu, văn bản thể hiện bà N đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho V hiện Công ty đang lưu giữ theo Biên nhận hồ sơ ngày 24/10/2018 giữa bà N và Công ty; đợt 4 bà N chưa thanh toán vì chưa nhận được

thông báo của Công ty. Giữa bà N và Công ty còn ký kết với nhau 02 Phụ lục Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, 02 Biên bản thỏa thuận vào các ngày 08/12/2018 và 19/6/2019. Bà N nhận căn hộ A08-05 ngày 21/6/2019 mặc dù ngày ký Biên bản bàn giao căn hộ là ngày 19/6/2019 vì tại ngày 19/6/2019 thủ tục ký Biên bản mất cả ngày, người ký B bàn bàn giao căn hộ và người thực hiện bàn giao là khác nhau, 2 bên cần sắp xếp thời gian để nhận căn hộ. Ngày 19/6/2019, khi làm việc với Công ty, Công ty có thỏa thuận miệng với bà N là 06 tháng kể từ thời điểm nhận nhà thì Công ty H thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Tại Điều 5.2i của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa Công ty và bà N có nội dung "Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng Mua Bán, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua", bà N có đề nghị Công ty cung cấp những giấy tờ chứng minh Công ty đã tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận nhưng Công ty không trả lời, không cung cấp. Việc đề nghị được bà N thực hiện bằng hình thức nhắn tin cho Bộ phận chăm sóc khách hàng, văn bản gửi Ban quản lý chung cư, các cuộc họp với Ban liên lạc chung cư (thành viên B1 liên lạc không có đại diện của Công ty Cổ phần Q). Ngoài ra, Công ty chậm hoàn thiện các công trình cơ sở hạ tầng; có các vi phạm là con đường nối từ đường L đến Lô A (nơi có căn hộ A) bị ngập nước và lồi lõm, khu chung cư không có công viên, cà phê, siêu thị, nhà cộng đồng, phòng tập G, khu vực sinh hoạt cho thiếu nhi, hồ bơi khác với mẫu giới thiệu quảng cáo dự án, 02 tầng hầm có mùi hôi, thang máy nhãn hiệu Mitsubishi Trung Quốc không phải là KONE như Hợp đồng, bản lề cửa chính căn hộ bị bong tróc và đinh vít của bản lề cửa không chặt khiến cho việc đóng khít cửa khó khăn, thẩm mỹ bị ảnh hưởng nhưng công tác bảo hành bảo trì lâu; chậm trễ trong việc hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận, không bàn giao Bản vẽ kĩ thuật của căn hộ, bản vẽ phòng cháy chữa cháy của chung cư và căn hộ khiến bà N không cho thuê hoặc bán được căn hộ. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, Công ty Cổ phần Q có chính sách và cam kết cho thuê căn hộ với giá 600USD đối với loại căn hộ của bà N (Thông báo số 2016 ngày 16/9/2016 và tại website của Công ty Cổ phần Q khoảng tháng 9/tháng 12/2016). Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Q phải trả cho bà N tổng số tiền mà tạm tính là 247.534.000 đồng, bao gồm tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ với mức lãi suất là 0,05%/ngày/tổng số tiền mà bà N đã thanh toán, cụ thể từ ngày 15/2/2019 đến ngày 04/5/2019 bà N đã thanh toán cho Công ty là 1.361.314.500 đồng, từ ngày 04/5/2019 đến ngày 19/6/2019 bà N đã thanh toán cho Công ty là 1.882.989.000 đồng; tiền thiệt hại do chậm hoàn thiện các công trình cơ sở hạ tầng từ ngày nhận bàn giao tới ngày 22/9/2020 tạm tính 75.000.000 đồng; bồi thường cho bà N thiệt hại do không cho thuê được căn hộ từ ngày 19/6/2019 đến ngày 22/9/2020 (trong đó tháng 9/2019 đến tháng 12/2019 thì bà N có cho thuê được) với mức bồi thường = 600USD (1USD tương đương 22.000 đồng) x 12 tháng x 50% = 79.200.000 đồng, từ tháng 1/2021 đến tháng 1/2022 với mức bồi thường

= 600USD (1USD tương đương 22.500 đồng) x 12 tháng x 50% - phí quản lý chung cư (700.000 đồng/tháng) = 76.8.000 đồng, từ tháng 01/2022 đến tháng 12/2022 (trong đó có khoảng thời gian từ 21/02/2022 đến 15/6/2022 và 24/8/2022 đến 31/12/2022 là bà N có cho thuê được căn hộ A) với mức bồi thường = 600USD (1USD tương đương 23.000 đồng) x 04 tháng x 50% = 28.200.000 đồng. Tổng số tiền bà N ghi tại Đơn khởi kiện là số tiền tạm tính; yêu cầu Công ty tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ A08-05 cho bà N; bàn giao cho bà N các giấy tờ liên quan đến căn hộ A.

- Liên quan đến việc mua bán căn hộ giữa bà N và Công ty, lúc 7giờ 23phút ngày 30/5/2019 tại website http://www.baophapluat.vn của B2 có bài báo có tên "Đòi "quyền lợi kép", một khách hàng của dự án De Capella Q có thể thiệt hại lớn". Nội dung bài báo sai sự thật, do đó bà N khởi kiện yêu cầu Tòa soạn Báo Pháp luật Việt nam B2 và Công ty Cổ phần Q phải rút lại bài báo nêu trên; xin lỗi bà N công khai tại http://www.baophapluat.vn; cùng bồi thường cho bà N thiệt hại về vật chất tạm tính là 50.000.000 đồng, bồi thường về tinh thần không dưới mức tối thiểu là 20.000.000 đồng.

- Ngày 21/5/2024, bà N sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể về yêu cầu rút bài báo, xin lỗi thì bà N chỉ yêu cầu B2 thực hiện, không yêu cầu Công ty cùng thực hiện; bổ sung yêu cầu khởi kiện là buộc Công ty bàn giao cho bà N các văn bản là Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, Bản vẽ căn hộ A chung cư D địa chỉ số A đường L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, Hồ sơ thông số kỹ thuật (điện, nước) của căn hộ A, Biên bản nghiệm thu căn hộ C và toàn bộ công trình chung cư D địa chỉ số A đường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn, Công ty Cổ phần Q do ông Lê Văn M là người đại diện theo ủy quyền trình bày Công ty Cổ phần Q bàn giao căn hộ A.08-05 cho bà Nguyễn Phạm Kim N vào ngày 19/6/2019. Tại thời điểm bàn giao căn hộ, giữa Công ty và bà N có lập Biên bản thỏa thuận trong đó có ghi nhận nội dung "Tổng số tiền lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ và số tiền bên A (công ty) hỗ trợ bên B (bà N) theo thỏa thuận 2 bên là 150.000.000 đồng, bên A đã thanh toán cho bên B số tiền 88.196.636 đồng, số tiền còn lại bên A phải thanh toán cho bên B là 61.803.364 đồng. Thời gian thanh toán là ngay khi ký biên bản thỏa thuận này". Như vậy giữa Công ty và bà N đã có thỏa thuận giải quyết khoản lãi chậm bàn giao căn hộ và bà N đã nhận đủ tiền và cam kết không có bất kỳ tranh chấp khiếu nại, khiếu kiện gì đối với Công ty liên quan đến việc chậm trễ bàn giao căn hộ; do vậy Công ty không chấp nhận yêu cầu khởi kiện liên quan đến chậm bàn giao căn hộ. Công ty xác nhận có chậm hoàn thiện các công trình cơ sở hạ tầng dự án vì nhiều lý do khách quan làm ảnh hưởng đến việc hoàn tất. Tuy nhiên tại hợp đồng hai bên không ghi nhận điều khoản chế tài liên quan đến sự kiện trên và thực tế Công ty cũng đã hoàn tất và đưa vào sử dụng ổn định đến nay; do vậy Công ty không đồng ý yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại do chậm hoàn chỉnh các công trình cơ sở hạ tầng tính từ ngày

19/6/2019 đến 22/9/2020 là 75.00.000 đồng và thiệt hại 75.000.000 đồng. Ngay sau khi hoàn tất việc bàn giao căn hộ, Công ty luôn ý thức sớm thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Tuy nhiên việc này còn phải lệ thuộc vào ý kiến của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền như Sở Xây dựng, Sở T1,... Đến nay Công ty đã nhận được Thông báo chấp nhận thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T1 số 406/STNMT-QĐ ngày 15/01/2024 và Công ty đã có thông báo số 80.1/2024/CV-QCG ngày 08/4/2024 gửi đến các khách hàng về việc nhận hồ sơ xin đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại Dự án D trong đó có bà N. Việc B2 đăng tin sự việc vào ngày 30/5/2019 là hoàn toàn khách quan, đúng sự thật và đây là thuộc quyền và trách nhiệm của tòa soạn báo, Công ty không có quyền và trách nhiệm liên quan. Mặt khác, nội dung bài báo không có thông tin hay nội dung nào xúc phạm đến danh dự, tài sản của bà N nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Về yêu cầu liên quan đến việc bàn giao tài liệu của bà N đối với Công ty Cổ phần Q thì ông M sẽ về Công ty báo cáo, kiểm tra và thông báo lại cho bà N; riêng Giấy chứng nhận thì Công ty không có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận cho bà N mà Công ty chỉ hỗ trợ cho bà N khi bà N nộp đủ giấy tờ theo Thông báo mới nhất của Công ty; trường hợp bà N không cung cấp thì sau này tự liên hệ cơ quan chức năng thực hiện việc cấp Giấy. Với ý kiến của bà N và cách làm việc của Phòng DVKH, đề nghị bà N chuẩn bị toàn bộ tài liệu như bảng hướng dẫn của Công ty; nếu phía bà N mà chuẩn bị đầy đủ giấy tờ mà ai đó tại Công ty không nhận hồ sơ thì đề nghị bà N báo cho tôi thì Công ty sẽ xử lý với nhân viên đó

Bị đơn, B2 do ông Phạm Xuân D là người đại diện theo ủy quyền trình bày B2 xác định B2 đăng tải thông tin hoàn toàn đúng quy định của Luật Báo chí và pháp luật có liên quan, khách quan, đúng sự thật do đó B2 đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với B2. Với sự thiện chí, hỗ trợ, phía báo chí sẽ viết tắt tên của nguyên đơn trên bài báo.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 17/7/2024,

- Nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Kim N xác định các yêu cầu khởi kiện của bà N đối với bị đơn Công ty Cổ phần Q là đề nghị Tòa án buộc Công ty phải trả cho bà tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ 08-05 tính từ ngày 15/02/2019 đến ngày thực tế nhận căn hộ (ngày 21/9/2019) là 98.702.842 đồng; trả tiền do chậm hoàn thiện các công trình cơ sở hạ tầng, cửa chính căn hộ A bị bong tróc, bản lề cửa chính căn hộ A08-05 không khít, chậm cấp Giấy chứng nhận, Bản vẽ kĩ thuật của căn hộ, bản vẽ phòng cháy chữa của chung cư và căn hộ khiến bà N không cho thuê hoặc bán được căn hộ là 75.000.000 đồng; bồi thường hành vi nêu trên là 75.000.000 đồng; bàn giao cho bà N các văn bản là Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, Bản vẽ căn hộ A chung cư D, Hồ sơ thông số kỹ thuật (điện, nước) của căn hộ A, Biên bản nghiệm thu căn hộ C và toàn bộ công trình chung cư D địa chỉ số A đường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng

nhận quyền sở hữu căn hộ A805 chung cư Decapella. Đối với B2, do B2 trình bày sẽ rút bài báo ""Đòi "quyền lợi kép", một khách hàng của dự án D1 có thể thiệt hại lớn" nên bà N rút yêu cầu khởi kiện về việc rút bài báo, nhưng giữ nguyên yêu cầu buộc B2 phải xin lỗi bà N vì các nội dung của bài báo nêu trên là những thông tin sai sự thật. Bà N yêu cầu Công ty Cổ phần Q và B2 cùng chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại về vật chất cho bà N số tiền 50.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại về tinh thần cho bà N số tiền 20.000.000 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Q là ông Lê Văn M giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N liên quan đến Công ty.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn B2 là ông Phạm Xuân D trình bày nội dung bài báo mà bà N khởi kiện được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau như từ người dân, từ website của Công ty, từ truyền hình pháp luật là một kênh thông tin của Báo và cũng là nơi mà N xác định bà cung cấp thông tin phản ảnh. Bố cục 01 bài báo bao gồm tên bài báo, các dòng tóm tắt toàn bộ nội dung bài báo và phần còn lại là nội dung chi tiết của sự việc. Theo quy định tại Điều 43 của Luật Báo chí, trường hợp bà N không đồng ý nội dung bài báo thì bà có quyền khiếu nại. Tuy nhiên bài báo mà bà N khởi kiện có các nội dung đúng sự thật, khách quan, nhưng với tinh thần nhân văn thiện chí thì B2 đồng ý rút bài báo đối với yêu cầu khởi kiện về việc rút bài báo; các yêu cầu khởi kiện còn lại của bà N liên quan đến B2 thì B2 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 3184/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phạm Kim N về việc buộc B2 rút bài báo "Đòi "quyền lợi kép", một khách hàng của dự án De Capella Q có thể thiệt hại lớn" đăng tại website http://www.baophapluat.vn vào ngày 30/5/2019.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Kim N: Buộc Công ty Cổ phần Q bàn giao cho bà Nguyễn Phạm Kim N 01 (một) bản vẽ thiết kế căn hộ A chung cư D, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Kim N về việc:

3.1. Buộc Công ty Cổ phần Q phải trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ A08-05 là 98.702.842đ (Chín mươi tám triệu, bảy trăm lẻ hai ngàn, tám trăm bốn mươi hai đồng); trả số tiền 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng) và bồi thường 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng) do chậm hoàn thiện các công trình cơ sở hạ tầng, cửa chính căn hộ A bị bong tróc, bản lề cửa chính căn hộ A08-05 không khít, chậm cấp Giấy chứng nhận, Bản vẽ kĩ thuật của căn hộ, bản vẽ phòng cháy

chữa của chung cư và căn hộ khiến bà N không cho thuê hoặc bán được căn hộ; bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, Hồ sơ thông số kỹ thuật (điện, nước) của căn hộ A, Biên bản nghiệm thu căn hộ C và toàn bộ công trình chung cư D địa chỉ số A đường L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ căn hộ A chung cư D phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.2. Buộc B2 xin lỗi bà Nguyễn Phạm Kim N vì đăng bài báo"Đòi "quyền lợi kép", một khách hàng của dự án D1 có thể thiệt hại lớn" tại website http://www.baophapluat.vn vào ngày 30/5/2019;

3.3. Buộc Công ty Cổ phần Q và B2 cùng bồi thường thiệt hại về vật chất số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và thiệt hại về tinh thần số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), tổng cộng 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 30/7/2024, Tòa án nhận Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Kim N đề ngày 29/7/2024 nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện bị đơn Công ty Cổ phần Q trình bày: không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề ngị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Kim N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 3184/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Toà án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến

phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Kim N nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn B2 có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Xuân D đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Kim N khởi kiện Công ty Q và B2 yêu cầu: Công ty Cổ phần Q trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 15/02/2019 đến ngày 21/6/2019 là 98.702.842 đồng, trả số tiền 75.000.000 đồng và bồi thường số tiền 75.000.000 đồng do Công ty C2 hoàn thiện các công trình cơ sở hạ tầng, cửa chính căn hộ A bị bong tróc, bản lề cửa chính căn hộ A08-05 không khít, chậm cấp Giấy chứng nhận, Bản vẽ kĩ thuật của căn hộ, bản vẽ phòng cháy chữa của chung cư và căn hộ khiến bà N không cho thuê hoặc bán được căn hộ, Buộc giao cho bà N các văn bản là Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, Bản vẽ căn hộ A chung cư D, Hồ sơ thông số kỹ thuật (điện, nước) của căn hộ A, Biên bản nghiệm thu căn hộ C và toàn bộ công trình chung cư D địa chỉ số A đường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, Yêu cầu Công ty Cổ phần Q tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ A805 chung cư Decapella; Yêu cầu B2 xin lỗi về thông tin sai sự thật tại bài báo tên "Đòi "quyền lợi kép", một khách hàng của dự án D1 có thể thiệt hại lớn"; Yêu cầu Công ty Cổ phần Q và B2 cùng bồi thường thiệt hại về vật chất số tiền 50.000.000 đồng, bồi thường về tinh thần số tiền 20.000.000 đồng;

Xét:

[2.1] Về yêu cầu Công ty Cổ phần Q trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 15/02/2019 đến ngày 21/6/2019 là 98.702.842 đồng.

Căn cứ Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0412/HĐMB-DE CAPELLA/16 ngày 09/12/2016 giữa bà N và Công ty có thỏa thuận về trách nhiệm của bên bán khi chậm bàn giao căn hộ; Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 19/6/2019, Công ty (Bên A) và bà N (Bên B) thống nhất *"1. Tổng số tiền lãi phạt chậm bàn giao căn hộ và số tiền mà Bên A hỗ trợ Bên B theo thỏa thuận hai bên là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng)...Bên A đã thanh toán cho Bên B số tiền là: 88.196.636 đồng, số tiền còn lại Bên A phải thanh toán cho Bên*

B là: 61.803.364 đồng. Thời gian thanh toán là ngay khi ký Biên bản thỏa thuận này. 2. Hai bên thống nhất và xác nhận sau khi Bên B đã nhận số tiền tại Mục 1 của Biên bản thỏa thuận này, Bên A không còn bất kỳ nghĩa vụ thanh toán, bị phạt, bồi thường,...nào đối với bên B liên quan đến việc chậm trễ thời gian bàn giao căn hộ A....”; Căn cứ Phiếu chi ngày 19/6/2019 thể hiện bà N đã nhận đủ số tiền thỏa thuận. Như vậy, căn cứ thỏa thuận tại Biên bản ngày 19/6/2019 thì quyền và nghĩa vụ của bà N và Công ty liên quan đến việc Công ty C2 đã giải quyết nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà N là có cơ sở.

[2.2] Về yêu cầu Công ty Cổ phần Q trả số tiền 75.000.000 đồng và bồi thường số tiền 75.000.000 đồng do Công ty C2 hoàn thiện các công trình cơ sở hạ tầng, cửa chính căn hộ A bị bong tróc, bản lề cửa chính căn hộ A08-05 không khít, chậm cấp Giấy chứng nhận, Bản vẽ kĩ thuật của căn hộ, bản vẽ phòng cháy chữa cháy của chung cư và căn hộ khiến bà N không cho thuê hoặc bán được căn hộ.

Xét, tại Biên bản bàn giao căn hộ ngày 19/6/2019, bà N cam kết *“Đã kiểm tra và xác nhận rằng Căn hộ được xây dựng theo đúng nội dung mà hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng và mới 100%, không có khiếm khuyết hoặc hư hỏng nào, đáp ứng đúng, đầy đủ về mặt kỹ thuật, chủng loại, số lượng vật liệu, trang thiết bị như các điều khoản đã nêu trong Hợp đồng và các phụ lục mà hai Bên đã ký. Kể từ ngày nhận bàn giao Bên B có trách nhiệm quản lý, sử dụng căn hộ”*. Như vậy, tại thời điểm Công ty C2 cho bà N, cửa chính và bản lề cửa chính không có các lỗi như bà N trình bày. Việc chậm hoàn thiện các công trình cơ sở hạ tầng dự án mà bà N trình bày được Công ty xác nhận nhưng các bên không thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán Công ty phải trả tiền do chậm thực hiện do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bà N; Không có cơ sở xác định việc chậm hoàn thiện các công trình cơ sở hạ tầng dự án, chậm cấp Giấy chứng nhận, Bản vẽ kĩ thuật của căn hộ, bản vẽ phòng cháy chữa cháy của chung cư và căn hộ khiến bà N không cho thuê hoặc bán được nhà; Xét cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà N là có cơ sở.

[2.3] Về yêu cầu Công ty Cổ phần Q giao cho bà N các văn bản là Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, Bản vẽ căn hộ A chung cư D, Hồ sơ thông số kỹ thuật (điện, nước) của căn hộ A, Biên bản nghiệm thu căn hộ C và toàn bộ công trình chung cư D địa chỉ số A đường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ tại điểm đ khoản 1 Điều 19, điểm đ khoản 2 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản quy định về nghĩa vụ của bên bán *“...giao giấy chứng nhận và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên mua...”*; tại điểm a khoản 5.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0412/HĐMB-DE CAPELLA/16 ngày 09/12/2016 giữa bà N và Công ty T2 Công ty có nghĩa vụ cung cấp cho bà N các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Cao ốc và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt, cung cấp cho bà N 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ A08-05, 01 bản thiết kế mặt bằng cao ốc có căn hộ A08-

05 đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ A08-05. Như vậy, bà N yêu cầu Công ty bàn giao cho bà N 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ A08-05 là phù hợp quy định pháp luật và thỏa thuận của 02 bên tại hợp đồng. Đối với Hồ sơ thông số kỹ thuật (điện, nước) của căn hộ A, Biên bản nghiệm thu căn hộ C và toàn bộ công trình chung cư D địa chỉ số A đường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh không được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng, đây cũng không phải là giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ A08-05. Đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, do chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp do đó bà N yêu cầu công ty cung cấp là không có cơ sở.

[2.4] Về yêu cầu Công ty Cổ phần Q tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ A805 chung cư Decapella:

Căn cứ Công văn số 406/STNMT-QLĐ ngày 15/01/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T1 có nội dung *"Công ty Cổ phần Q liên hệ Văn phòng Đ1 để được xem xét, giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà ở, công trình xây dựng tại Chung cư D thuộc dự án Khu nhà ở L, phường B, thành phố T....hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua tự đi đăng ký theo quy định"*; Căn cứ Thông báo số 804.1/2024/CV-QCG ngày 08/4/2024 về việc nhận hồ sơ xin đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại dự án D, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Q thể hiện Công ty đã thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo thỏa thuận tại điểm i khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0412/HĐMB-DE CAPELLA/16 ngày 09/12/2016.

[2.5] Về yêu cầu B2 rút bài báo tên "Đòi "quyền lợi kép", một khách hàng của dự án D Quận B có thể thiệt hại lớn": Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N rút yêu cầu khởi kiện này. Căn cứ Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này của bà N là đúng quy định.

[2.6] Về yêu cầu B2 xin lỗi về thông tin sai sự thật tại bài báo tên "Đòi "quyền lợi kép", một khách hàng của dự án D Quận B có thể thiệt hại lớn":

Xét nội dung của bài báo có tên "Đòi "quyền lợi kép"" đăng tại website http://www.baophapluat.vn30/5/2019 có nêu quá trình giao kết, thực hiện,...của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0412/HĐMB-DE CAPELLA/16 ngày 09/12/2016 giữa bà N và Công ty. Xét nội dung chi tiết của bài báo phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 12 của Luật Báo chí về Trách nhiệm của cơ quan báo chí đối với quyền tự do báo chí, quyền tự do ngôn luận trên báo chí của công dân *"Đăng, phát kiến nghị, phê bình, tin, bài, ảnh và tác phẩm báo chí của công dân..."*. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà N về việc buộc B2 phải xin lỗi không có cơ sở chấp nhận.

[2.7] Về yêu cầu Công ty Cổ phần Q và B2 cùng bồi thường thiệt hại về vật chất số tiền 50.000.000 đồng, bồi thường về tinh thần số tiền 20.000.000 đồng:

Nguyên đơn không chứng minh được có thiệt hại về vật chất, tinh thần do bài báo " Đòi quyền lợi kép" đăng tại

website:http://www.baophapluat.vn30/5/2019 gây ra. Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 91, Điều 584 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Q và B2 bồi thường thiệt hại về vật chất và tinh thần cho bà N là có cơ sở.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thu thập, đánh giá đúng và đầy đủ tài liệu, chứng cứ đối với vụ án; Bản án dân sự sơ thẩm số 3184/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Toà án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật; Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của nguyên đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Xét ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 398, Điều 584 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 19; điểm đ khoản 2 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ khoản 1 Điều 12 của Luật Báo chí năm 2016;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014, năm 2022;

- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Kim N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 3184/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phạm Kim N về việc buộc B2 rút bài báo "Đòi "quyền lợi kép", một khách hàng của dự án De Capella Q có thể thiệt hại lớn" đăng tại website http://www.baophapluat.vn vào ngày 30/5/2019.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Kim N: Buộc Công ty Cổ phần Q bàn giao cho bà Nguyễn Phạm Kim N 01 (một) bản vẽ thiết kế căn hộ A chung cư D, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Kim N về việc:

3.1. Buộc Công ty Cổ phần Q phải trả tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ A08-05 là 98.702.842đ (Chín mươi tám triệu, bảy trăm lẻ hai ngàn, tám trăm bốn mươi hai đồng); trả số tiền 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng) và bồi thường 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng) do chậm hoàn thiện các công trình cơ sở hạ tầng, cửa chính căn hộ A bị bong tróc, bản lề cửa chính căn hộ A08-05 không khít, chậm cấp Giấy chứng nhận, Bản vẽ kĩ thuật của căn hộ, bản vẽ phòng cháy chữa của chung cư và căn hộ khiến bà N không cho thuê hoặc bán được căn hộ; bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, Hồ sơ thông số kỹ thuật (điện, nước) của căn hộ A, Biên bản nghiệm thu căn hộ C và toàn bộ công trình chung cư D địa chỉ số A Đường L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ Căn hộ A Chung cư D phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.2. Buộc B2 xin lỗi bà Nguyễn Phạm Kim N vì đăng bài báo""Đòi "quyền lợi kép", một khách hàng của dự án D1 có thể thiệt hại lớn" tại website http://www.baophapluat.vn vào ngày 30/5/2019;

3.3. Buộc Công ty Cổ phần Q và B2 cùng bồi thường thiệt hại về vật chất số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và thiệt hại về tinh thần số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), tổng cộng 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Bà Nguyễn Phạm Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.235.142đ (Mười bảy triệu, hai trăm ba mươi lăm ngàn một trăm bốn mươi hai đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.094.175đ (Ba triệu, không trăm chín mươi bốn ngàn một trăm bảy mươi lăm đồng) và 1.250.000đ (Một triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng) và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) lần lượt theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Toà án số 0026749 ngày 17/5/2022, số 0007459 ngày 21/12/2022 và số 0008117 ngày 20/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành

phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, bà N còn phải nộp bổ sung 12.590.967đ (Mười hai triệu năm trăm chín mươi ngàn chín trăm sáu mươi bảy đồng).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Phạm Kim N phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0027945 ngày 31/7/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, bà N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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, 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận
- TAND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND Tp. Thủ ĐứcTp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp.Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Tp.Thủ Đức, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Anh Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành viên Hội đồng xét xử Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa