

Bản án số: 225/2024/DS-PT

Ngày: 25/3/2024

*Về việc: “Tranh chấp về hợp
đồng mua bán căn hộ”*

**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 Nguyễn Thị Kim Cương

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Bà Lê Thị Anh Minh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Võ Cao Hoàng Ngọc – 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 Như Khương – Kiểm sát viên.

Ngày 25/3/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 724/2023/DSPT ngày 29 tháng 12 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3198/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2024/QĐPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 1460/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2206/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng G, sinh năm 1984;

Địa chỉ liên hệ: Căn hộ số Z, Chung cư V, số B P, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Mạnh H – Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

- Ông Nguyễn N - Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Ngọc M thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

Cùng địa chỉ: Phòng C, lầu A T, số B P, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đ1;

Địa chỉ: Số A P, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

- Bà Nguyễn Hồng Yến N1;

- Ông Nguyễn Phúc T;

Cùng địa chỉ: Số E N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 12/5/2021).

- Bà Điền Hồ Tiên N2;

- Bà Cao Thị Hoàng O;

- Ông Trần Bá T1;

- Ông Lê Đình T2;

Cùng địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà D, số C L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số CLTDI/POA-203/004 ngày 26/6/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Văn Đ - Luật sư Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt).

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

- Ông Vũ Mạnh Q, sinh năm 1980;

Địa chỉ liên hệ: Căn hộ số Z, Chung cư V, số B P, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng G kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 3198/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Phiên tòa có mặt: bà Nguyễn Thị Hồng G, ông Vũ Mạnh Q, bà Nguyễn Hồng Yến N1, ông Nguyễn Phúc T, bà Điền Hồ Tiên N2 và các luật sư: ông Nguyễn Mạnh H, ông Nguyễn N, ông Lê Văn Đ. Vắng mặt: bà Cao Thị Hoàng O, ông Trần Bá T1, ông Lê Đình T2).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và trong phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng G trình bày:

Ngày 21/7/2017, bà Nguyễn Thị Hồng G có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số CLFV/0830 để mua căn hộ số C.34.14 (gọi tắt là hợp đồng) thuộc dự án căn hộ chung cư F tại số A P, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đ1 làm chủ đầu tư (gọi tắt là công ty Đ1). Tại Điều 3 của hợp đồng mua bán có ghi giá bán căn hộ là 3.900.314.986 đồng, hình thức thanh toán theo đợt. Đến ngày 07/4/2020 bà G đã thanh toán 95% giá trị căn hộ và 2% phí bảo trì nhà chung cư tương đương số tiền 3.708.471.450 đồng. Tại Điều 8 của hợp đồng mua bán thì ngày bàn giao dự kiến là ngày 31/12/2019. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ. Ngày 10/3/2020, Công ty Đ1 có gửi yêu cầu thanh toán đợt 8 cho bà G nhưng không nêu thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ. Liên tục từ ngày 12/3/2020 đến ngày 07/4/2020, bà G đã yêu cầu Công ty Đ1 cung cấp các giấy tờ chứng minh căn hộ đủ điều kiện bàn giao và yêu cầu được kiểm tra hiện trạng thực tế của căn hộ (Quy định tại khoản 1 Điều 6 Hợp đồng mua bán căn hộ số CLFV/0830) nhưng Công ty Đ1 liên tục thoái thác và phản hồi chỉ cho kiểm tra hiện trạng căn hộ sau khi đóng tiền và tại thời điểm bàn giao căn hộ. Đến ngày 07/4/2020, để thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đã ký bà G đã tiến hành thanh toán đợt 8 theo yêu cầu của Công ty Đ1.

Đến thời điểm hiện tại bà G đã nhận bàn giao chìa khóa căn hộ để sửa chữa các khiếm khuyết của căn hộ vì CapitaLand không chịu khắc phục mặc dù đã được yêu cầu rất nhiều lần bằng email và văn bản. Đồng thời bà G cũng đã mất chi phí để khắc phục các hạng mục dù đã được quy định rõ trong hợp đồng nhưng Công ty Đ1 đã không thực hiện những hạng mục này, cụ thể như sau: hộp trần phòng khách, phòng ngủ, ốp gạch sau gương nhà vệ sinh, ốp gạch tại vị trí để cục nóng máy lạnh thuộc khu vực sân phơi, làm hệ thống ống thoát mùi cho máy hút mùi nhà bếp, thay mới sàn gỗ 2 phòng ngủ. Một số vị trí thiếu gạch ốp như phía sau tủ lavabo, phía dưới tủ bếp, cửa 3 cánh lửa ở ban công bà G chưa có điều kiện khắc phục, yêu cầu CapitaLand thực hiện đúng hợp đồng đã ký. Theo điểm a, khoản 2 Điều 12 “*Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 90 ngày, kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán*

cho Bên Bán và được tính từ ngày bàn giao dự kiến (31/12/2019) đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua với lãi suất là 1,5% mỗi tháng theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này (Tuy nhiên, tổng các khoản tiền phạt vi phạm mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua sẽ không vượt quá 4% Giá Bán Căn hộ)".

Tạm tính số tiền phạt chậm bàn giao nhà từ ngày dự kiến đến ngày 07/8/2020 (220 ngày) theo quy định trong hợp đồng như sau: $3.708.471.450 \text{ đồng} \times 217 \text{ ngày} \times 1,5\%/30 = 407.931.860 \text{ đồng}$. Số tiền 4% giá bán căn hộ = $3.900.314.986 \text{ đồng} \times 4\% = 156.012.599 \text{ đồng}$. Do việc giới hạn số tiền phạt vi phạm mà Bên Bán phải trả cho Bên mua là 4% giá trị hợp đồng mua bán cho nên hiện nay CapitaLand không hợp tác với người mua để giải quyết các vấn đề về chất lượng xây dựng vật liệu xây dựng, cố tình kéo dài thời gian bàn giao nhà, gây khó khăn cho cuộc sống của bà G, hiện tại bà G không có chỗ ở ổn định phải đi thuê nhà ở đồng thời ngày sinh sắp đến. Bà G đề nghị Tòa án không công nhận mức 4% ở trên vì lý do Bên Bán cố tình lợi dụng mức 4% này để kéo dài gây bất lợi cho Bên Mua. Bà G đề nghị Tòa án áp dụng mức phạt tối đa theo luật là 8% giá trị hợp đồng mua bán. Bà G đề nghị Tòa án công nhận số tiền phạt chậm bàn giao Bên Bán phải trả cho Bên Mua là: $3.900.314.986 \text{ đồng} \times 8\% = 312.025.199 \text{ đồng}$.

Tạm tính số tiền lãi vay bị chiếm dụng vốn do CapitaLand ép buộc bà G phải nộp tiền sớm Đợt 8 khi căn hộ chưa đủ điều kiện để bàn giao từ ngày 07/4/2020 đến ngày 07/8/2020 (122 ngày) theo lãi suất 11%/năm: $1.912.118.310 \text{ đồng} \times 122 \text{ ngày} \times 11\%/360 = 71.279.521 \text{ đồng}$.

Tạm tính số tiền thiệt hại Bên Mua phải trả chi phí do Bên Bán chậm bàn giao căn hộ từ ngày 01/01/2020 đến ngày 07/8/2020. Thiệt hại tiền thuê nhà ở do sự chậm trễ giao nhà từ Bên Bán.

Tổng số tháng phải thuê nhà ở: 08 tháng. Số tiền thuê nhà 01 tháng: 15.000.000 đồng/tháng. Bà G đề nghị Tòa án công nhận số tiền Bên Bán phải trả cho Bên Mua: tiền thuê nhà khi Bên Mua chưa nhận được nhà để ở do Bên Bán chậm bàn giao nhà là: $15.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 8 \text{ tháng} = 120.000.000 \text{ đồng}$.

Số tiền khắc phục các lỗi khuyết tật của căn hộ mà Bên Bán từ chối thực hiện và hoàn thiện các hạng mục như:

- + Chi phí gỡ bỏ sàn gỗ cũ, mài phẳng sàn bê tông: 5.000.000 đồng;
- + Chi phí thay thế sàn gỗ mới: 32.000.000 đồng;
- + Chi phí gỡ bỏ gương sau nhà tắm: 2.000.000 đồng;
- + Chi phí ốp gạch sau gương nhà tắm: 3.000.000 đồng;
- + Chi phí ốp gạch khu vực để cục nóng máy lạnh: 3.000.000 đồng;
- + Chi phí làm trần thạch cao tại phòng khách và 2 phòng ngủ: 20.000.000 đồng;

- + Chi phí sơn dặm lại căn hộ sau khi làm trần thạch cao: 4.000.000 đồng;
- + Chi phí di dời đầu báo cháy để ốp trần thạch cao: 1.320.000 đồng;
- + Chi phí làm ống dẫn mùi cho máy hút mùi tại khu vực bếp: 2.000.000 đồng;
- + Chi phí thay thế cửa lùa 3 cánh tại ban công: 15.580.400 đồng;
- + Chi phí gạch thiếu hụt chưa được ốp lát sau tủ lavabo nhà tắm, dưới tủ bếp dưới: 10.000.000 đồng;
- + Chi phí thời gian quản lý trông coi việc sửa chữa khiếm khuyết: 30.000.000 đồng;
- + Chi phí lập vi bằng: 7.000.000 đồng.

Bà G đề nghị Tòa án công nhận số tiền Bên Bán phải trả cho Bên Mua, tiền sửa chữa hoàn thiện căn hộ theo đúng hạng mục cam kết trong hợp đồng mua bán là: 5.000.000 đồng + 32.000.000 đồng + 2.000.000 đồng + 3.000.000 đồng + 3.000.000 đồng + 20.000.000 đồng + 4.000.000 đồng + 1.320.000 đồng + 2.000.000 đồng + 15.580.400 đồng + 10.000.000 đồng + 30.000.000 đồng + 7.000.000 đồng = 134.900.400 đồng.

Bà G đề nghị Tòa án công nhận tổng số tiền tạm tính Bên Bán phải trả cho Bên Mua đến ngày 07/8/2020 là: 312.025.199 đồng + 71.279.521 đồng + 120.000.000 đồng + 134.900.400 đồng = 638.205.120 đồng.

Về việc Công ty TNHH Đ1 tiết lộ trái phép thông tin cá nhân của bà G: Ngày 05/6/2020, bà G nhận được thư từ một bên không liên quan đến hợp đồng mua bán là Công ty L3 (V), với các nội dung đe dọa thực hiện các hành động pháp lý chống lại bà G (bản sao thư đính kèm). Trước thời điểm này, giữa bà G và Công ty L3 (V) không hề có mối liên hệ nào. Công ty TNHH Đ1 vì đã thực hiện hành vi tiết lộ thông tin khách hàng cho bên thứ ba là Công ty L3 (V) mà không được sự đồng ý của bà G với tư cách khách hàng. Đây là hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của Bên Bán trong Hợp đồng mua bán căn hộ số CLFV/0830 đã ký ngày 21/7/2017 quy định tại điểm r khoản 2 Điều 5.

Hành vi tiết lộ trái phép thông tin cá nhân khách hàng cho bên thứ ba được thực hiện bởi Công ty TNHH Đ1 đã vi phạm quyền bất khả xâm phạm về bí mật cá nhân được quy định và bảo vệ bởi Điều 21 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013, Điều 387 Bộ luật dân sự 2015, Điều 65 Nghị định 185/2013/ND-CP về xử lý hành vi vi phạm về bảo vệ thông tin người tiêu dùng.

Bà G yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Xác định thời gian thực tế giao nhận căn hộ, xác định lãi phạt và yêu cầu Công ty TNHH Đ1 thanh toán lãi phạt chậm bàn giao căn hộ cho bà G. Cụ thể, tạm tính đến ngày 07/8/2020, tổng tiền phạt chậm bàn giao và khắc phục lỗi Bên Bán phải trả cho Bên Mua là: 638.205.120 đồng, cùng lãi chậm thanh toán từ ngày bàn giao đến ngày thực tế thanh toán.

2. Công nhận số tiền phạt chậm bàn giao Bên Bán phải trả cho Bên Mua là: $3.900.314.986 \text{ đồng} \times 8\% = 312.025.199 \text{ đồng}$.

3. Công nhận số tiền lãi Bên Bán phải trả cho Bên Mua do bị ép buộc thanh toán sớm khi chưa đủ điều kiện bàn giao là: $1.912.118.310 \text{ đồng} \times 122 \text{ ngày} \times 11\%/360 = 71.279.521 \text{ đồng}$.

4. Công nhận số tiền Bên Bán phải trả cho Bên Mua: tiền thuê nhà khi Bên Mua chưa nhận được nhà để ở do Bên Bán chậm bàn giao nhà là: $15.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 8 \text{ tháng} = 120.000.000 \text{ đồng}$.

5. Bà G đề nghị Tòa án công nhận số tiền Bên Bán phải trả cho Bên Mua, tiền sửa chữa hoàn thiện căn hộ theo đúng hạng mục cam kết trong hợp đồng mua bán là: 134.900.400 đồng.

Như vậy, bà G đề nghị Tòa án công nhận tổng số tiền tạm tính Bên Bán phải trả cho Bên Mua cho các khoản nêu trên tính đến ngày 07/8/2020 là: $312.025.199 \text{ đồng} + 71.279.521 \text{ đồng} + 120.000.000 \text{ đồng} + 134.900.400 \text{ đồng} = 638.205.120 \text{ đồng}$.

6. Đề nghị Tòa án công nhận yêu cầu của bà G về việc buộc Công ty TNHH Đ1 có văn bản chính thức và tổ chức phiên họp công khai xin lỗi bà G vì đã thực hiện hành vi tiết lộ thông tin cá nhân của bà G cho bên thứ ba mà không có sự đồng ý của bà G.

7. Đối với các vật liệu gỗ trong căn hộ tại các vị trí hộc tủ bếp, tủ giày, tủ quần áo, tủ lavabo nhà vệ sinh thì theo Kết quả giám định số 23G02GND00558-01 ngày 06/3/2023 của Công ty TNHH G2 thì chỉ có cánh tủ bếp dưới là đúng chất liệu theo hợp đồng là chất liệu ván sợi (MDF), các mẫu còn lại đều là ván dăm (MFC) và ván dăm (MFC) và ván sợi (MDF) được định nghĩa khác nhau theo tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 7750:2007 và TCVN 7751:2007. Do đó yêu cầu bị đơn khắc phục các vị trí còn lại là hộc tủ bếp, hộc tủ giày dép, hộc tủ lavabo nhà vệ sinh ngoài phòng ngủ, hộc tủ quần áo phòng ngủ nhỏ cho đúng chất liệu là gỗ MDF (ván sợi). Đối với vị trí tại cánh tủ bếp dưới, yêu cầu bị đơn khắc phục lại do đã phải cắt mẫu để thực hiện giám định.

Ngoài ra, bà G còn yêu cầu khắc phục một số khiếm khuyết khác như: Thay thế cửa lùa 3 cánh tại ban công (Lô-gia) có báo giá: 15.580.400 đồng; Ốp gạch tường phía sau tủ lavabo hai phòng tắm và sàn dưới tủ bếp: 10.000.000 đồng.

+ Các lỗi đã khắc phục và yêu cầu hoàn trả chi phí:

- Thay thế sàn gỗ mới: 32.000.000 đồng;

- Gỡ bỏ gương ở tường nhà tắm của Phòng tắm chính và thường: 2.000.000 đồng;

- Ốp gạch ở tường nhà tắm của Phòng tắm chính và thường: 3.000.000 đồng;

- Ốp gạch khu vực để cục nóng máy lạnh: 3.000.000 đồng;

- Làm trần thạch cao phòng khách và 2 phòng ngủ: 20.000.000 đồng;
- Sơn dặm lại căn hộ sau khi làm trần thạch cao: 4.000.000 đồng;
- Di dời đầu báo khói hệ thống PCCC để ốp trần thạch cao;
- Làm ống dẫn mùi cho máy hút mùi tại khu vực bếp: 2.000.000 đồng;

Trong phiên tòa sơ thẩm, bà G xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Khắc phục các lỗi khuyết tật của căn hộ bao gồm:

+ Các lỗi chưa khắc phục:

- Khắc phục làm lại hộc tủ bếp dưới, hộc tủ giày dép, hộc tủ lavabo nhà vệ sinh ngoài phòng ngủ, hộc tủ quần áo phòng ngủ nhỏ bằng chất liệu gỗ MDF theo hợp đồng;

- Thay thế cửa lùa 3 cánh tại ban công (Lô-gia) có báo giá: 15.580.400 đồng;

- Ốp gạch tường phía sau tủ lavabo hai phòng tắm và sàn dưới tủ bếp: 10.000.000 đồng.

+ Các lỗi đã khắc phục và yêu cầu hoàn trả chi phí:

- Thay thế sàn gỗ mới: 32.000.000 đồng tại Phòng ngủ chính và thường;

- Gỡ bỏ gương ở tường nhà tắm của Phòng tắm chính và thường: 2.000.000 đồng;

- Ốp gạch ở tường nhà tắm của Phòng tắm chính và thường: 3.000.000 đồng;

- Ốp gạch khu vực để cục nóng máy lạnh: 3.000.000 đồng;

- Làm trần thạch cao phòng khách và 2 phòng ngủ: 20.000.000 đồng;

- Sơn dặm lại căn hộ sau khi làm trần thạch cao: 4.000.000 đồng;

- Di dời đầu báo khói hệ thống PCCC để ốp trần thạch cao;

- Làm ống dẫn mùi cho máy hút mùi tại khu vực bếp: 2.000.000 đồng.

2. Yêu cầu bị đơn có văn bản chính thức và tổ chức phiên họp công khai xin lỗi đối với hành vi tiết lộ trái phép thông tin cá nhân của bà G cho bên thứ ba.

Bà G xin rút lại các yêu cầu khởi kiện về việc bị đơn phải trả các khoản tiền sau: Tiền phạt chậm bàn giao nhà; số tiền lãi vay bà G cho rằng bị chiếm dụng; tiền thuê nhà do chậm bàn giao nhà; chi phí trông coi sửa chữa khiếm khuyết; chi phí lập vi bằng.

Bà G cũng xác định khi bà nhận chìa khóa căn hộ và ký Biên bản bàn giao vào ngày 08/5/2020 bà cũng ghi rõ bà chưa đồng ý vì căn hộ còn nhiều lỗi cần khắc phục. Sau đó bà cũng nhiều lần yêu cầu phía bị đơn khắc phục nhưng bị đơn chỉ khắc phục phần sàn gỗ còn các hạng mục khác thì không làm, hạng mục

sản gỗ bị đơn khắc phục cũng chưa đạt tiêu chuẩn dẫn đến bà G phải tự thay sản gỗ mới. Theo kết luận giám định của Công ty V1 thì rõ ràng MDF và MFC là 2 loại gỗ có chất lượng khác nhau nên đề nghị bị đơn phải khắc phục.

Trước khi ký hợp đồng mua bán, bà G và ông Q có thực hiện việc xem xét nhà mẫu và đọc hợp đồng, nhà mẫu thì có trần thạch cao nhưng đến khi nhận căn hộ lại không có. Hợp đồng mua bán này là do phía bị đơn đưa ra và bà hiểu là muốn sửa cũng không được nên bà G mới ký vào hợp đồng mua bán. Bà G là bên yếu thế trong giao dịch này nên khi giải thích hợp đồng phải theo hướng có lợi cho bà G.

Trong quá trình giải quyết vụ án và trong phiên tòa sơ thẩm, các đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Đ1 cùng thống nhất trình bày:

Theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ số CLFV/0830 đã ký ngày 21/7/2017, ngày bàn giao căn hộ dự kiến là ngày 31/12/2019. Việc bàn giao căn hộ có thể được thực hiện muộn hơn 90 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho bà G, tức là việc bàn giao có thể được chậm hơn 90 ngày kể từ ngày 31/12/2019, hay nói cách khác, không muộn hơn ngày 30/3/2020. Thực tế, vào ngày 10/3/2020, Công ty đã gửi Thông báo bàn giao Căn hộ số FEV-C,34.14-HDN-000918 đến bà G để yêu cầu bà G thanh toán đầy đủ các khoản tiền của giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phí quản lý 3 tháng với tổng số tiền là 1.986.165.637 đồng chậm nhất vào ngày 24/3/2020 theo tiến độ mà các bên đã thỏa thuận tại Điều 3.3(a) của hợp đồng mua bán. Việc thanh toán đầy đủ các khoản tiền nói trên là các điều kiện mà bà G phải hoàn tất để được giao nhận căn hộ như các bên đã thỏa thuận tại Điều 8.1(b) và Điều 8.1(c) của hợp đồng mua bán. Vào ngày 31/3/2020, Công ty đã gửi thư yêu cầu nhắc nhở bà G thực hiện việc thanh toán các khoản tiền nói trên nhưng vẫn không nhận được khoản thanh toán từ bà G. Chỉ đến ngày 08/4/2020, bà G mới hoàn tất việc thanh toán khoản tiền nói trên đối với Công ty và được xem như mới đáp ứng điều kiện được nhận bàn giao căn hộ vào ngày đó.

Ngay trong buổi sáng ngày 08/4/2020, Bộ phận bàn giao căn hộ của công ty đã liên hệ với bà G để đặt lịch hẹn bàn giao, cho thấy công ty luôn nỗ lực hết sức để bàn giao căn hộ và cho bà G có thể sử dụng căn hộ trong thời gian sớm nhất. Vào cùng ngày 08/4/2020, bà G yêu cầu được kiểm tra Căn hộ vào lúc 16 giờ cùng ngày. Với việc áp dụng các quy định liên quan đến việc giãn cách xã hội và sự bùng phát phức tạp của dịch bệnh Covid-19, thêm vào đó là các lịch hẹn bàn giao với các khách hàng khác đã được lên lịch hẹn từ trước, Công ty buộc phải giới hạn các cuộc gặp trực tiếp để ngăn chặn việc lây lan dịch bệnh và chỉ có thể đề xuất cuộc hẹn gặp vào lúc 17 giờ, ngày 08/4/2020. Khi đó, Công ty đã đưa bà G đi kiểm tra Căn hộ và các tiện ích liên quan nhưng bà G đã từ chối ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ mà không đưa ra được một lý do chính đáng nào cho việc từ chối này. Ngay sau đó, vào ngày 09/4/2020, bà G cho rằng Công

ty không bàn giao Căn hộ được cho bà G vào ngày 08/4/2020 và yêu cầu Công ty thanh toán tiền lãi phạt kể từ ngày 31/12/2019 cho đến ngày bàn giao thực tế. Công ty đã gửi Thư ngày 09/4/2020 ghi nhận lại quy trình bàn giao với bà G vào ngày 08/4/2020. Theo quy định tại Điều 8.4 của hợp đồng, bà G không có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ khi không có lý do chính đáng. Như vậy, kể từ ngày bàn giao căn hộ theo thông báo (tức ngày 08/4/2020), bà G được xem như là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Công ty đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ cho bà G theo hợp đồng theo quy định tại Điều 8.4 của hợp đồng. Với mong muốn chăm sóc khách hàng tốt nhất có thể, vào ngày 16/4/2020, Công ty Đ1 một lần nữa đã giải thích các thắc mắc của bà G và có mời bà G đến nhận bàn giao Căn hộ vào ngày 19/4/2020. Một lần nữa, bà G không đồng ý với lịch hẹn này, và Công ty Đ1 phải đề xuất một lịch hẹn khác vào ngày 23/4/2020. Sau đó, bà G vẫn tiếp tục không đồng ý với lịch hẹn bàn giao vào ngày 23/4/2020. Để giải quyết các thắc mắc của khách hàng tốt nhất có thể, Công ty Đ1 đã có cuộc họp với bà G vào ngày 27/4/2020 (cuộc họp không được lập biên bản ngay vào ngày 27/4/2020 và hai bên cũng không đồng thuận được nội dung của biên bản họp sau đó) để trao đổi các thắc mắc của bà G.

Công ty Đ1 cũng đã có nhân mạnh rằng rất mong bà G báo trước cho Công ty Đ1 một hoặc hai ngày về thời gian kiểm tra căn hộ cho mục đích bàn giao căn hộ với Công ty Đ1 phù hợp với lịch biểu của khách hàng, để Công ty Đ1 có chuẩn bị phù hợp và phục vụ khách hàng tốt nhất có thể. Đến ngày 08/5/2020, các bên cũng đã ký Biên bản bàn giao căn hộ.

Tuy nhiên, cho đến nay, bà G vẫn cho rằng việc bàn giao căn hộ không thực hiện được là do lỗi của Công ty Đ1 (dù bà G đã ký Biên bản bàn giao căn hộ với Công ty Đ1) và bà G không chỉ ra được Công ty đã có lỗi nào mặc dù Công ty Đ1 đã nhiều lần giải thích rõ bằng văn bản cho bà G về từng vấn đề cụ thể.

Công ty Đ1 cũng phủ nhận cáo buộc của bà G về việc tiết lộ trái phép thông tin cá nhân khách hàng cho bên thứ ba như bà G đã nêu trong Đơn khởi kiện. Công ty giải thích thêm rằng Công ty L3 (V) và ông Trần Anh H1 không phải là “bên thứ ba” như bà G cáo buộc mà trên thực tế là các đại diện được ủy quyền hợp pháp của Công ty Đ1 có đầy đủ thẩm quyền trong việc giải quyết các vấn đề tồn đọng phát sinh từ hoặc liên quan đến hợp đồng với bà G. Vào ngày 10/6/2020, Công ty Đ1 đã gửi thư phản hồi đến bà G để thông báo về việc thay đổi địa chỉ liên hệ và người nhận thư của Công ty Đ1 theo quy định tại Điều 16 của hợp đồng và rằng Công ty Đ1 đã ủy quyền cho ông Trần Anh H1 và V làm các đại diện được ủy quyền của Công ty Đ1 có đầy đủ quyền hạn và thẩm quyền để giải quyết các tranh chấp liên quan đến hoặc phát sinh từ hợp đồng với bà G thay mặt Công ty Đ1. Giấy ủy quyền liên quan của Công ty Đ1 cũng được đính kèm với T3 phản hồi ngày 10/6/2020. Đây là quyền hợp pháp của Công ty Đ1

được quy định bởi Bộ luật dân sự của Việt Nam. Nói cách khác, không có bất kỳ việc chuyển giao thông tin cá nhân nào cho “bên thứ ba” như cáo buộc của bà G.

Mặt khác, Công ty Đ1 đã có yêu cầu bà G gửi thư liên lạc đến Công ty Đ1 đúng địa chỉ, đúng tên và đúng theo hình thức đã được thỏa thuận. Thế nhưng, cho đến nay, bà G vẫn không tuân thủ về việc trao đổi thông tin mà không có sự chấp thuận trước của Công ty Đ1, cụ thể là thường xuyên đăng tải các thông tin không đúng sự thật (chưa được kiểm chứng) về dự án và Công ty Đ1 lên các trang mạng thông tin xã hội thay vì trao đổi một cách có thiện chí với Công ty Đ1. Hành vi tiết lộ thông tin như vậy đã và đang gây ra những thiệt hại nghiêm trọng đáng kể đối với hình ảnh và danh tiếng của Công ty. Tuy nhiên, hiện nay Công ty Đ1 không có yêu cầu gì đối với phía nguyên đơn về vấn đề này.

Đối với việc bà G yêu cầu khắc phục về chất liệu gỗ của các vị trí hộc tủ bếp, tủ giày, tủ quần áo, tủ lavabo nhà vệ sinh, bị đơn đã thực hiện đúng theo hợp đồng mua bán đã ký kết giữa các bên. Đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đồng ý với toàn bộ ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án và trong phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Mạnh Q trình bày:

Ông Q là chồng bà G, căn hộ là tài sản chung của ông Q và bà G. Ông Q thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày và yêu cầu của bà G, ông Q không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Nguyễn Mạnh H và Luật sư Nguyễn N cùng trình bày:

Vụ việc xuất phát từ Hợp đồng mua bán căn hộ và chất lượng căn hộ, căn hộ mà bị đơn giao cho bà G là có khiếm khuyết và thái độ của bị đơn là bỏ rơi khách hàng, thiếu trách nhiệm với sản phẩm của mình. Trong Hợp đồng có điều khoản cho phép bị đơn thay đổi vật liệu và thiết kế, như vậy bị đơn đã có hành vi lừa dối khách hàng. Bị đơn cho rằng có quyền sử dụng các vật liệu tương đương, tuy nhiên căn hộ là hàng hóa thiết yếu nên Hợp đồng mua bán căn hộ phải đăng ký Hợp đồng mẫu với cơ quan nhà nước mà cụ thể là Sở Công thương. Việc có nhiều điều khoản để bị đơn tùy ý thay đổi kết cấu, vật liệu là bị đơn vi phạm điểm c khoản 1 Điều 16 Luật Bảo vệ người tiêu dùng nên có thể tuyên bố vô hiệu điều khoản này. Cũng theo quy định tại Điều 15 thì phải hiểu theo hướng có lợi cho người tiêu dùng là bà G. Việc ký biên bản bàn giao nhà cũng được thực hiện theo mẫu do phía bị đơn đưa ra và bà G phải ký biên bản mới được nhận nhà. Trong Hợp đồng cũng quy định về việc không tiết lộ thông tin khách hàng cho bên thứ 3, do đó bị đơn đã vi phạm điều khoản này khi cung cấp thông tin cho bên V để gửi thư đe dọa bà G. Đối với từng yêu cầu cụ thể của bà G, có ý kiến như sau:

Về yêu cầu khắc phục, sửa chữa các hạng mục lỗi chưa được thực hiện và thanh toán hoàn trả số tiền sửa chữa các hạng mục sai sót đã thực hiện của Căn hộ:

Các hạng mục thi công hoàn thiện Căn hộ không đúng với quy định trong Hợp đồng đã được ghi nhận trong Vi bằng số 2031/2020/VB-TPLQ5, Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2021 và Văn bản khiếu nại ngày 20/6/2020. Trong đó, một số hạng mục đã được Nguyên đơn bỏ tiền khắc phục sửa chữa hoàn thiện theo Báo giá ngày 17/6/2020 và Phiếu thu ngày 17/8/2020. Các hạng mục cụ thể như sau:

Các hạng mục sai sót của Căn hộ mà Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải khắc phục sửa chữa:

- Khắc phục, làm lại học tủ bếp dưới, học tủ giày dép, học tủ lavabo nhà vệ sinh ngoài phòng ngủ, học tủ quần áo phòng ngủ nhỏ bằng chất liệu gỗ MDF theo Hợp đồng.

Theo Bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ của Hợp đồng quy định kệ để giày (Số 11 - Hạng mục Phòng Khách và Phòng ăn), kệ tủ bếp trên và dưới với cánh (Số 5 - Hạng mục Bếp), tủ quần áo (Số 5 - Hạng mục Phòng ngủ chính và phòng ngủ thường), tủ trong phòng vệ sinh (Số 5 - Hạng mục Phòng tắm chính và Phòng tắm thường), các hạng mục này phải thi công bằng gỗ MDF.

Theo Biên bản lấy mẫu giám định gỗ và Chứng thư giám định số 23G02GND00558-01 thì các hạng mục này được làm bằng gỗ MFC, không đúng theo quy định trong Hợp đồng.

- Thay thế cửa lùa 3 cánh trượt tại Lô-gia (ban công phòng khách).

Theo Bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ của Hợp đồng (Trang 27) quy định: “*Cửa – Cửa nhôm kính trượt*”. Theo Bản vẽ mặt bằng thiết kế căn hộ của Hợp đồng (Trang 21) thể hiện cửa đi ra ngoài Lô-gia có 03 cánh và 03 mũi tên trượt, có thể di chuyển được.

Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2021 và Vi bằng số 2031/2020/VB-TPLQ5 (Trang 21, 57, 58) thể hiện cửa đi ra ngoài Lô-gia (ban công phòng khách) có hai cánh trượt và một cánh cố định, không đúng theo quy định trong hợp đồng.

- Ốp gạch tường phía sau tủ lavabo trong 02 phòng tắm và sàn dưới tủ bếp.

Theo Bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ của Hợp đồng (Trang 25-26) quy định: “*Phòng tắm chính và Phòng tắm thường: Tường – Gạch Porcelain; “Bếp – Sàn – Gạch Porcelain bao gồm lên chân tường*”.

Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2021 và Vi Bằng số 2031/2020/VB-TPLQ5 (Trang 7) thể hiện không có ốp gạch men (Porcelain) tại các vị trí này.

Các hạng mục sai sót của căn hộ đã được nguyên đơn sửa chữa và yêu cầu bị đơn phải thanh toán hoàn trả chi phí với tổng số tiền là 67.320.000 đồng.

Các hạng mục sai sót của căn hộ đã được nguyên đơn bỏ tiền sửa chữa hoàn thiện theo Báo giá ngày 17/6/2020 và Phiếu thu ngày 17/8/2020.

- Thay thế sàn gỗ mới của Phòng ngủ chính và Phòng ngủ thường: Số tiền 32.000.000 đồng.

Theo Bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ của Hợp đồng (Trang 25) quy định: *“Sàn gỗ parquet bao gồm len chân tường”*. Theo điểm (d) khoản 2 Điều 5 của hợp đồng quy định: Bên Bán có nghĩa vụ: *“Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành”*.

Văn bản khiếu nại ngày 20/6/2020 (Trang 6-7) và Vi bằng số 2031/2020/VB-TPLQ5 (Trang 50-56) thể hiện sàn gỗ không đảm bảo chất lượng về kỹ thuật và mỹ thuật theo quy định trong hợp đồng. Cụ thể là mặt sàn gỗ sơn PU bị dính bụi, rộp, bong tróc, màu gỗ sàn không đồng nhất, sàn gỗ phát tiếng kêu ọp ẹp khi bước chân trên mặt sàn,...

Biện pháp khắc phục duy nhất đó là nguyên đơn đã phải gỡ bỏ sàn gỗ cũ để thay thế bằng sàn gỗ mới.

- Gỡ bỏ tấm gương ở tường và ốp gạch men ở tường (sau tấm gương) Phòng tắm chính và Phòng tắm thường: Số tiền 5.000.000 đồng.

Theo Bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ của Hợp đồng (Trang 26) quy định: *“Phòng tắm chính và Phòng tắm thường – Tường – Gạch Porcelain”*.

Theo Vi bằng số 2031/2020/VB-TPLQ5 (Trang 64-66) thể hiện phần tường phía sau tấm gương của Phòng tắm chính và Phòng tắm thường không có ốp gạch men (Porcelain) như quy định trong Hợp đồng.

Để hoàn thiện các phòng tắm thì nguyên đơn đã phải gỡ bỏ các tấm gương và ốp gạch vào phần tường phía sau tấm gương.

- Ốp gạch men khu vực để cục nóng máy lạnh (Sân phơi): Số tiền 3.000.000 đồng.

Theo Bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ của Hợp đồng (Trang 27) quy định: *“Sân phơi – Sàn – Gạch Porcelain bao gồm len chân tường”*.

Theo Văn bản khiếu nại ngày 20/06/2020 (Trang 4) và Vi bằng số 2031/2020/VB-TPLQ5 (Trang 58-60) thể hiện sàn của sân phơi có bề mặt bằng xi-măng (mặt sàn bê tông), không đúng theo quy định trong Hợp đồng.

Để hoàn thiện hạng mục này thì nguyên đơn đã ốp gạch men toàn bộ bề mặt sân sân phơi.

- Làm hộp trần thạch cao phòng khách và 2 phòng ngủ (bao gồm cả việc sơn dặm lại tường bên trong phòng khách và 2 phòng ngủ sau khi làm trần thạch cao và di dời đầu báo khói hệ thống phòng cháy, chữa cháy để ốp trần thạch cao): Số tiền 25.320.000 đồng.

Theo Bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ của hợp đồng (Trang 24-27) quy định: Phòng khách và phòng ăn, phòng ngủ chính và phòng ngủ thường, phòng tắm chính và phòng tắm thường, sân phơi có *“Hộp trần với sơn nước*

hoàn thiện có thể được cung cấp tùy theo thiết kế”. Trên thực tế, căn hộ mẫu của Đ1 cho khách tham quan tại thời điểm giao kết hợp đồng có hộp trần tất cả các vị trí nêu trên.

Theo Văn bản khiếu nại ngày 20/06/2020 (Trang 3-4) và Vi bằng số 2031/2020/VB-TPLQ5 (Trang 42-49) thể hiện chỉ có bếp, sân phơi và 02 phòng tắm thì có hộp trần, còn phòng khách, 2 phòng ngủ và 2 phòng tắm thì không có hộp trần.

Nguyên đơn đã phải làm hộp trần thạch cao và sơn nước tại các phòng này.

- Làm ống dẫn mùi (ống đã khí ra ngoài) cho máy hút mùi tại khu vực bếp: Số tiền 2.000.000 đồng.

Theo Bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ của hợp đồng (Trang 25) quy định: “*Thiết bị bếp: Máy hút mùi – Bếp nấu 04 bếp và máy hút mùi – Thiết kế hiện đại*”.

Theo Vi bằng số 2031/2020/VB-TPLQ5 (Trang 41) thể hiện hệ thống hút mùi nhà bếp có làm hộp gỗ mặt nạ bên ngoài để che ống dẫn khí nhưng bên trong lại không có ống dẫn khí.

Nguyên đơn đã phải lắp đặt ống dẫn khí từ máy hút mùi nhà bếp đi ra ngoài để hoàn thiện hạng mục này.

Với những sai sót về chất lượng của căn hộ nêu trên và cho đến nay Công ty Đ1 không có thiện chí khắc phục, như vậy Công ty Đ1 đã vi phạm quy định về nghĩa vụ của bên bán nhà theo Khoản 4, 5 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Ngoài ra, từ việc lập và ký kết Hợp đồng với những điều khoản không rõ ràng để giảm trừ các hạng mục thi công hoàn thiện căn hộ, tiếp đến là việc thi công gian dối, bớt xén vật liệu và khối lượng thi công tại những hạng mục ẩn khuất của căn hộ đã thể hiện Công ty Đ1 có ý thức lừa dối khách hàng từ trước khi ký Hợp đồng. Cụ thể là:

- Hợp đồng quy định về hạng mục hộp trần thạch cao của phòng khách và 2 phòng ngủ của căn hộ: “*Hộp trần với sơn nước hoàn thiện có thể được cung cấp tùy theo thiết kế*”. Tương ứng với nội dung này trong Hợp đồng thì thiết kế căn hộ mẫu với các phòng có đầy đủ hộp trần thạch cao. Tuy nhiên, Công ty Đ1 đã bàn giao cho khách hàng căn hộ với phòng khách và 2 phòng ngủ không có hộp trần thạch cao. Trường hợp thiết kế của căn hộ không có hộp trần thạch cao thì vì lý do gì mà Công ty Đ1 lại ghi hạng mục này vào trong hợp đồng và giới thiệu với khách hàng căn hộ mẫu với các phòng có hộp trần đầy đủ, đây là chiêu thức quảng cáo lừa dối khách hàng của Công ty Đ1.

- Với các hạng mục ẩn khuất của căn hộ thì Công ty Đ1 bớt xén vật liệu và sử dụng vật liệu kém chất lượng như: tường nhà tắm theo quy định phải hoàn thiện bằng gạch porcelain (gạch men) thì thay bằng tấm gương che đi phần tường không được ốp gạch; nền sân phơi theo quy định phải hoàn thiện bằng gạch porcelain (gạch men) thì lợi dụng bức tường chắn để che đi phần nền bằng

bê tông chưa hoàn thiện; hệ thống hút mùi nhà bếp thì làm hộp mặt nạ để che đi phần bên trong không có đường ống dẫn khí; các học tủ bếp dưới, học tủ giày dép, học tủ lavabo nhà vệ sinh, học tủ quần áo (là phần nằm bên trong tủ) theo quy định phải làm bằng gỗ MDF thì được làm bằng gỗ MFC kém chất lượng; phần tường phía sau tủ lavabo trong 02 phòng tắm và sàn dưới tủ bếp theo quy định phải hoàn thiện bằng gạch porcelain (gạch men) thì lợi dụng sự che khuất của tủ lavabo và tủ bếp để không thi công hoàn thiện.

Khi khách hàng phản ánh, khiếu nại và khởi kiện về những vi phạm nêu trên thì Công ty Đ1 viện dẫn các điều khoản “tùy nghi” trong hợp đồng để bao biện như: hợp đồng quy định là “*có thể...*” thì Công ty Đ1 có quyền thực hiện hay không thực hiện nghĩa vụ, hoặc phần Ghi chú ở cuối Bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ của hợp đồng (Trang 28) là: “*...Công ty TNHH Đ1 có quyền thay đổi và/ hoặc thay thế các đặc điểm kỹ thuật và vật liệu được liệt kê như trên của căn hộ bằng các vật liệu hoặc thiết bị tương đương*”. Tuy nhiên, trong trường hợp này thì ngay cả quy định điều khoản trong hợp đồng như vậy và sự viện dẫn của Công ty Đ1 cũng là trái pháp luật. Bởi vì, không phải ngẫu nhiên mà các nhà làm luật lại quy định hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là loại hợp đồng theo mẫu phải đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (theo Nghị định số 99/2011/NĐ-CP, Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg) và chịu sự điều chỉnh của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2010. Trong đó, có các quy định để loại trừ các điều khoản “tùy nghi” của hợp đồng do bên bán hàng hóa soạn thảo và bảo vệ quyền lợi của bên mua hàng hóa quy định tại Điều 15, điểm (c) khoản 1 và khoản 2 Điều 16 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2010.

Trong hợp đồng có quy định Bên Bán “*...có quyền thay đổi và/ hoặc thay thế các đặc điểm kỹ thuật và vật liệu được liệt kê như trên của căn hộ bằng các vật liệu hoặc thiết bị tương đương*” nhưng không thể hiện cụ thể đặc điểm kỹ thuật và vật liệu tương đương là gì.

Bên cạnh đó, hành vi của Công ty Đ1 như nêu trên đây đã vi phạm một loạt các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2010 về các hành vi bị cấm trong kinh doanh bất động sản và bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng. Cụ thể là vi phạm khoản 4 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, điểm (a) khoản 1 và khoản 8 Điều 10 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2010. Việc bà G đã tiến hành khởi kiện Công ty Đ1 để bảo vệ quyền lợi của mình là chính đáng và phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, khoản 6 và khoản 7 Điều 8 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2010.

Tóm lại, Công ty Đ1 đã có những vi phạm trong việc thực hiện hợp đồng như đã phân tích và việc bà G khởi kiện yêu cầu Công ty Đ1 phải khắc phục các sai sót đối với căn hộ (bao gồm việc hoàn trả chi phí sửa chữa) là có căn cứ pháp luật.

Về yêu cầu xin lỗi công khai vì việc tiết lộ thông tin cho bên thứ ba mà chưa được sự cho phép từ bà G.

Theo điểm (r) khoản 2 Điều 5 của hợp đồng quy định: “*Bên bán có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa có sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu*”.

Trong quá trình bà G phản ánh về các sai sót của Căn hộ với Công ty Đ1 thì bà G nhận được Văn bản ngày 05/6/2020 của Công ty V2 có đề cập rất nhiều vấn đề thông tin nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà G và Công ty Đ1 nhưng không xuất trình bất kỳ thư ủy quyền nào chứng minh quyền được đại diện cho Công ty Đ1 và trước đó bà G cũng không nhận được bất kỳ thông báo nào từ Công ty Đ1 về việc chuyển giao thông tin khách hàng cho Công ty V2. Bên cạnh đó, Văn bản ngày 05/6/2020 của Công ty V2 có một số nội dung cáo buộc không đúng sự thật và đe dọa đối với bà G.

Ngay sau đó, bà G đã có Thư cảnh cáo ngày 09/6/2020 gửi Công ty V2 và Công ty Đ1 để cảnh cáo về hành vi tiết lộ thông tin khách hàng cho bên thứ ba và đe dọa đối với khách hàng.

Hành vi của Công ty Đ1 chuyển giao thông tin của khách hàng cho bên thứ ba là Công ty V2 đã vi phạm quy định tại khoản 1 và điểm (a), (d) khoản 2 Điều 6 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2010. Việc Công ty Đ1 chuyển giao thông tin của khách hàng cho Công ty V2 để Công ty V2 có văn bản cáo buộc không đúng sự thật và đe dọa đối với khách hàng đã trực tiếp làm ảnh hưởng đến danh dự, nhân phẩm, uy tín của khách hàng là bà G. Căn cứ theo quy định tại khoản 1, 2, 5 Điều 34 Bộ luật dân sự 2015, việc bà G khởi kiện yêu cầu Công ty Đ1 có văn bản chính thức và tổ chức phiên họp công khai xin lỗi đối với hành vi tiết lộ trái phép thông tin cá nhân của bà G cho bên thứ ba là có căn cứ pháp luật.

Từ các nội dung trình bày trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G, buộc Công ty TNHH Đ1:

- Làm lại học tủ bếp dưới, học tủ giày dép, học tủ lavabo nhà vệ sinh ngoài phòng ngủ, học tủ quần áo phòng ngủ nhỏ bằng chất liệu gỗ MDF theo quy định trong Hợp đồng.

- Thay thế cửa lùa 3 cánh trượt tại Lô-gia (ban công phòng khách) theo quy định trong Hợp đồng.

- Ốp gạch tường phía sau tủ lavabo trong 02 phòng tắm và sàn dưới tủ bếp theo quy định trong Hợp đồng.

- Hoàn trả chi phí sửa chữa các hạng mục sai sót của Căn hộ với số tiền là 67.320.000 đồng.

Có văn bản chính thức và tổ chức phiên họp công khai xin lỗi bà Nguyễn Thị Hồng G do hành vi tiết lộ trái phép thông tin cá nhân của bà G cho bên thứ ba.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Lê Văn Đ trình bày ý kiến:

Việc bà G rút các yêu cầu tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này.

Về các lỗi theo trình bày của phía nguyên đơn: Thực tế căn cứ tại khoản 3 Điều 5 của Hợp đồng mua bán và Biên bản bàn giao ngày 06/5/2020 thì bị đơn đã thực hiện đúng theo như Hợp đồng, các sản phẩm được thi công, lắp đặt trong căn hộ đúng như các bên đã thỏa thuận trong danh mục các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng mua bán. Bị đơn đã sử dụng một số vật liệu tương đương trong căn hộ của bà G để đảm bảo chất lượng, sự phù hợp, tính mỹ quan, đồng nhất của căn hộ. Bà G, ông Q cho rằng bị đơn có sự lừa dối nguyên đơn khi ký Hợp đồng mua bán là không đúng vì thực tế bà G tự nguyện ký vào Hợp đồng này chứ không ai ép buộc bà G phải ký.

Về việc bà G yêu cầu xin lỗi công khai, khi nhận thấy bà G có các hành vi chống lại bị đơn như cung cấp thông tin chưa đúng, chưa xác thực và gửi đơn đến nhiều cá nhân, tổ chức gây ảnh hưởng đến uy tín của bị đơn thì bị đơn đã nhờ Công ty L3 (V) là công ty về lĩnh vực pháp luật thực hiện việc liên lạc với bà G để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên không vi phạm pháp luật như nguyên đơn trình bày. Việc tiết lộ thông tin này không gây ảnh hưởng đến bà G nên bị đơn không vi phạm điều khoản này trong Hợp đồng. Từ các căn cứ nêu trên, phía bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 3198/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng G về việc buộc bị đơn Công ty TNHH Đ1 khắc phục các lỗi khuyết tật của căn hộ bao gồm: Khắc phục làm lại học tủ bếp dưới, học tủ giày dép, học tủ lavabo nhà vệ sinh ngoài phòng ngủ, học tủ quần áo phòng ngủ nhỏ bằng chất liệu gỗ MDF; Thay thế cửa lùa 3 cánh tại ban công (Lô-gia); Ốp gạch tường phía sau tủ lavabo hai phòng tắm và sàn dưới tủ bếp.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng G về việc buộc bị đơn Công ty TNHH Đ1 chi phí các hạng mục đã khắc phục với tổng số tiền là: 67.320.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng G về việc buộc bị đơn Công ty TNHH Đ1 có văn bản chính thức và tổ chức phiên họp công khai xin lỗi đối với hành vi tiết lộ trái phép thông tin cá nhân của bà Nguyễn Thị Hồng G cho bên thứ ba.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng G về việc buộc bị đơn Công ty TNHH Đ1 phải trả tiền phạt chậm bàn giao nhà; trả tiền lãi vay cho rằng bị chiếm dụng; trả tiền thuê nhà do chậm bàn giao nhà; trả chi phí trông coi sửa chữa khiếm khuyết; trả chi phí lập vi bằng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/9/2023, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Hồng G nộp đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên chứng cứ, căn cứ và lập luận như tại cấp sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, căn cứ và lập luận như tại cấp sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Vũ Mạnh Q thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, nhận thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vào ngày 22/8/2023 đến ngày 05/9/2023 nguyên đơn nộp đơn kháng cáo. Nguyên đơn đã nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên đơn kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Đại diện bị đơn - bà Cao Thị Hoàng O, ông Trần Bá T1, ông Lê Đình T2 xin vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp dân sự về hợp đồng mua bán căn hộ; nơi thực hiện hợp đồng và nơi đăng ký kinh doanh của bị đơn đều ở thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do có kháng cáo của nguyên đơn nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.1] Xét, Hợp đồng mua bán căn hộ số CLFV/0830 ngày 21/7/2017 giữa bà Nguyễn Thị Hồng G và Công ty TNHH Đ1 về việc mua bán căn hộ số C.34.14. Bà G cho rằng có sự lừa dối khi ký Hợp đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bà G xác nhận không bị ép buộc phải ký hợp đồng và nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng mua bán căn hộ và bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ đính kèm theo hợp đồng mà các bên đã ký kết có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, Điều 385, Điều 401, Điều 430, Điều 431 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và có giá trị ràng buộc các bên thực hiện, làm phát sinh các quyền nghĩa vụ của các bên.

[2.1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà G xin rút lại các yêu cầu khởi kiện về việc bị đơn phải trả các khoản tiền sau: Yêu cầu về phạt chậm bàn giao nhà; số tiền lãi vay bà G cho rằng bị chiếm dụng; T6 thuê nhà do chậm bàn giao nhà; Chi phí trông coi sửa chữa khiếm khuyết; Chi phí lập vi bằng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này là phù hợp với với khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.1.3] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn khắc phục các hạng mục: làm lại học tủ bếp dưới, học tủ giày dép, học tủ lavabo nhà vệ sinh ngoài phòng ngủ, học tủ quần áo phòng ngủ nhỏ bằng chất liệu gỗ MDF; thay thế cửa lùa 03 cánh tại Lô-gia (ban công phòng khách); ốp gạch tường phía sau tủ lavabo hai phòng tắm và sàn dưới tủ bếp:

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ và Bảng danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ thể hiện: “*Kệ tủ bếp trên và dưới với cánh MDF ...*”; “*Tủ quần áo MDF laminate, tùy theo vị trí...*”; “*Thiết bị vệ sinh mặt đá granite và tủ MDF chống ẩm...*”; “*Kệ để giày MDF laminate...*”. Theo Chứng thư giám định về tên gọi của Công ty V ngày 06/3/2023 thì: “*Mẫu học tủ bếp dưới; Mẫu học tủ quần áo; Mẫu tủ lavabo nhà vệ sinh và mẫu học tủ giày dép đều thể hiện tên gỗ là “MFC (Melamine Face Chipboard)”*”. Hội đồng xét xử xét thấy: căn cứ tại phần ghi chú của bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ các bên có thỏa thuận: “*Tùy thuộc vào quy định pháp luật của Việt Nam, công ty TNHH Đ1 có quyền thay đổi và/hoặc thay thế các đặc điểm kỹ thuật và vật liệu được liệt kê như trên của căn hộ bằng các vật liệu hoặc thiết bị tương đương*”. Gỗ MDF và

gỗ MFC đều là gỗ công nghiệp thường sử dụng để sản xuất tủ bếp, tủ, kệ, các sản phẩm tủ đứng nên việc thay thế một số vị trí nêu trên bằng chất liệu gỗ MFC là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng.

Bà G cho rằng theo bản vẽ mặt bằng thiết kế căn hộ của Hợp đồng (Trang 21) thể hiện cửa đi ra ngoài Lô-gia (ban công) có 03 cánh và 03 mũi tên trượt, có thể di chuyển được để yêu cầu Đ1 phải lắp cửa trượt 03 cánh thay vì 02 cánh trượt và 01 cánh cố định như Capitaland bàn giao. Xét, theo bảng danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ thể hiện phần Lô-gia mô tả “*cửa nhôm kính trượt*”, khuyến cáo của bản vẽ mặt bằng thiết kế căn hộ là mặt bằng có thể được thay đổi theo phê duyệt của cơ quan chức năng có thẩm quyền và *công ty TNHH Đ1 có quyền thay đổi và/hoặc thay thế các đặc điểm kỹ thuật* nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ đính kèm Hợp đồng mua bán mà các bên đã ký tại mục Phòng tắm chính và Phòng tắm thường thể hiện tường “*gạch Procelain*”, thiết bị vệ sinh bao gồm “*giường treo tường, tủ chống ẩm...*”; Đối với phần bếp thì sàn bếp được lát “*Gạch Porcelain bao gồm lên chân tường*” nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn ốp gạch tường phía sau tủ lavabo hai phòng tắm và sàn dưới tủ bếp. Xét, theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức ghi nhận: “*Tấm gương trong nhà tắm đã thay đổi và có lát gạch, sau cabin kệ lavabo là tường bê tông chưa được lát gạch*”; “*phần dưới kệ bếp khu vực lavabo (sau khi tháo dỡ) chưa được lát gạch*”. Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ bản vẽ mặt bằng thiết kế căn hộ và bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ thể hiện tường ở phòng tắm chính, phòng tắm thường và sàn bếp là gạch Procelain không có thể hiện toàn bộ tường ở phòng tắm chính và phòng tắm thường phải được lát gạch hay toàn bộ sàn bếp phải được lát gạch. Theo hiện trạng thực tế thì tổng thể tường phòng tắm và sàn bếp đã được ốp gạch, những nơi không được ốp gạch là những nơi gắn những vật cố định không thể di chuyển sang vị trí khác nên không có căn cứ xác định việc thiết kế các vật dụng như hiện trạng là không đúng quy định, không đảm bảo an toàn cho người sử dụng. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

[2.1.4] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Đ1 chi phí các hạng mục đã khắc phục với tổng số tiền là: 67.320.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng).

Đối với yêu cầu về trả tiền khắc phục làm hộp trần thạch cao phòng khách và 2 phòng ngủ, sơn dặm lại căn hộ sau khi làm trần thạch cao, di dời đầu báo khói hệ thống PCCC để ốp trần thạch cao, lát gạch khu vực để cục nóng máy lạnh, làm ống dẫn mùi cho máy hút mùi tại khu vực bếp. Hội đồng xét xử nhận thấy tại bản danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ đính kèm Hợp đồng mua bán mà các bên đã ký thể hiện trần của phòng khách, trần của phòng ngủ chính và phòng ngủ thường là hộp trần sơn nước không phải là hộp trần thạch cao, thiết bị bếp gồm bếp nấu 4 bếp và máy hút mùi, các bên không có thỏa thuận trong hợp đồng làm ống dẫn mùi cho máy hút mùi tại khu vực bếp và lát gạch

khu vực để cục nóng máy lạnh nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Về yêu cầu trả tiền khắc phục cho hạng mục gỡ bỏ gương và ốp gạch ở tường nhà tắm của Phòng tắm chính và thường: Xét như đã nhận định ở mục [2.1.3] thì các hạng mục này bị đơn đã thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng giữa các bên nên yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở.

Bên cạnh đó, điểm c khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng quy định: “Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán)”. Do đó, không có cơ sở buộc bị đơn phải thực hiện việc trả chi phí cho các hạng mục trên.

Đối với yêu cầu của bà G về việc trả tiền khắc phục thay thế sàn gỗ mới tại Phòng ngủ chính và thường: Xét, kể từ khi nhận bàn giao căn hộ ngày 08/5/2020 đối với các vật liệu và thiết bị căn hộ thì thời hạn bảo hành 01 năm. Sau khi nhận căn hộ và sử dụng thì bà G nhận thấy sàn gỗ bị dính bụi, rộp, bong tróc, màu gỗ sàn không đồng nhất, phát tiếng kêu ọp ẹp nên bà đã yêu cầu bị đơn khắc phục và bà G cũng xác định phía bị đơn đã thực hiện việc khắc phục. Như vậy, bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo thỏa thuận hợp đồng. Việc bà G không đồng ý đã tự thực hiện việc thay thế toàn bộ vị trí trên bằng sàn gỗ mới không có sự đồng ý của công ty và cũng không có thỏa thuận trong hợp đồng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà G.

[2.1.5] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Đ1 có văn bản chính thức và tổ chức phiên họp công khai xin lỗi đối với hành vi tiết lộ trái phép thông tin cá nhân của bà Nguyễn Thị Hồng G cho bên thứ ba.

Xét thấy việc bị đơn yêu cầu Công ty L3 (V) là công ty về lĩnh vực pháp luật đại diện cho bị đơn để bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở xác định bị đơn tiết lộ thông tin khách hàng cho bên thứ ba. Công ty L3 (V) gửi thư đến bà G không có nội dung đe dọa và bà G không cung cấp được chứng cứ chứng minh thể hiện bị thiệt hại hoặc bị làm ảnh hưởng đến uy tín, danh dự của bà nên không có cơ sở để xem xét.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] *Về án phí và chi phí tố tụng:*

- Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội 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, bà G phải chịu án phí đối với các yêu cầu không được chấp nhận.

Do yêu cầu của bà G không được chấp nhận nên bà G phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng G. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 3198/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng G về việc buộc bị đơn Công ty TNHH Đ1 khắc phục các lỗi khuyết tật của căn hộ bao gồm: Khắc phục làm lại học tủ bếp dưới, học tủ giày dép, học tủ lavabo nhà vệ sinh ngoài phòng ngủ, học tủ quần áo phòng ngủ nhỏ bằng chất liệu gỗ MDF; Thay thế cửa lùa 3 cánh tại ban công (Lô-gia); Ốp gạch tường phía sau tủ lavabo hai phòng tắm và sàn dưới tủ bếp.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng G về việc buộc bị đơn Công ty TNHH Đ1 chi phí các hạng mục đã khắc phục với tổng số tiền là 67.320.000 đồng (*Sáu mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng G về việc buộc bị đơn Công ty TNHH Đ1 có văn bản chính thức và tổ chức phiên họp công khai xin lỗi đối với hành vi tiết lộ trái phép thông tin cá nhân của bà Nguyễn Thị Hồng G cho bên thứ ba.

1.2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng G về việc buộc bị đơn Công ty TNHH Đ1 phải trả tiền phạt chậm bàn giao nhà; trả tiền lãi vay cho rằng bị chiếm dụng; trả tiền thuê nhà do chậm bàn giao nhà; trả chi phí trông coi sửa chữa khiếm khuyết; trả chi phí lập vi bằng.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Hồng G phải chịu án phí là 4.566.000 đồng (*Bốn triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền bà G đã nộp tạm ứng án phí là: 10.938.354 đồng (*Mười triệu, chín trăm ba mươi tám nghìn ba trăm năm mươi bốn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0027707

ngày 25/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức). Hoàn lại cho bà G số tiền tạm ứng án phí còn lại là: 6.372.354 đồng (*Sáu triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm năm mươi bốn đồng*). Bà G đã nộp đủ án phí, Công ty TNHH Đ1, ông Vũ Mạnh Q không phải chịu án phí.

Bà Nguyễn Thị Hồng G phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hồng G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0004661 ngày 07/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014, 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 và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- TAND CC tại TP.HCM
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND tp Thủ Đức;
- Chi Cục THADS tp Thủ Đức;
- Lưu hồ sơ vụ án (25).

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

Nguyễn Thị Kim Cương