

Bản án số:316/2023/DS-PT

Ngày: 17/3/2023

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Thương

Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – 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:** Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2023 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành Phố
Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 553/2022/TLPT-DS
ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 2858/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022
của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 290/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng
02 năm 2023 theo Quyết định hoãn phiên tòa số 1952/2023/QĐ-PT ngày 27
tháng 02 năm 2023 giữa:

Nguyên đơn: 1.Ông Lê Duy K, sinh năm 1978;(có mặt)

2.Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1980;(có mặt)

Địa chỉ: Căn A Chung cư F, số 0 PVD, phường TML, Thành phố TĐ.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà L: Ông Lê Duy K theo
Văn bản ủy quyền số 005014 ngày 01/4/2022 tại Văn phòng Công chứng Lê
Văn D.

Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư Capitaland – TĐ;

Trụ sở: Số 0 đường PVD, phường TML, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Cao Thị Hoàng O, bà Điền
Hồ Tiên NG, ông Trần Bá TH, ông Lê Đình T, ông Nguyễn Hoàng G, bà
Nguyễn Hồng Yến N, ông Nguyễn Phúc TI. Theo Giấy ủy quyền ngày
18/7/2022.

(Những người đại diện có mặt: Ông TI, bà N, ông T, bà NG, những người đại diện khác có đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Hà H, Văn phòng luật sư HC, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.(có đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, lời trình bày của các đương sự tại Tòa án thể hiện như sau:

Nguyên đơn: Tại Đơn khởi kiện ngày 14 tháng 5 năm 2020; Đơn khởi kiện ngày 16 tháng 4 năm 2020, Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 15/4/2021, các bản tự khai của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Quốc Tế do ông Lê Duy K là đại diện pháp luật trình bày:

Ngày 06/7/2017, Công ty CP Tư vấn Xây dựng Quốc Tế (sau đây gọi là Công ty Xây dựng Quốc Tế) và Công ty TNHH Đầu tư Capitaland – TĐ (sau đây gọi là Capitaland TĐ) ký hợp đồng mua bán căn hộ số CLFV/0342, theo đó Công ty Xây dựng Quốc tế là bên mua căn hộ số C16.13, Tòa tháp Cruz của dự án F của Công ty TNHH Đầu tư Capitaland TĐ. Ngày 14/5/2020, Công ty Xây dựng Quốc Tế khởi kiện Capitaland TĐ tại Tòa án nhân dân Quận HI (nay là Tòa án nhân dân Thành phố TĐ) về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ. Nội dung khởi kiện yêu cầu Capitaland TĐ như sau:

- Yêu cầu thực hiện đúng chất lượng căn hộ theo Hợp đồng đã ký kết;
- Yêu cầu hủy bỏ thời hiệu của Thông báo bàn giao ngày 10/3/2020 của Capitaland;
- Yêu cầu Capitaland bồi thường thiệt hại do việc chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng số tiền là 137.841.211 đồng. Trong trường hợp Capitaland vẫn tiếp tục không bàn giao căn hộ đúng theo chất lượng nhà ở như trong hợp đồng thời gian tính lãi sẽ tiếp tục tính từ ngày 15/5/2020 cho đến thời điểm bàn giao phù hợp theo đúng chất lượng và quy định của pháp luật.

Theo nội dung Đơn sửa đổi đơn khởi kiện ngày 15/4/2021 của Công ty xây dựng Quốc Tế yêu cầu như sau:

1/ Yêu cầu Capitaland thực hiện đúng khối lượng, vật liệu, thiết kế được duyệt để không ảnh hưởng đến chất lượng căn hộ theo Hợp đồng đã ký kết, cụ thể như sau:

- Ốp gạch trong toilet sau tắm gương và kệ lavabo
- Lát gạch cho phần tủ bếp dưới của phòng bếp
- Hộc trần cho phòng ngủ, phòng khách theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt;
- Thay thế vật liệu hoàn thiện tủ bếp trên, tủ bếp dưới, tủ áo, tủ lavabo, tủ giày, cửa làm bằng vật liệu theo hợp đồng;

- Thi công hệ thống thoát nước trong căn hộ theo đúng thiết kế được duyệt và đảm bảo không có mùi hôi trong căn hộ;

2/ Yêu cầu hủy bỏ thời hiệu của Thông báo bàn giao ngày 10/3/2020 của Capitaland.

3/ Yêu cầu Capitaland bồi thường thiệt hại do việc chậm bàn giao căn hộ số tiền là 137.841.211 đồng.

4/ Yêu cầu cung cấp bản sao Bản vẽ thiết kế được duyệt và hồ sơ pháp lý của dự án theo Mục 2 Điều 5 của Hợp đồng.

5/ Yêu cầu Capitaland cung cấp bản sao Hợp đồng bảo lãnh của Ngân hàng;

6/ Yêu cầu thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản và bồi thường theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/6/2020, Công ty Xây dựng Quốc tế chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số CLFV/0342 cho ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L.

Ngày 07/01/2022, Công ty CP Tư vấn Xây dựng Quốc Tế có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với Công ty TNHH Đầu tư Capitaland – TĐ theo các đơn khởi kiện đề ngày 14/5/2020, ngày 16/4/2020 và Đơn sửa đổi đơn kiện ngày 15/4/2021.

Ngày 04/01/2022 ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L có đơn yêu cầu độc lập đối với Capitaland, nội dung yêu cầu độc lập như sau:

1/ Yêu cầu Capitaland thực hiện đúng khối lượng, vật liệu, thiết kế được duyệt theo Phụ lục số 2 để không ảnh hưởng đến chất lượng căn hộ theo Hợp đồng đã ký kết, cụ thể như sau:

- Ốp gạch trong toilet sau tắm gương và kệ lavabo;
- Lát gạch cho phần tủ bếp dưới của phòng bếp;
- Hộp trần cho phòng ngủ, phòng khách theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt;
- Thay thế vật liệu hoàn thiện tủ bếp trên, tủ bếp dưới, tủ áo, tủ lavabo, tủ giày, cửa làm bằng vật liệu theo hợp đồng;
- Yêu cầu cung cấp hồ sơ hệ thống thoát nước ngưng cho máy lạnh theo đúng thiết kế được duyệt và đảm bảo yêu cầu thoát nước;
- Cung cấp máy lạnh đúng nhãn hiệu trong hợp đồng;
- Thi công hệ thống thoát nước trong căn hộ theo đúng thiết kế được duyệt và đảm bảo không có mùi hôi trong căn hộ;
- Hoàn thiện tường sau tủ áo, tủ giày theo đúng quy định trong hợp đồng;
- Cung cấp các tài liệu chứng minh sàn gỗ tự nhiên;
- Cung cấp tài liệu chứng minh của chống cháy

2/Yêu cầu Tòa án tuyên bố Thông báo bàn giao ngày 10/3/2020 vô hiệu vì người ký thông báo bàn giao không được sự ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của bên bán. Thông báo bàn giao không căn cứ trên các hồ sơ, quy định của pháp luật, không có đối tượng bàn giao, không có thành phần bàn giao, không có thời gian bàn giao.

3/ Yêu cầu Tòa án tuyên Capitaland đã vi phạm nghĩa vụ tại khoản 2 Điều 5 của hợp đồng mua bán. Yêu cầu Capitaland cung cấp thông tin quy hoạch, thiết kế nhà chung cư, thiết kế căn hộ được phê duyệt, và cung cấp bản sao bản vẽ thiết kế được duyệt và hồ sơ pháp lý của dự án có liên quan đến căn hộ; Cung cấp bản sao Hợp đồng bảo lãnh của Ngân hàng cho nghĩa vụ tài chính của Capitaland; Vi phạm khi từ chối cho phép bên mua được kiểm tra bên trong căn hộ.

4/ Đề nghị tuyên việc bên bán bắt buộc bên mua phải thanh toán 03 tháng phí quản lý trước khi được kiểm tra căn hộ và nhận bàn giao căn hộ là vô hiệu.

5/ Đề nghị tuyên bên bán vi phạm Điều 9: Yêu cầu bên bán cung cấp cho bên mua bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng và xác định thời điểm bảo hành.

6/ Yêu cầu xác định thời điểm bên bán đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo Điều 4 và Điều 8 của hợp đồng.

Ngày 09/5/2022, ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L có Đơn sửa đổi đơn yêu cầu độc lập:

Yêu cầu Capitaland thực hiện đúng khối lượng, vật liệu, thiết kế được duyệt theo Phụ lục số 2 để không ảnh hưởng đến chất lượng căn hộ theo Hợp đồng đã ký kết, cụ thể như sau:

- Cung cấp hồ sơ thiết kế được phê duyệt cho hộp trần cho phòng ngủ, phòng khách theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt;
- Cung cấp hồ sơ thiết kế được duyệt và hệ thống thoát nước trong căn hộ;
- Cung cấp các tài liệu chứng minh thi công hoàn thiện tường sau tủ áo, tủ giày theo đúng quy định trong hợp đồng;
- Cung cấp tài liệu chứng minh của chống cháy.

Các yêu cầu còn lại trong đơn yêu cầu độc lập ông K và bà L vẫn giữ nguyên.

Ngày 07/7/2022 ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L có đơn sửa đổi đơn yêu cầu độc lập, nội dung xin rút các yêu cầu sau:

1/ Rút các yêu cầu ở mục số 1 Đơn sửa đổi đơn yêu cầu độc lập ngày 09/5/2022:

- Thi công hệ thống thoát nước trong căn hộ theo đúng thiết kế được duyệt và đảm bảo không có mùi hôi trong căn hộ;
- Hoàn thiện tường sau tủ áo, tủ giày theo đúng quy định trong hợp đồng;

- Cung cấp các tài liệu chứng minh sàn gỗ tự nhiên;
- Cung cấp tài liệu chứng minh của chống cháy.

2/ Rút yêu cầu tuyên Thông báo bàn giao ngày 10/3/2020 vô hiệu;

3/ Rút yêu cầu tuyên việc bên bán bắt buộc bên mua phải thanh toán 03 tháng phí quản lý trước khi được kiểm tra căn hộ và nhận bàn giao căn hộ là vô hiệu.

Ngoài ra những yêu cầu khác vẫn giữ nguyên.

Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Capitaland – TĐ có bà Điền Hồ Tiên NG và bà Nguyễn Hồng Yến Nhi là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/7/2017, Công ty Xây dựng Quốc Tế và Capitaland có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số CLFV/0342, theo đó Công ty Xây dựng Quốc tế là bên mua căn hộ số C16.13, Tòa tháp Cruz của dự án F của Công ty TNHH Đầu tư Capitaland – TĐ. Ngày 29/6/2020, Công ty Xây dựng Quốc tế chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số CLFV/0342 cho ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L. Việc chuyển nhượng này đều có xác nhận của Capitaland. Như vậy ông K và bà L là người kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty Xây dựng Quốc tế đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số CLFV/0342 ngày 06/7/2017. Với yêu cầu độc lập của ông K và bà L và các đơn sửa đổi đơn yêu cầu độc lập Capitaland có ý kiến như sau:

1/ Đối với yêu cầu thực hiện đúng chất liệu, thiết kế được duyệt theo Phụ lục số 2 và Điều 4 của Hợp đồng:

- Yêu cầu ốp gạch trong phòng tắm sau tắm gương và kệ lavabo, lát gạch cho phần tủ bếp dưới của phòng bếp, cung cấp hồ sơ thi công hệ thống thoát nước ngưng cho máy lạnh, thi công hệ thống thoát nước vệ sinh, cung cấp máy lạnh đúng nhãn hiệu, Capitaland đã thực hiện theo đúng hợp đồng mua bán và quy định của pháp luật.

- Đối với vật liệu tủ bếp trên, tủ bếp dưới, tủ quần áo, tủ dưới lavabo, tủ giày, Capitaland đã thực hiện theo đúng Hợp đồng mua bán để đảm bảo công năng và thẩm mỹ của căn hộ.

- Đối với yêu cầu cung cấp hồ sơ thiết kế hộp trần cho phòng ngủ, phòng khách: Theo quy định của đồng mua bán thì hộp trần có thể cung cấp tùy theo thiết kế, Capitaland đã thực hiện theo đúng hợp đồng mua bán nên không có nghĩa vụ phải cung cấp cho bên mua.

2/ Đối với yêu cầu Tòa án tuyên Capitaland đã vi phạm nghĩa vụ tại khoản 2 Điều 5 của hợp đồng mua bán: Capitaland đã cung cấp hồ sơ bản vẽ kèm theo hợp đồng mua bán.

Đối với hồ sơ bảo lãnh, Capitaland đã thực hiện theo đúng khoản 2 Điều 5 của hợp đồng mua bán.

Đối với yêu cầu Tòa án tuyên Capitaland vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng căn hộ do từ chối cho phép bên mua được kiểm tra bên trong căn hộ trước khi nhận bàn giao: Thời điểm ông K yêu cầu kiểm tra căn hộ là thời điểm giãn cách xã hội, Capitaland có gửi email trao đổi để sắp xếp ngày để kiểm tra căn hộ nhưng hai bên không thống nhất được thời gian.

3/ Đối với yêu cầu Capitaland cung cấp bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng và xác định thời điểm bảo hành: Capitaland đã cung cấp cho nguyên đơn biên bản nghiệm thu công trình, thời điểm bảo hành xác định theo hợp đồng mua bán và theo quy định của pháp luật.

4/ Đối với yêu cầu Capitaland xác định thời điểm bên bán đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo Điều 4 và Điều 8 của hợp đồng: Capitaland căn cứ vào biên bản nghiệm thu và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án đủ điều kiện đưa vào sử dụng.

Từ những phân tích trên phía bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của ông K và bà L.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông K và bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đã được sửa đổi ngày 07/7/2022. Cụ thể như sau:

1/ Yêu cầu Capitaland thực hiện đúng khối lượng, vật liệu, thiết kế được duyệt theo Phụ lục số 2 để không ảnh hưởng đến chất lượng căn hộ theo Hợp đồng đã ký kết, cụ thể như sau:

- Ốp gạch trong toilet sau tắm gương và kệ lavabo;
- Lát gạch cho phần tủ bếp dưới của phòng bếp;
- Cung cấp hồ sơ thiết kế hộp trần cho phòng ngủ, phòng khách theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt;
- Thay thế vật liệu hoàn thiện tủ bếp trên, tủ bếp dưới, tủ áo, tủ lavabo, tủ giày, cửa làm bằng vật liệu theo hợp đồng;
- Yêu cầu cung cấp hồ sơ hệ thống thoát nước ngưng cho máy lạnh, bếp, vệ sinh theo đúng thiết kế được duyệt và đảm bảo yêu cầu thoát nước;
- Cung cấp máy lạnh đúng nhãn hiệu trong hợp đồng;

2/ Yêu cầu Tòa án tuyên Capitaland TĐ đã vi phạm nghĩa vụ tại khoản 2 Điều 5 của hợp đồng mua bán. Yêu cầu Capitaland TĐ cung cấp thông tin quy hoạch, thiết kế nhà chung cư, thiết kế căn hộ được phê duyệt, và cung cấp bản sao bản vẽ thiết kế được duyệt và hồ sơ pháp lý của dự án có liên quan đến căn hộ; Cung cấp bản sao Hợp đồng bảo lãnh của Ngân hàng cho nghĩa vụ tài chính của Capitaland; Vi phạm khi từ chối cho phép bên mua được kiểm tra bên trong căn hộ.

3/ Đề nghị tuyên bên bán vi phạm Điều 9: Yêu cầu bên bán cung cấp cho bên mua bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng và xác định thời điểm bảo hành.

4/ Yêu cầu xác định thời điểm bên bán đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo Điều 4 và Điều 8 của hợp đồng.

Đối với yêu cầu tại Mục 1 của Đơn yêu cầu độc lập đã được sửa đổi ngày 07/7/2022 ông K và bà L chỉ yêu cầu Capitaland thực hiện hoặc thay thế vật liệu theo đúng chất liệu và thiết kế theo Điều 4 và Phụ lục số 2 của hợp đồng, ông K và bà L không yêu cầu Capitaland phải bồi thường nếu không thực hiện đúng chất liệu và thiết kế.

Tại phiên tòa ông K cung cấp 04 bản vẽ hoàn công và bản vẽ thiết kế nội thất trong căn hộ.

Ông K phát biểu ý kiến tranh luận:

Tại buổi hòa giải ngày 28/6/2022 ông đã nhận được Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình số 36/GĐ – GĐ - GĐ1 ngày 30/01/2020 do Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ xây dựng đã chấp thuận nghiệm thu hoàn thành của Chủ đầu tư Công ty TNHH đầu tư Capitaland – TĐ, tuy nhiên ông không đồng ý vì cho rằng thông báo này mới chỉ nghiệm thu một phần công trình chứ không phải toàn bộ công trình, tại thời điểm bàn giao căn hộ thì hạ tầng kỹ thuật, xả thải môi trường, hạ tầng xã hội chưa được hoàn thành.

Thời gian bảo hành theo thông báo bàn giao là không hợp lý, vì bảo hành phải tính từ thời điểm ông nhận bàn giao căn hộ.

Ông K yêu cầu Capitaland phải cung cấp bản vẽ căn hộ được phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứ không phải bản vẽ căn hộ tại thời điểm ký hợp đồng.

Đối với điều hòa không khí trong hợp đồng ghi là nhãn hiệu Daikin hoặc tương đương thì Capitaland phải có nghĩa vụ chứng minh là tương đương, còn không chứng minh được thì phải cung cấp cho ông đúng nhãn hiệu Daikin.

Đại diện ủy quyền của bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K và bà L.

Đại diện Capitaland cung cấp tờ Biên nhận bàn giao đối với căn hộ số 16.13, tháp C có chữ ký xác nhận của ông K và đại diện Capitaland và email ngày 04/11/2021 Capitaland gửi Thông báo thời gian hiệu lực bảo hành trong căn hộ cho ông K.

Đại diện Capitaland tranh luận:

Đối với các học tủ trong căn hộ bằng chất liệu gỗ MFC vì các tủ này ở vị trí bên trong nên cần phải chất liệu gỗ cứng nên chúng tôi đổi chất liệu để đảm bảo tính chắc chắn của tủ, tuy nhiên chất liệu MFC cũng tương đương với chất liệu gỗ MDF. Ngoài ra, theo ghi chú ở phần cuối của hợp đồng có ghi: “Capitaland

có quyền thay đổi 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”. Do đó, để đảm bảo kỹ thuật Capitaland có quyền thay thế một số vật liệu khác.

Đối với các yêu cầu cung cấp các hồ sơ liên quan: Tại thời điểm ký hợp đồng và thời điểm bàn giao căn hộ Capitaland đã cung cấp đầy đủ theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng cho khách hàng.

Tại phiên tòa ông K thừa nhận việc bàn giao căn hộ không bị chậm trễ do đó Capitaland không vi phạm điểm q khoản 2 Điều 5 của hợp đồng mua bán.

Việc bảo hành căn hộ được xác định theo Thông báo nghiệm thu số 36 ngày 30/01/2020 bao gồm tháp B và tháp C, hai tháp này có chung một khối đế, căn hộ của ông K nằm ở tháp C nên việc ông K cho rằng chỉ nghiệm thu một phần là không có cơ sở. Việc bảo hành đối với thiết bị trong căn hộ được bảo hành theo nhà sản xuất. Tuy nhiên để chia sẻ với khách hàng Capitaland có gửi email ngày 04/11/2021 về việc gia hạn thời gian bảo hành thiết bị đến ngày 30/11/2021, ông K cho rằng Capitaland vi phạm hợp đồng là không đúng.

Luật sư Hải phát biểu ý kiến tranh luận:

Tại phiên tòa ông K khẳng định đã nhận bàn giao căn hộ đúng thời hạn, ông K không chứng minh được từ ngày sử dụng căn hộ đến nay các thiết bị có bị hư hỏng gì hay không, đối với việc ốp gạch sau tấm gương và tủ lavabo trong phòng tắm để đảm bảo tính mỹ quan và thiết kế cố định nên không thể di dời sang vị trí khác thì việc lắp kính trực tiếp vào tường cũng không ảnh hưởng gì đến chất lượng của căn hộ vì sau tấm gương Capitaland có sử dụng tường chống thấm.

Capitaland đã cung cấp các thiết bị đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán, có một số thiết bị cung cấp tương đương với nhãn hiệu đã thỏa thuận trong hợp đồng, tuy nhiên tại phần ghi chú ở phần cuối của Danh mục vật liệu và thiết kế căn hộ có ghi: *“Capitaland có quyền thay đổi 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”*. Do đó, để đảm bảo kỹ thuật Capitaland có quyền thay thế một số vật liệu khác. Từ những phân tích trên, luật sư yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K và bà L.

Do các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án sơ thẩm số 2858/2022/DS-ST ngày 28-7-2022 của Tòa án nhân dân thành phố TP, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Tuyên Xử:

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Quốc Tế đối với Công ty TNHH đầu tư Capitaland – TP.
2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L về việc:

- Yêu cầu Capitaland thực hiện đúng khối lượng, vật liệu, thiết kế được duyệt theo Phụ lục số 2 để không ảnh hưởng đến chất lượng căn hộ theo Hợp đồng đã ký kết, cụ thể như sau:

- + Ốp gạch trong toilet sau tắm gương và kệ lavabo;
- + Lát gạch cho phần tủ bếp dưới của phòng bếp;
- + Cung cấp hồ sơ thiết kế hộp trần cho phòng ngủ, phòng khách theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt;
- + Thay thế vật liệu hoàn thiện tủ bếp trên, tủ bếp dưới, tủ áo, tủ lavabo, tủ giày làm bằng vật liệu theo hợp đồng;
- + Yêu cầu cung cấp hồ sơ hệ thống thoát nước ngưng cho máy lạnh, bếp, vệ sinh theo đúng thiết kế được duyệt và đảm bảo yêu cầu thoát nước;
- + Cung cấp máy lạnh đúng nhãn hiệu trong hợp đồng;

- Yêu cầu Tòa án tuyên Capitaland đã vi phạm nghĩa vụ tại khoản 2 Điều 5 của hợp đồng mua bán. Yêu cầu Capitaland cung cấp thông tin quy hoạch, thiết kế nhà chung cư, thiết kế căn hộ được phê duyệt, và cung cấp bản sao bản vẽ thiết kế được duyệt và hồ sơ pháp lý của dự án có liên quan đến căn hộ; Cung cấp bản sao Hợp đồng bảo lãnh của Ngân hàng cho nghĩa vụ tài chính của Capitaland; Vi phạm khi từ chối cho phép bên mua được kiểm tra bên trong căn hộ.

- Đề nghị tuyên bên bán vi phạm Điều 9: Yêu cầu bên bán cung cấp cho bên mua bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng và xác định thời điểm bảo hành.

- Yêu cầu xác định thời điểm bên bán đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo Điều 4 và Điều 8 của hợp đồng.

3. Đình chỉ các yêu cầu của ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L về việc buộc Công ty TNHH đầu tư Capitaland – TĐ:

- Thi công hệ thống thoát nước trong căn hộ theo đúng thiết kế được duyệt và đảm bảo không có mùi hôi trong căn hộ;
- Hoàn thiện tường sau tủ áo, tủ giày theo đúng quy định trong hợp đồng;
- Cung cấp các tài liệu chứng minh sàn gỗ tự nhiên;
- Cung cấp tài liệu chứng minh của chống cháy.
- Yêu cầu tuyên Thông báo bàn giao ngày 10/3/2020 vô hiệu;
- Yêu cầu tuyên việc bên bán bắt buộc bên mua phải thanh toán 03 tháng phí quản lý trước khi được kiểm tra căn hộ và nhận bàn giao căn hộ là vô hiệu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí số tiền 3.446.030 (ba triệu, bốn trăm bốn mươi sáu ngàn, không trăm ba mươi) đồng cho Công ty cổ phần tư vấn Xây Dựng Quốc Tế theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0027562 ngày

21/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận HI (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TPĐ).

Ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L phải chịu án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đối với những yêu cầu không có giá ngạch, ngoài ra ông K và bà L phải chịu án phí đối với những yêu cầu có giá ngạch số tiền là 3.000.000 (ba triệu) đồng. Ông K và bà L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 250.000 (hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0025908 ngày 22/3/2022 và 50.000 đồng (năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0026677 ngày 27/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TPĐ, như vậy ông K và bà L còn phải nộp số tiền là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Công ty TNHH Đầu tư Capitaland – TPĐ không phải chịu án phí dân sự.
Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

“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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

- Sau khi bản án tuyên nguyên đơn ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 2858/2022/DS – ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố TPĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm như sau:

1/ Yêu cầu Capitaland TPĐ thực hiện đúng khối lượng, vật liệu, thiết kế được duyệt theo Phụ lục số 2 để không ảnh hưởng đến chất lượng căn hộ theo Hợp đồng đã ký kết, cụ thể như sau:

- Ốp gạch trong toilet sau tắm gương và kệ lavabo;
- Lát gạch cho phần tủ bếp dưới của phòng bếp;
- Cung cấp hồ sơ thiết kế hộp trần cho phòng ngủ, phòng khách theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt;
- Thay thế vật liệu hoàn thiện tủ bếp trên, tủ bếp dưới, tủ áo, tủ lavabo, tủ giày, cửa làm bằng vật liệu theo hợp đồng;

2/ Đề nghị tuyên bên bán vi phạm Điều 9: Yêu cầu bên bán cung cấp cho bên mua bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng và xác định thời điểm bảo hành.

3/ Yêu cầu xác định thời điểm bên bán đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo Điều 4 và Điều 8 của hợp đồng.

Đối với yêu cầu tại Mục 1 của Đơn yêu cầu độc lập đã được sửa đổi ngày 07/7/2022 ông K và bà L chỉ yêu cầu Capitaland thực hiện hoặc thay thế vật liệu theo đúng chất liệu và thiết kế theo Điều 4 và Phụ lục số 2 của hợp đồng, ông K và bà L không yêu cầu Capitaland phải bồi thường nếu không thực hiện đúng chất liệu và thiết kế.

Bị đơn không đồng ý, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

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

+ Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nguyên đơn, đề nghị giữ y 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L làm trong hạn luật định, các thủ tục về kháng cáo thực hiện đúng quy định nên căn cứ theo Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét đơn kháng cáo, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định yêu cầu kháng cáo:

Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm như sau:

1. Yêu cầu Capitaland TĐ thực hiện đúng khối lượng, vật liệu, thiết kế được duyệt theo Phụ lục số 02 để không ảnh hưởng đến chất lượng căn hộ theo Hợp đồng mua bán số CLFV/0342 đã ký kết, cụ thể:

- Ốp gạch trong toilet sau tắm gương và kệ lavabo;
- Lát gạch cho phần tủ bếp dưới của phòng bếp;
- Cung cấp hồ sơ thể hiện hộp trần cho phòng ngủ, phòng khách theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán;
- Vật liệu hoàn thiện tủ bếp trên, dưới, tủ áo, tủ lavabo, tủ giày, làm bằng vật liệu theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán;

2. Tuyên Công ty TNHH Đầu tư Capitaland TĐ vi phạm Điều 9 của Hợp đồng mua bán số CLFV/0342: Yêu cầu Capitaland cung cấp bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng và xác định thời điểm bảo hành.

3.Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư Capitaland TĐ xác định thời điểm bên bán đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo Điều 4 và Điều 8 của Hợp đồng mua bán.

Nguyên đơn xác nhận chỉ yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư Capitaland TĐ thực hiện hoặc thay thế vật liệu, thiết bị đúng chất liệu và thiết kế theo Điều 4 và Phụ lục số 2 của Hợp đồng mua bán số CLFV/0342, ông K và bà L không yêu cầu bị đơn phải bồi thường giá trị bằng tiền nếu thực hiện không đúng chất liệu, thiết bị và thiết kế.

[2.2]. Những người đại diện cho bị đơn Công ty Capitaland TĐ và tại bản luận cứ của Luật sư, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì cho rằng toàn bộ quy trình về xây dựng và khi đưa vào hoạt động của công trình đều đúng quy định của pháp luật. Tất cả các loại giấy tờ cần chứng minh Công ty Capitaland TĐ đều đã nộp đủ cho Tòa. Về quá trình ký kết mua bán căn hộ diễn ra trên sự tự nguyện, thống nhất toàn bộ nội dung hợp đồng cũng như phụ lục của hợp đồng, Công ty Capitaland TĐ không vi phạm bất kỳ điều khoản nào. Căn hộ đã bàn giao đúng thỏa thuận, bên mua không có ý kiến gì và hiện đang sử dụng. Bị đơn xác định không vi phạm bất kỳ điều khoản nào như nguyên đơn đưa ra. Do đó, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ y bản án sơ thẩm.

[2.3]. Xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần của bản án sơ thẩm như sau:

1.Yêu cầu bị đơn thực hiện về điều khoản khối lượng, vật liệu, thiết kế được duyệt theo Phụ lục 2 để không ảnh hưởng đến chất lượng căn hộ theo Hợp đồng mua bán số CLFV/0342 đã ký kết, cụ thể:

- Ốp gạch trong toilet sau tắm gương và kệ lavabo;
- Lát gạch cho phần tủ bếp dưới của phòng bếp;
- Vật liệu hoàn thiện tủ bếp trên, dưới, tủ áo, tủ lavabo, tủ giày, làm bằng vật liệu theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán;
- Cung cấp hồ sơ thể hiện hộp trần cho phòng ngủ, phòng khách theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán;

Thấy rằng, toàn bộ nội dung về yêu cầu này đều thể hiện rõ trong Hợp đồng và các Phụ lục. Tại Phụ lục 2 “Đặc điểm kỹ thuật căn hộ hoàn thiện và các vật liệu và các thiết bị đính kèm với căn hộ” phần cuối ở mục “Ghi chú” có ghi: “Công ty TNHH đầu tư Capitaland TĐ có quyền thay đổi và/hoặc thay thế các đặc điểm kỹ thuật và vật liệu liệt kê như trên của căn hộ bằng các vật liệu hoặc thiết bị tương đương”. Khi ký kết hợp đồng mua bán và các phụ lục đính kèm, cả hai bên đều thống nhất đồng ý, bên mua cũng không có bất kỳ thắc mắc hay không đồng ý về sự thỏa thuận trên. Xét việc thỏa thuận này là tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên hợp pháp. Nguyên đơn khởi kiện những yêu cầu này vì cho rằng đều nằm trong sự thỏa thuận ở phần Phụ Lục 2 mà bị đơn thực hiện chưa đúng sẽ làm ảnh hưởng đến chất lượng căn hộ. Nhưng tại thời điểm giải

quyết vụ án, qua Biên bản xem xét tại chỗ mà cấp sơ thẩm thực hiện, cùng với việc giám định đã được các bên đồng ý, đều không thể hiện việc vi phạm của bị đơn. Nguyên đơn không chứng minh được chưa đúng khối lượng, vật liệu, thiết kế được duyệt theo Phụ lục 2, và sẽ ảnh hưởng đến chất lượng căn hộ là như thế nào. Phía bị đơn không đồng ý yêu cầu này. Vì vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

-Đối với yêu cầu: Cung cấp hồ sơ thể hiện hộp trần cho phòng ngủ, phòng khách theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán. Xét thấy, khi thực hiện ký kết hợp đồng số CLFV/0342, lúc đầu Công ty Xây dựng Quốc tế là bên mua căn hộ số C16.13, Tòa tháp Cruz của dự án F của Công ty TNHH Đầu tư Capitaland TĐ. Ngày 29/6/2020, Công ty Xây dựng Quốc tế chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số CLFV/0342 cho ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L các bên đã thống nhất toàn bộ hợp đồng, đồng thời nguyên đơn đã công khai đầy đủ các thông tin các giấy tờ pháp lý cho tất cả bên mua được rõ, quá trình mua bán căn hộ đã được bàn giao đúng tầng, đúng vị trí như thỏa thuận, các giấy tờ pháp lý về chủ quyền đã thực hiện xong, trong hợp đồng cũng không quy định cung cấp hồ sơ thể hiện hộp trần cho phòng ngủ, phòng khách theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán do đó cấp sơ thẩm nhận định bác yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở.

2. Đề nghị tuyên bên bán vi phạm Điều 9 của hợp đồng: Yêu cầu bên bán cung cấp cho bên mua bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng và xác định thời điểm bảo hành.

3. Yêu cầu xác định thời điểm bên bán đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo Điều 4 và Điều 8 của hợp đồng.

-Xét thấy, tại Biên bản bàn giao căn hộ ngày 20/6/2020 các bên đã hoàn thành việc bàn giao, phía bên nguyên đơn không có ý kiến gì không đồng ý nhận căn hộ khi chưa đủ điều kiện để sử dụng hoặc vi phạm của bên bán. Mà nguyên đơn đã nhận căn hộ và sử dụng đến nay.

Căn cứ vào các văn bản của Cơ quan có chức năng: Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình số 36/GĐ – GĐ - GĐ1 ngày 30/01/2020 do Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ xây dựng đã chấp thuận nghiệm thu hoàn thành của Chủ đầu tư Công ty TNHH đầu tư Capitaland TĐ để đưa vào sử dụng đối với Block B, Block C và phần khối đế tương ứng công trình khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại tại lô đất Y1 phường TML, Quận HI (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh. Cho thấy dự án khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại tại lô đất Y1 phường TML, Quận HI (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh, chủ đầu tư Công ty TNHH đầu tư Capitaland TĐ tại thời điểm bàn giao, căn hộ đã được xây dựng đúng giấy phép, đã được nghiệm thu và xét duyệt đủ điều kiện để đưa vào sử dụng. Tại Khoản 3 Điều 9 của hợp đồng mua bán: *“Thời gian bảo hành đối với nhà chung cư tính từ ngày bên bán hoàn thành việc xây dựng và nghiệm*

thu đưa tòa nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng và có thời hạn trong vòng 60 tháng...”. Như vậy theo Khoản 3 Điều 9 của hợp đồng xác định thời điểm bảo hành là 60 tháng kể từ ngày nghiệm thu công trình và đưa vào sử dụng theo Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình số 36/GĐ – GĐ - GĐ1 ngày 30/01/2020 do Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ xây dựng mà Công ty Capitaland TĐ cung cấp cho Tòa tại cấp sơ thẩm.

Thời gian bảo hành các thiết bị trong căn hộ: Theo nội dung email ngày 04/11/2021 Capitaland TĐ có gửi Thông báo thời gian hiệu lực bảo hành trong căn hộ cho ông K, nội dung thể hiện: *“Thời hạn bảo hành các thiết bị đi kèm theo chính sách của nhà sản xuất như thỏa thuận tại Điều 9.3 của hợp đồng đã kết thúc vào ngày 30/01/2021 sau 12 tháng tòa nhà chính thức được đưa vào vận hành từ ngày 30/01/2020, tuy nhiên do dịch Covid diễn biến phức tạp nên Capitaland kéo dài thêm thời hạn bảo hành đến ngày 30/11/2021”*. Như vậy, thời gian bảo hành căn hộ đã được xác định cụ thể theo thỏa thuận tại Điều 9 của hợp đồng mua bán căn cứ vào Biên bản nghiệm thu công trình ngày 30/01/2020 và thời gian bảo hành thiết bị trong căn hộ theo chính sách của nhà sản xuất và được gia hạn thêm thời gian đến ngày 30/11/2021. Do đó, yêu cầu này của ông K không căn cứ để chấp nhận.

-Ngoài ra, cũng theo thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình số 36/GĐ – GĐ - GĐ1 ngày 30/01/2020 do Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ xây dựng đã chấp thuận nghiệm thu hoàn thành của Chủ đầu tư Công ty TNHH đầu tư Capitaland – TĐ để đưa vào sử dụng đối với Block B, Block C và phần khối đế (Podium) tương ứng (Trục P11-P32,PW-PE) công trình khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại tại lô đất Y1 phường TML, Quận HI, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Công văn số 170/PCCC&CNCH – P6 ngày 16/01/2020 của Cục Cảnh Sát Phòng Cháy Chữa Cháy và Cứu hộ Cứu nạn – Bộ Công An đồng ý nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy đối với khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại tại lô đất Y1 phường TML, Quận HI, Tp. Hồ Chí Minh. Từ những căn cứ trên cho thấy dự án khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại tại lô đất Y1 phường TML, Quận HI, Thành phố Hồ Chí Minh của Chủ đầu tư Công ty TNHH đầu tư Capitaland – TĐ tại thời điểm bàn giao, căn hộ đã được xây dựng đúng giấy phép, đã được nghiệm thu và xét duyệt đủ điều kiện để đưa vào sử dụng. Ngày 20/6/2020 ông K đã ký biên bản bàn giao căn hộ đồng nghĩa với việc tại thời điểm đó dự án đã đủ điều kiện để đưa vào sử dụng. Bị đơn chứng minh công trình đã được phê duyệt đủ điều kiện đưa vào sử dụng, việc bàn giao giữa các bên cũng hoàn thành, người mua vẫn đang sử dụng, vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm đã nhận định là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo cũng không chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nên không có cơ sở xem xét, cần giữ y bản án sơ thẩm.

Vì lẽ đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ y bản án sơ thẩm.

[3].Những phần khác của bản án sơ thẩm đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4].Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có căn cứ nên chấp nhận.

[5].Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo là ông K, bà Linh cùng chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

-Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1.Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Duy K, bà Trần Thị Mỹ L.

2.Giữ y bản án sơ thẩm số 2858/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1.Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Cty CP tư vấn xây dựng Quốc tế đối với cty TNHH Đầu tư Capitaland-TĐ.

2.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L về việc:

- Yêu cầu Công ty TNHH đầu tư Capitaland – TĐ thực hiện đúng khối lượng, vật liệu, thiết kế được duyệt theo Phụ lục số 2 để không ảnh hưởng đến chất lượng căn hộ theo Hợp đồng đã ký kết, cụ thể như sau:

+ Ốp gạch trong toilet sau tắm gương và kệ lavabo;

+ Lát gạch cho phần tủ bếp dưới của phòng bếp;

+ Cung cấp hồ sơ thiết kế hợp trần cho phòng ngủ, phòng khách theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt;

+ Thay thế vật liệu hoàn thiện tủ bếp trên, tủ bếp dưới, tủ áo, tủ lavabo, tủ giày làm bằng vật liệu theo hợp đồng;

+ Yêu cầu cung cấp hồ sơ hệ thống thoát nước ngưng cho máy lạnh, bếp, vệ sinh theo đúng thiết kế được duyệt và đảm bảo yêu cầu thoát nước;

+ Cung cấp máy lạnh đúng nhãn hiệu trong hợp đồng;

- Tuyên Công ty TNHH đầu tư Capitaland – TĐ đã vi phạm nghĩa vụ tại khoản 2 Điều 5 của hợp đồng mua bán: Yêu cầu cung cấp thông tin quy hoạch, thiết kế nhà chung cư, thiết kế căn hộ được phê duyệt và cung cấp bản sao bản vẽ thiết kế được duyệt và hồ sơ pháp lý của dự án có liên quan đến căn hộ; Cung cấp bản sao Hợp đồng bảo lãnh của Ngân hàng cho nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH đầu tư Capitaland – TĐ; Vi phạm khi từ chối cho phép bên mua được kiểm tra bên trong căn hộ.

-Tuyên Công ty TNHH đầu tư Capitaland – TĐ vi phạm Điều 9 của Hợp đồng mua bán: Yêu cầu bên bán cung cấp cho bên mua bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng và xác định thời điểm bảo hành.

-Yêu cầu xác định thời điểm Công ty TNHH đầu tư Capitaland – TĐ đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo Điều 4 và Điều 8 của hợp đồng mua bán căn hộ.

2.3.Đình chỉ các yêu cầu của ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L về việc buộc Công ty TNHH đầu tư Capitaland – TĐ:

- Thi công hệ thống thoát nước trong căn hộ theo đúng thiết kế được duyệt và đảm bảo không có mùi hôi trong căn hộ;

- Hoàn thiện tường sau tủ áo, tủ giày theo đúng quy định trong hợp đồng;

- Cung cấp các tài liệu chứng minh sàn gỗ tự nhiên;

- Cung cấp tài liệu chứng minh của chống cháy.

- Yêu cầu tuyên Thông báo bàn giao ngày 10/3/2020 vô hiệu;

- Yêu cầu tuyên việc bên bán bắt buộc bên mua phải thanh toán 03 tháng phí quản lý trước khi được kiểm tra căn hộ và nhận bàn giao căn hộ là vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí giám định ông K, bà L phải chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí:

4.1.Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Duy K và bà Trần Thị Mỹ L phải chịu án phí 2.900.000 đồng trong đó án phí các yêu cầu có giá ngạch: 2.600.000 đồng (*Hai triệu sáu trăm nghìn đồng*) và án phí các yêu cầu không có giá ngạch là: 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Ông K và bà L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 5.050.474 đồng (*Năm triệu không trăm năm mươi nghìn bốn trăm bảy mươi bốn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0028601 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ. Hoàn lại cho ông K, bà L số tiền 2.150.474 đồng (*Hai triệu một trăm năm mươi nghìn bốn trăm bảy mươi bốn đồng*). Công ty TNHH Đầu tư Capitaland – TĐ không phải chịu án phí dân sự.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4.2.Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông K, bà Linh cùng chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng mà ông K, bà Linh đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0028116 ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án thành phố TĐ.

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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối Cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS TP TĐ;
- Tòa án nhân dân TP TĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim