TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2021/DSPT
Ngày: 18/01/2021
V/v tranh chấp hợp mua bán căn hộ và bồi thường thiệt hại về tài sản

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: Ông Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Đỗ Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm – 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 Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 18 tháng 01 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 612/DSPT ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và bồi thường thiệt hại về tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DSST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6103/2020/QĐ-PT ngày 03/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29069/2020/QĐ-PT ngày 29/12/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1/ Ông Jonah Shahn L sinh năm 1971

Địa chỉ: A1-0706 Chung cư C, phường AP, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Minh P, sinh năm 1982

Địa chỉ: 139/J1 LCT, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Y và bà Đỗ Thị Hồng Ng (có mặt).

Cùng địa chỉ: 284/9 NTT, Phường 10, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản uỷ quyền ngày 04/01/2021 và văn bản uỷ quyền ngày 10/12/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị Tuyết Tr và ông Lê Hoàng Ch – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV L và Tr, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trinh vắng mặt, ông Chương có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N JV

Địa chỉ: Số 30 đường số 11, phường TĐ, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ng Teow H, Joseph.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thụy B

Địa chỉ: Số 30 đường số 11, phường TĐ, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Văn bản uỷ quyền ngày 31/10/2019 và ngày 13/11/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hà H1 – Luật sư của Văn phòng Luật sư Hà H1, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thụy Lệ H2

Địa chỉ: Số 1/106 Khu biệt thự PG, phường TP, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Jonah Shahn L và bà Nguyễn Minh P là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 06 tháng 9 năm 2019, bản tự khai, các Biên bản mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đại diện ủy quyền của ông Jonah Shahn L trình bày:

Ngày 25/01/2018, ông Jonah Shahn L nhận chuyển nhượng Hợp đồng Mua bán căn hộ từ ông Tony Robert W, mã căn hộ số C28.01 (nay thay đổi là căn C28.02) tại tầng 28 của tòa nhà A thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng N tại số 30, đường số 11, phường TĐ, Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH N JV (sau đây gọi tắt là công ty N) là chủ đầu tư. Việc chuyển nhượng này cũng đã được công ty N xác nhận ngày 07/3/2018 và theo đó ông Jonah kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Tony Robert W theo hợp đồng Mua Bán số NS/SPA/2016/01/C28.01 đề ngày 10/5/2016 với công ty N, giá mua bán là 38.949.860.761 (ba mươi tám tỷ, chín trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm sáu mươi ngàn, bảy trăm sáu mươi mốt) đồng, diện tích là 435,43 m^2. Ông Jonah đã thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn theo hợp đồng. Tuy nhiên, trong

quá trình thực hiện hợp đồng, công ty Nasim đã có những hành vi vi phạm như sau:

- Chậm bàn giao căn hộ: Theo Điều 5 của hợp đồng mua bán, Công ty N phải bàn giao căn hộ cho ông Jonah Shahn L vào ngày 30/6/2018. Tuy nhiên, đến ngày 06/9/2018 phía Công ty N mới có thông báo bàn giao căn hộ. Và theo đó, ngày 06/10/2018 ông Jonah Shahn L đến và làm việc với đại điện Công ty N để nhận bàn giao căn hộ nhưng phát hiện căn hộ vẫn chưa hoàn thành theo mô tả trong hợp đồng.

- Không bàn giao căn hộ theo đúng diện tích sử dụng căn hộ: Ông Jonah phát hiện rằng diện tích sử dụng căn hộ hiện tại theo ghi nhận trong biên bản bàn giao là 373,6 m^2; trong khi đó theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng là 435,43 m^2, tức nhỏ hơn 61,83 m^2. Ông Jonah đã gửi email yêu cầu công ty N thanh toán cho ông Jonah Shahn L giá trị chênh lệch nêu trên. Tuy nhiên, theo email đề ngày 21/12/2018, N đã không đồng ý thực hiện yêu cầu của ông Jonah Shahn L.

Từ những việc trên, ngày 16/9/2019 ông Jonah Shahn L khởi kiện để yêu cầu N như sau:

1. Thanh toán tiền lãi chậm bàn giao theo điều 15.2 (a) Hợp đồng từ ngày 30/6/2018 đến ngày 20/11/2018 là ngày nhận căn hộ:

37.022.150.438 đồng x 0,05% x 143 ngày = 2.647.083.756 đồng.

2. Thực hiện đúng hợp đồng về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ghi nhận đúng diện tích sử dụng căn hộ trong Hợp đồng là 435,43 m^2. Trường hợp Giấy chứng nhận được cấp thể hiện nhỏ hơn thì Công ty N phải thanh toán số tiền tương đương với phần diện tích chênh lệch theo đơn giá 89.451.486 đồng/m^2 .

Tạm tính số tiền phải thanh toán nếu diện tích sử dụng căn hộ theo Giấy chứng nhận được cấp chỉ là 318,2 m^2 là:

(435,43 m^2 – 373,6 m^2) x 89.451.486 đồng/m^2 = 5.530.785.379 đồng.

3. Thanh toán lãi suất chậm trả đối với khoản tiền 5.530.785.379 đồng là 10%/năm tính từ ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho đến ngày công ty Nasim hoàn thành nghĩa vụ thanh toán .

Do đó, tổng số tiền mà ông Jonah Shahn L yêu cầu Tòa án buộc Công ty N phải trả cho tạm tính đến ngày 24/10/2019 là: 2.647.083.756 + 5.530.785.379 = 8.177.869.135 (tám tỷ, một trăm bảy mươi bảy triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, một trăm ba mươi lăm) đồng. Thanh toán làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại Đơn khởi kiện ngày 06 tháng 9 năm 2019, bản tự khai, các Biên bản mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bà Nguyễn Minh P có đại diện ủy quyền của trình bày:

Ngày 16/9/2016, bà P nhận chuyển nhượng Hợp đồng Mua Bán Căn hộ từ bà Võ Thị Hải Yến mã căn hộ là A28.01 (nay thay đổi là căn A28.04) tại tầng 28 của tòa nhà A thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng N tại số 30, đường số 11, phường TĐ, Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH N JV là chủ đầu tư. Việc chuyển nhượng này cũng đã được công ty N xác nhận vào ngày 22/9/2016 và theo đó bà P kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị Hải Yến theo hợp đồng Mua bán căn hộ số NS/SPA/2016/01/A28.01 ngày 01/9/2016 với công ty N. Giá căn hộ là 34.555.486.441 đồng, diện tích là 389,79 m^2. Bà P đã thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn theo hợp đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, công ty N đã có hành vi vi phạm sau:

- Chậm bàn giao căn hộ: Theo Điều 5 của Hợp đồng mua bán, công ty N phải bàn giao căn hộ cho bà P vào ngày 30/6/2018. Tuy nhiên, đến ngày 06/9/2018, phía Công ty N mới có thông báo bàn giao căn hộ. Và theo đó, ngày 06/10/2018 bà P đến làm việc với đại diện công ty N để nhận bàn giao căn hộ nhưng phát hiện căn hộ vẫn chưa hoàn thành theo mô tả tại hợp đồng. Ngày 11/9/2019 bà P ký biên bản bàn giao căn hộ.

- Không bàn giao căn hộ theo đúng diện tích sử dụng căn hộ: Bà P phát hiện rằng diện tích sử dụng căn hộ hiện tại theo ghi nhận trong biên bản bàn giao là 318,2 m^2; trong khi đó theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng là 389,79 m^2, tức nhỏ hơn 71,59 m^2, tương đương 18,37%. Bà P đã gửi email yêu cầu công ty N thanh toán cho bà P giá trị chênh lệch nêu trên. Tuy nhiên, theo email đề ngày 21/12/2018, Công ty N đã không đồng ý thực hiện yêu cầu của bà P.

Từ những việc trên, ngày 16/9/2019 bà P khởi kiện yêu cầu Công ty N như sau:

1. Thanh toán tiền lãi chậm bàn giao theo điều 15.2 (a) Hợp đồng từ ngày 30/6/2018 đến ngày hai bên ký Biên bản bàn giao theo đúng hợp đồng:

[32.845.142.890 đồng x 0,05% = 16.422.571 đồng]

Tạm tính từ ngày 30/6/2018 đến ngày 30/8/2019 (426 ngày) thì số tiền phát sinh là: 16.422.571 x 426 ngày = 6.996.015.246 đồng.

2. Thực hiện đúng Hợp đồng về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ghi nhận đúng diện tích sử dụng căn hộ trong hợp đồng là 389,79 m^2. Trường hợp giấy chứng nhận được cấp thể hiện nhỏ hơn thì công ty N phải thanh toán số tiền tương đương với phần diện tích trên lệch theo đơn giá 88.651.547 (tám mươi tám triệu, sáu trăm năm mươi mốt ngàn, năm trăm bốn mươi bảy) đồng/m^2 .

Tạm tính số tiền phải thanh toán nếu diện tích sử dụng căn hộ theo Giấy chứng nhận được cấp chỉ là 318,2 m^2 là:

(389,79 m^2 – 318,2 m^2) x 88.651.547 đồng/m^2 = 6.346.564.249 đồng.

3. Thanh toán lãi suất chậm trả đối với khoản tiền 6.346.564.249 là 10%/năm tính từ ngày bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho đến ngày công ty N hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

Do đó, tổng số tiền mà bà P yêu cầu Tòa án buộc công ty N phải trả cho bà P tạm tính đến ngày 30/8/2019 là 6.996.015.246 + 6.346.564.249 = 13.342.579.495 (mười ba tỷ, ba trăm bốn mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi chín ngàn, bốn trăm chín mươi lăm) đồng.

Ngày 25/5/2020, bà Nguyễn Minh P có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 04/5/2020, bà Nguyễn Minh P và ông Jonah Shahn L có ký kết thỏa thuận đặt cọc số A2408/2020 với bà Nguyễn Thị Lệ H để đảm bảo việc giao kết và thực hiện chuyển nhượng đối với căn hộ số A28.01 (nay là A28.04) tại tầng 28 tòa nhà A thuộc khu dự án nhà ở cao tầng N và chỗ để xe ô tô tại L1 – 034 và L1 - 035, tầng 1, dự án Nasim tại số 30, đường số 11, phường TĐ, Quận 2, giá chuyển nhượng là 45.000.000.000 (bốn mươi lăm tỷ) đồng, khoản tiền đặt cọc là 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng.

Ngày 06/5/2020, công ty N thông báo cho bà P bản thảo Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ trong đó có nội dung diện tích sàn căn hộ được công nhận là 312,6 m^2, như vậy diện tích được ghi trong giấy chứng nhận sẽ nhỏ hơn 77,19 m^2 so với diện tích mua bán đã được thỏa thuận tại Điều 1.10 và Mục I, Phụ lục 1 của hợp đồng mua bán. Theo thông báo và bản thảo Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ do công ty N cung cấp, bà H2 không đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch. Do sự vi phạm hợp đồng của công ty N vì không được cấp đúng diện tích sử dụng căn hộ thể hiện trong hợp đồng nên các bên buộc phải hủy bỏ giao dịch và bà P hoàn trả cho bà H2 số tiền đặt cọc đã nhận là 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng.

Do bà P không thực hiện được việc chuyển nhượng căn hộ với bà H2 nên bà P khởi kiện bổ sung yêu cầu công ty N phải bồi thường thiệt hại cho bà P số tiền 4.772.084.035 (bốn tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, không trăm tám mươi bốn ngàn, không trăm ba mươi lăm) đồng là khoản tiền chênh lệch lẽ ra bà P sẽ được hưởng nếu giao dịch với bà H2 thành công và tiền lãi phát sinh từ ngày 11/5/2020 tạm tính đến ngày 25/5/2020 là 19.611.304 (mười chín triệu, sáu trăm mười một ngàn, ba trăm lẻ bốn) đồng, tổng cộng là 4.791.059.281 (bốn tỷ, bảy trăm chín mươi mốt triệu, không trăm năm mươi chín ngàn, hai trăm tám mươi mốt) đồng.

Đại diện của Công Ty N do bà Nguyễn Thụy B đại diện ủy quyền có lời trình bày tại các bản tự khai, biên bản hòa giải như sau:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Jonah Shahn L:

- Về thời gian bàn giao căn hộ: Công ty N không vi phạm thời gian bàn giao căn hộ theo quy định của Hợp đồng mua bán số NS/SPA/2016/01/C28.01 và các Phụ lục, tài liệu đính kèm bởi những lý do sau:

Theo quy định của Điều 5.1 Hợp đồng như sau: "Bên bán sẽ bàn giao Căn hộ cho Bên mua trước ngày 30 tháng 6 năm 2018. Việc bàn giao có thể được thực hiện sớm hơn hoặc trễ hơn ngày nêu trên, nhưng không vượt quá 03 (ba) tháng kể từ ngày này".

Như vậy, theo điều khoản Hợp đồng, ngày 30/06/2018 chỉ là ngày dự kiến bàn giao, thời gian có thể giao động sớm hơn hoặc chậm hơn khoảng 03 (ba) tháng kể từ ngày này. Thực tế giữa công ty N và ông Jonah đã thực hiện việc giao và nhận căn hộ theo đúng nội dung của Điều 5.1, cụ thể: Ngày 06/9/2018, phía công ty N có thư thông báo thanh toán và nhận bàn giao căn hộ cho ông Jonah, ngày 28/9/2018, ông Jonah đã đến làm việc với đại diện của công ty N để nhận bàn giao căn hộ nhưng ông Jonah từ chối nhận bàn giao căn hộ. Thực tế, vào ngày 20/11/2018, ông Jonah đã nhận bàn giao căn hộ thông qua việc nhận chìa khóa căn hộ và ký biên bản bàn giao căn hộ. Những lý do ông Jonah đưa ra để không nhận bàn giao căn hộ vì căn hộ vẫn chưa hoàn thành là không có căn cứ vì công trình dự án đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận theo quy định pháp luật. Như vậy, công trình dự án The N (bao gồm căn hộ của ông Jonah) đã được xét duyệt đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có thể tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng. Các yêu cầu của ông Jonah đều là yêu cầu về thẩm mỹ và vệ sinh thuộc phạm vi bảo hành; còn căn hộ mà công ty N bàn giao đã hoàn thành theo đúng mô tả về căn hộ trong Hợp đồng mua bán và các Phụ lục kèm theo.

- Về diện tích căn hộ: Diện tích căn hộ được xây dựng theo đúng diện tích sử dụng quy định trong hợp đồng mua bán giữa chủ đầu tư là công ty N và ông Jonah. Cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt phần diện tích căn hộ penthouse C28.02 của ông Jonah bao gồm diện tích nhà, sân vườn và hồ bơi theo đúng như nội dung mô tả trong hợp đồng. Theo bản vẽ sơ đồ hiện trạng căn hộ chung cư (do một đơn vị độc lập thực hiện), đối với căn hộ C28.02 của ông Jonah thì tổng phần diện tích sử dụng thực tế là 435,43 m^2, bằng với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán và phù hợp với phê duyệt xây dựng của cơ quan có thẩm quyền. Hiện nay công ty N chưa thực hiện xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với ông Jonah vì cơ quan có thẩm quyền chưa tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho căn hộ của người nước ngoài, đồng thời ông Jonah có email xác nhận là không muốn làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho căn C28.02.

- Đối với yêu cầu tính lãi số tiền 5.530.785.379 đồng là 10%/năm tính từ ngày ông Jonah được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đến khi Công ty N hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, phía Công ty N không đồng ý do công ty Nasim không vi phạm hợp đồng như đã trình bày trên.

2. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Minh P:

- Về thời gian bàn giao căn hộ: Công ty N không vi phạm thời gian bàn giao căn hộ theo quy định của Hợp đồng mua bán số NS/SPA/2016/01/A28.01 và các Phụ lục, tài liệu đính kèm bởi những lý do sau: Theo quy định của Điều 5.1 Hợp đồng như sau: "Bên bán sẽ bàn giao Căn hộ cho Bên mua trước ngày 30 tháng 6 năm 2018. Việc bàn giao có thể được thực hiện sớm hơn hoặc trễ hơn ngày nêu trên, nhưng không vượt quá 03 (ba) tháng kể từ ngày này". Như vậy, điều khoản Hợp đồng, ngày 30/06/2018 chỉ là ngày dự kiến bàn giao, thời gian có thể giao động sớm hơn hoặc chậm hơn khoảng 03 (ba) tháng kể từ ngày này.

Thực tế giữa công ty N và bà P đã thực hiện việc giao và nhận căn hộ theo đúng nội dung của Điều 5.1, cụ thể: Ngày 06/9/2018 N đã gửi thông báo, cụ thể trong thông báo nêu rõ: "Căn hộ và chỗ đậu xe ô tô sẽ được bàn giao cho quý khách bắt đầu từ ngày 26/09/2018". Những lý do bà P đưa ra để không nhận bàn giao căn hộ vì căn hộ vẫn chưa hoàn thành là không có căn cứ vì công trình dự án đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận theo quy định pháp luật. Như vậy, công trình dự án The N (bao gồm căn hộ của bà P) đã được xét duyệt đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có thể tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng. Các yêu cầu của bà P đều là yêu cầu về thẩm mỹ và vệ sinh là những lỗi nhỏ thuộc phạm vi bảo hành; còn căn hộ mà Công ty N bàn giao đã hoàn thành theo mô tả về căn hộ trong hợp đồng mua bán và các Phụ lục hợp đồng.

- Về diện tích căn hộ: Diện tích căn hộ được xây dựng theo đúng diện tích sử dụng quy định trong hợp đồng mua bán giữa chủ đầu tư Công ty N và bà P. Cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt phần diện tích căn hộ A28.04 của bà P bao gồm diện tích nhà, sân vườn và hồ bơi theo đúng như nội dung trong hợp đồng. Theo bản vẽ sơ đồ hiện trạng căn hộ chung cư (do một đơn vị độc lập thực hiện), đối với căn hộ (mã căn A28.01 nay là A28.04) của bà P thì tổng phần diện tích sử dụng thực tế là 389,79m^2, bằng với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán, và phù hợp với phê duyệt xây dựng của cơ quan có thẩm quyền. Hiện nay công ty N đang thực hiện xin cấp Giấy chứng nhận của đối với khách hàng. Công ty N cần sự hợp tác của bà P trong việc hoàn thành nghĩa vụ của mình theo quy định của hợp đồng mua bán. Tuy nhiên chính bà P không hợp tác cụ thể là việc chậm trễ ký biên bản nhận bàn giao nhà và các tài liệu giấy tờ khác, hiện nay công ty Nasim đang thực hiện nghĩa vụ xin cấp giấy chứng nhận cho căn hộ của bà P.

- Đối với yêu cầu tính lãi số tiền 6.346.564.249 đồng là 10%/năm tính từ ngày bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đến khi Công ty N hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, phía Công ty N không đồng ý do công ty N không vi phạm hợp đồng như đã trình bày trên.

3. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Minh P, công ty Nasim có ý kiến như sau: Tại thời điểm xác lập thỏa thuận đặt cọc, bà P và ông Jonah biết rõ các thông tin liên quan đến căn hộ nhưng không cung cấp thông tin trung thực, khách quan cho người mua là bà Nguyễn Thị Lệ H2. Việc thỏa thuận đặt cọc để mua bán căn hộ giữa bà P với bà H2 phía công ty N không biết. Hành vi của bà P và ông Jonah Shahn L là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến việc bà H2 từ chối thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc. Phía nguyên đơn nhận thức rõ việc không cung cấp đầy đủ thông tin về căn hộ sẽ gây ảnh hưởng đến thỏa thuận đặt cọc với bà H2. Việc thỏa thuận mua bán giữa nguyên đơn và bà H2 do hai bên tự xác lập và hủy bỏ không liên quan đến Công ty N nên việc bà P yêu cầu công ty Nasim phải bồi thường thiệt hại số tiền 4.772.084.035 (bốn tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, không trăm tám mươi bốn ngàn, không trăm ba mươi lăm) đồng do việc mua bán căn hộ giữa bà P và bà H2 không thực hiện được phía công ty N hoàn toàn không đồng ý.

Theo các bản tự khai của ông Jonah Shahn L và bà Nguyễn Minh P có đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Jonah Shahn L và bà Nguyễn Minh P là vợ chồng theo Giấy chứng nhận kết hôn số 3695 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/12/2006. Với yêu cầu khởi kiện của ông Jonah thì bà P thống nhất và đồng ý với ông Jonah. Với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà P thì ông Jonah thống nhất và có cùng ý kiến với bà P.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DSST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Jonah Shahn L về việc:

1.1. Buộc Công ty TNHH N JV phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ số tiền 2.647.083.756 đồng.

1.2. Buộc Công ty TNHH N JV thực hiện đúng hợp đồng về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ghi nhận đúng diện tích sử dụng căn hộ trong Hợp đồng là 435,43 m^2, trường hợp Giấy chứng nhận được cấp thể hiện nhỏ hơn thì Công ty N phải thanh toán số tiền 6.333.165.209 đồng.

1.3. Buộc Công ty TNHH N JV phải thanh toán lãi suất chậm trả đối với khoản tiền 6.333.165.209 đồng là 10%/năm tính từ ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho đến ngày công ty Nasim hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Minh P về việc:

2.1. Buộc Công ty TNHH N JV phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ số tiền 7.193.086.292 đồng.

2.2. Buộc Công ty TNHH N JV thực hiện đúng hợp đồng về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ghi nhận đúng diện tích sử dụng căn hộ trong Hợp đồng là 435,43 m^2, trường hợp Giấy chứng nhận được cấp thể hiện nhỏ hơn thì Công ty N phải thanh toán số tiền 6.843.899.428 đồng.

2.3. Buộc Công ty TNHH N JV phải thanh toán lãi suất chậm trả đối với khoản tiền 6.843.899.428 đồng là 10%/năm tính từ ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho đến ngày công ty Nasim hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Minh P về việc buộc Công ty TNHH N JV phải bồi thường thiệt hại cho bà P số tiền 4.772.084.035 (bốn tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, không trăm tám mươi bốn ngàn, không trăm ba mươi lăm) đồng và tiền lãi phát sinh là 168.657.217 (một trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm năm mươi bảy ngàn, hai trăm mười bảy) đồng, tổng cộng là 4.940.741.252 (bốn tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, bảy trăm bốn mươi mốt ngàn, hai trăm năm mươi hai) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 23/9/2020, ông Jonah Shahn L và bà Nguyễn Minh P có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Văn Công Danh và bà Đỗ Thị Hồng Ngọc có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân Quận 2 ngày 24/9/2020 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

+ Toà án nhân dân Quận 2 không thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ về việc cấp Giấy chứng nhận từ Văn phòng đăng ký đất đai về diện tích được cấp so với diện tích thoả thuận trong hợp đồng. Không thu thập Hợp đồng mua bán mẫu của Công ty N từ Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng và Công ty N về việc bị đơn tự ý chèn thêm điều khoản PES vào một số hợp đồng. Không thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai và Công ty N hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của căn hộ 28.04 (mã căn hộ A28.01) và thông tin/bản sao các Giấy chứng nhận của các căn hộ tại The N có thiết kế kỹ thuật tương tự 02 căn hộ của ông Jonah và bà P, cụ thể là căn hộ số 28.01 và căn hộ 28.03 tại tầng 28, 29.

+ Cấp sơ thẩm không triệu tập Ban quản trị và Ban quản lý tòa nhà tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì ảnh hưởng đến việc công nhận diện tích sở hữu chung giữa Ban quản trị và Công ty N, điều này ảnh hưởng đến diện tích sử dụng của nguyên đơn. Ngoài ra sau phiên toà sơ thẩm có phát sinh một số tình tiết mới liên quan đến quyền sử dụng phần sân thượng giữa nguyên đơn và Ban quản trị.

Từ những cơ sở trên đề nghị Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm, trong trường hợp không cần thiết phải huỷ án sơ thẩm thì đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị Hồng Ng và bà Nguyễn Thị Y trình bày: Thống nhất với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Thống nhất với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị 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: Xét kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

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 hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 18/9/2020, Toà án nhân dân Quận 2 đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 51/2020/DSST, nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa. Ngày 23/9/2020, ông Jonah Shahn L và bà Nguyễn Minh P có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Văn Công D và bà Đỗ Thị Hồng Ng có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân Quận 2 ngày 24/9/2020 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn - bà Nguyễn Minh P và ông Jonah Shahn L khởi kiện bị đơn - Công ty TNHH Nasim JV về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và bồi thường thiệt hại về tài sản. Đồng thời, ông Jonah Shahn L là người nước ngoài định cư, làm ăn sinh sống tại Việt Nam. Bị đơn có trụ sở tại số 30 đường số 11, phường TĐ, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, theo Khoản 3 và Khoản 6 Điều 26 điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 2.

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 trình tự phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Lệ H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, bà Dương Thị Tuyết Tr là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý tiến hành xét xử vắng mặt bà Tr, căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[4] Xét thấy, ngày 06/9/2019 ông Jonah Shahn L có đơn khởi kiện Công ty TNHH Nasim JV về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ đối với căn C28.01 (theo thỏa thuận sửa đổi nay là C28.02) tại tầng 28 của tòa nhà A thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng N tại số 30, đường số 11, phường TĐ, Quận 2, vụ án đã được Tòa án nhân dân Quận 2 thụ lý số 345/2019/TLDS – ST ngày 03/10/2019. Cùng ngày bà Nguyễn Minh P có đơn khởi kiện Công ty TNHH Nasim JV về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ đối với căn A28.01 (theo thỏa thuận sửa đổi nay là A28.04) tại tầng 28 của tòa nhà A thuộc dự án Khu

nhà ở cao tầng N tại số 30, đường số 11, phường TĐ, Quận 2, vụ án được Tòa án nhân dân Quận 2 thụ lý số 346/2019/TLDS – ST ngày 03/10/2019. Tòa án nhân dân Quận 2 căn cứ Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự đã nhập các yêu cầu của đương sự để giải quyết trong cùng một vụ án theo Quyết định nhập vụ án số 01/2020/QĐST – DS ngày 16/01/2020. Mặc dù đối tượng tranh chấp của hai vụ án là khác nhau nhưng ông Jonah Shahn L và bà Nguyễn Minh P là vợ chồng theo Giấy chứng nhận kết hôn số 3695 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/12/2006 cùng khởi kiện bị đơn là Công ty TNHH Nasim JV về việc tranh chấp căn hộ C28.01 và căn hộ A28.01, ông Jonah Shahn L và bà Nguyễn Minh P có cùng chung quyền và nghĩa vụ đối với các hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên. Do đó, Tòa án nhân dân Quận 2 đã nhập các yêu cầu của đương sự để giải quyết trong cùng một vụ án theo quy định tại Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[5] Xét yêu cầu triệu tập Ban quản trị và Ban quản lý toà nhà vào tham gia tố tụng trong vụ án:

Xét thấy, theo quy định tại Điều 104 Luật nhà ở năm 2014 thì Ban quản trị nhà chung cư chỉ có quyền và trách nhiệm trong việc quản lý và vận hành hoạt động của chung cư. Nội dung vụ án đang giải quyết liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán căn hộ. Việc giải quyết vụ kiện không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Ban quản trị và Ban quản lý chung cư nên căn cứ theo quy định tại Khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, cấp sơ thẩm không triệu tập Ban quản trị và Ban quản lý toà nhà vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[6] Đối với yêu cầu liên quan đến quyền sử dụng phần sân thượng giữa nguyên đơn và Ban quản trị:

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không đặt ra yêu cầu này tại cấp sơ thẩm mà chỉ phát sinh tại phiên toà phúc thẩm. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nhận thấy yêu cầu này của nguyên đơn không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm nên không có cơ sở xem xét.

[7] Về nội dung tranh chấp:

[7.1] Về hiệu lực của các Hợp đồng mua bán:

Ngày 10/5/2016 ông Tony Robert W có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số NS/SPA/2016/01/C28.01 với Công ty N, mã căn hộ số C28.01 (nay là C28.02) tại tầng 28 của tòa nhà A thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng N tại số 30, đường số 11, phường TĐ, Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh. Ngày 25/01/2018, ông Jonah Shahn L nhận chuyển nhượng Hợp đồng Mua Bán Căn hộ từ ông Tony Robert W. Việc chuyển nhượng này cũng đã được công ty N xác nhận ngày 07/3/2018. Theo đó ông Jonah kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Tony Robert W theo hợp đồng Mua Bán số NS/SPA/2016/01/C28.01 đề ngày 10/5/2016 với công ty N.

Ngày 01/9/2016 bà Võ Thị Hải Y1 ký hợp đồng Mua bán căn hộ số NS/SPA/2016/01/A28.01 với công ty N mã căn hộ là A28.01 (nay là A28.04) tại tầng 28 của tòa nhà A thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng N tại số 30, đường số 11, phường TĐ, Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH N JV là chủ đầu tư. Ngày 16/9/2016, bà Nguyễn Minh P nhận chuyển nhượng Hợp đồng Mua Bán Căn hộ A28.01 từ bà Võ Thị Hải Y1. Việc chuyển nhượng này đã được công ty N xác nhận vào ngày 22/9/2016 và theo đó bà P kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị Hải Y1 theo hợp đồng Mua bán căn hộ số NS/SPA/2016/01/A28.01 ngày 01/9/2016 với công ty N.

Xét thấy, Công ty TNHH N JV, mã số doanh nghiệp 0313125462, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên đăng ký lần đầu ngày 27/01/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 25/10/2016 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Căn cứ hồ sơ cấp phép thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng N do cơ quan có thẩm quyền cấp thì Công ty N có đủ điều kiện giao kết hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng. Đồng thời, tại thời điểm nhận chuyển nhượng căn hộ ngày 25/01/2018 ông Jonah Shahn L là người nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam, có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam, không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, như vậy ông Jonah có đủ điều kiện mua nhà ở là căn hộ chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014. Việc giao kết hợp đồng mua bán căn hộ là hoàn toàn tự nguyện, bình đẳng, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Jonah với công ty Nasim, giữa bà P với Công ty N là hợp pháp làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 17, Điều 18 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều khoản trong hợp đồng để giải quyết các tranh chấp phát sinh giữa các đương sự.

[7.2] Xét yêu cầu của ông Jonah buộc công ty N thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ C28.01 (nay là C28.02) từ ngày 30/6/2018 đến ngày ký biên bản bàn giao ngày 20/11/2018 số tiền là 2.647.083.756 đồng và yêu cầu của bà P buộc công ty N thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ A28.01 (nay là A28.04) từ ngày 30/6/2018 đến ngày ký Biên bản bàn giao ngày 11/9/2019 số tiền 7.193.086.292 đồng:

Nguyên đơn cho rằng bị đơn bàn giao căn hộ trễ so với thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán, cụ thể đến ngày 09/9/2019 ông Jonah ký Biên bản bàn giao căn hộ C28.01 (nay là C28.02) và bà P ký Biên bản bàn giao căn hộ A28.01 (nay là A28.04) ngày 11/9/2019, trong khi thỏa thuận bàn giao nhà theo thỏa thuận là trước ngày 30/6/2018. Vì vậy bị đơn phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ C28.01 (nay là C28.02) từ ngày 30/6/2018 đến ngày ký biên bản bàn giao ngày 20/11/2018 số tiền là 2.647.083.756 đồng và xét yêu cầu của bà P buộc công ty N thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ A28.01 (nay là A28.04) từ ngày 30/6/2018 đến ngày ký Biên bản bàn giao ngày 11/9/2019 số tiền 7.193.086.292 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo Điều 5 của hợp đồng Mua Bán số NS/SPA/2016/01/C28.01 ngày 10/5/2016 và Điều 5.1 của hợp đồng Mua Bán số NS/SPA/2016/01/A28.01 ngày 01/9/2016 có ghi:*"bên bán sẽ bàn giao căn hộ cho bên mua trước ngày 30/6/2018 (ngày dự kiến bàn giao), việc bàn giao có thể được thực hiện sớm hơn hoặc trễ hơn ngày nêu trên nhưng không được vượt quá 03 (ba) tháng kể từ ngày này".* Do đó, có thể thấy thời điểm bàn giao căn hộ được dự kiến là trước ngày 30/6/2018, có thể sớm hơn nhưng không trễ hơn ngày 30/9/2018. Nhưng thực tế ngày nguyên đơn ký biên bản bàn giao căn hộ như đã nêu ở trên là đã vượt quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.

Xét, quá trình bàn giao căn hộ giữa các bên: Ngày 06/9/2018 công ty N đã gửi email và Thư thông báo thanh toán và bàn giao căn hộ cho ông Jonah (bút lục số 430, 431) và bà P (bút lục số 118, 120) thể hiện: "*căn hộ C28.01 và chỗ đậu xe sẽ được bàn giao cho ông Jonah bắt đầu từ ngày 26/9/2018, căn hộ A28.01 và chỗ đậu xe sẽ được bàn giao cho bà P bắt đầu từ ngày 26/9/2018"*.Theo Điều 5.3 của hợp đồng Mua Bán số NS/SPA/2016/01/A28.01 ngày 01/9/2016 và hợp đồng Mua Bán số NS/SPA/2016/01/C28.01 ngày 10/5/2016 có ghi: *Bên bán sẽ gửi một thông báo bằng văn bản cho bên mua trước ngày bàn giao ít nhất 14 ngày và nêu rõ về thời gian, địa điểm, thủ tục và điều kiện bàn giao căn hộ"*. Xét thấy, thời điểm thông báo thanh toán và bàn giao căn hộ của nguyên đơn và ngày bàn giao căn hộ theo thông báo là vẫn trong hạn bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại các hợp đồng đã ký. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ông Jonah và bà P cũng thừa nhận có nhận được thông báo của bị đơn và ngày 28/9/2018 bà P là vợ ông Jonah có đến để nhận bàn giao căn hộ C28.01 (nay là C28.02), ngày 06/10/2018 bà P có đến để nhận bàn giao căn hộ A28.01 (nay là A28.04) nhưng do căn hộ chưa hoàn thành theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và các phụ lục hợp đồng nên bà P không đồng ý ký biên bản bàn giao và có ký các Phiếu phản hồi đối với các nội dung này. Các lý do nguyên đơn cho rằng các căn hộ chưa được hoàn thiện như sau: Vệ sinh lại các cánh cửa, sơn lại bếp, khung cửa, gạch, sàn, chỉnh lại vòi nước, công tắc điện, hộc tủ, gương soi, dặm vá xử lý lại lan can cầu thang, tường, bếp, chỉnh lại bản lề cửa tủ bị lệch.... Sau khi công ty N xử lý theo yêu cầu của các phiếu phản hồi trên, đến ngày 09/9/2019 ông Jonah ký Biên bản bàn giao căn hộ C28.01 (nay là C28.02) và bà P ký Biên bản bàn giao căn hộ A28.01 (nay là A28.04) ngày 11/9/2019.

Nhận thấy, theo thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình số 95/GĐ – GDD1 ngày 30/5/2018 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 đối với công trình khu nhà ở cao tầng tại số 30, đường số 11, phường TĐ, Quận 2; Công văn số 549/UBND – QLĐT ngày 22/8/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về việc thỏa thuận đánh số căn hộ trong dự án khu nhà ở cao tầng tại số 30, đường số 11, phường TĐ, Quận 2; Công văn số 537/PCCC&CNCH – P6 ngày 31/01/2018 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 nhà ở cao tầng tại số 30, đường số 11, phường TĐ, Quận 2 thì

có đủ căn cứ xác định dự án khu nhà ở tầng tại số 30, đường số 11, phường TĐ, Quận 2 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. Theo Điều 5.4 của các hợp đồng có ghi rõ: *"Tòa nhà đã được cơ quan chức năng nghiệm thu để đưa vào sử dụng và bên mua không được viện các lý do bất hợp lý để từ chối việc giao nhận căn hộ..."*, theo Điều 5.5 của các hợp đồng: "*Trường hợp bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo Thông báo bàn giao, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng....thì xem như bên mua đã chấp nhận và nhận bàn giao căn hộ và việc bàn giao được xem là đã hoàn thành vào ngày bàn giao và khi bên bán đã giao chìa khóa của căn hộ cho doanh nghiệp quản lý"*. Ông Jonah và bà P căn cứ vào những yêu cầu như trong các phiếu phản hồi để lấy đó là lý do từ chối nhận bàn giao căn hộ là không có cơ sở vì những yêu cầu này chỉ là khắc phục yêu cầu về vệ sinh, thẩm mỹ, chỉnh sửa nội thất của căn hộ theo yêu cầu mang tính chủ quan của nguyên đơn. Do đó, Công ty N không vi phạm hợp đồng về việc chậm bàn giao căn hộ, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Jonah về việc buộc công ty N phải thanh toán số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 2.647.083.756 đồng và yêu cầu của bà P buộc công ty N thanh toán số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 7.193.086.292 đồng là có căn cứ.

[7.3] Đối với yêu cầu của ông Jonah Shahn L và bà Nguyễn Minh P buộc bị đơn thực hiện đúng hợp đồng về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ghi nhận đúng diện tích sử dụng căn hộ trong các Hợp đồng là 435,43 m^2 đối với căn hộ căn C28.01 (nay là C28.02) và 389,79 m^2 đối với căn hộ A28.01 (nay là A28.04). Trường hợp Giấy chứng nhận được cấp thể hiện diện tích nhỏ hơn thì Công ty N phải thanh toán số tiền tương đương với phần diện tích chênh lệch là 6.333.165.209 đồng đối với căn hộ C28.01 (nay là C28.02) và 6.843.899.428 đồng đối với căn hộ A28.01 (nay là A28.04); Buộc Công ty TNHH N JV phải thanh toán lãi suất chậm trả tương ứng với từng khoản tiền nêu trên là 10%/năm tính từ ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho đến ngày công ty N hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn phải có nghĩa vụ đảm bảo diện tích hồ bơi sân vườn mà nguyên đơn đã mua phải được ghi nhận vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc bị đơn phải đảm bảo quyền sở hữu của nguyên đơn đối với phần diện tich hồ bơi, sân vườn bằng cách nguyên đơn được sử dụng độc quyền và được quyền chuyển nhượng lại quyền độc quyền sử dụng phần diện tích hồ bơi, sân vườn này cho bất kỳ bên thứ ba nào và bên thứ ba sẽ tiếp tục được quyền sử dụng độc quyền đối với hồ bơi, sân vườn và được quyền chuyển nhượng lại quyền sử dụng độc quyền này.

Xét thấy, các căn hộ mà nguyên đơn đang tranh chấp là căn hộ có thiết kế đặt biệt thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng The N, dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và theo các văn bản nêu trên thì công trình đã được nghiệm thu xây dựng đúng với thiết kế đã được phê duyệt, hiện nay đang tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho các khách hàng mua các căn hộ tại đây. Theo công văn số 4528/VPĐK – ĐK ngày 11/5/2020 của Văn phòng đăng

ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh về việc phúc đáp công văn số 72/TAQ2 ngày 24/02/2020 và công văn số 178/TAQ2 ngày 23/3/2020 cho biết hiện nay Văn phòng đăng ký đất đai chưa tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn C28.01 (nay là C28.02) của ông Jonah. Theo Công văn số 18618/VPĐK-Đk ngày 24/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh thì do việc công bố danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định chưa được Sở Xây dựng thực hiện nên Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố chưa đủ cơ sở tiếp nhận hồ sơ và giải quyết theo quy định đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho cá nhân, tổ chức nước ngoài. Bị đơn cũng xác định đến nay căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ông Jonah Shahn L. Đối với căn hộ A28.01 (nay là A28.04) đang được làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận cho bà P và ông Jonah. Do đó, việc không thể thực hiện đúng hợp đồng về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ông Jonah Shahn L đối với căn C28.01 (nay là C28.02) không do lỗi của bị đơn.

Về diện tích căn hộ được ghi nhận trong Giấy chứng nhận: Theo quy định tại khoản 7 Điều 6 Thông tư số: 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 sửa đổi bổ sung điểm c khoản 3 Điều 7 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ chung cư thì *"Diện tích sàn: ghi diện tích sàn xây dựng căn hộ, diện tích sử dụng căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở".* Ngoài ra, Theo điểm b Điều 2.2 của hai hợp đồng đều ghi: *"Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho bên mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền".* Riêng Điều 17.7 của hợp đồng số NS/SPA/2016/01/C28.01 ngày 10/5/2016 có ghi: *"Hai bên xác nhận rằng nếu căn hộ được phân bổ phần diện tích riêng trong sân vườn (tại tầng 4/tầng 5 của tòa nhà) và /hoặc diện tích phân bổ sử dụng riêng cho các căn hộ penthouse theo như thỏa thuận (ngoài phần sở hữu chung), Bên mua sẽ có quyền sử dụng các diện tích đó nhưng không được thay thế hoặc thay đổi khác đi so với tình trạng khi bàn giao. Việc các diện tích này có được ghi nhận trên Giấy chứng nhận hay không tùy thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền…".* Do đó, hợp đồng mua bán có ghi rõ diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận cấp cho bên mua phụ thuộc vào quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là có căn cứ nên ông Jonah và bà P yêu cầu bị đơn phải thực hiện đúng hợp đồng về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ghi nhận đúng diện tích sử dụng căn hộ trong Hợp đồng là 435,43 m^2 đối với căn hộ căn C28.01 (nay là C28.02) và 389,79 m^2 đối với căn hộ A28.01 (nay là A28.04) là không có căn cứ. Hơn nữa, do việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Jonah là chưa được thực hiện nên yêu cầu trường hợp Giấy chứng nhận được cấp thể hiện nhỏ hơn thì Công ty N phải thanh toán số tiền tương đương với phần diện tích chênh lệch theo đơn giá 89.451.486 đồng/m^2; Buộc Công ty TNHH N JV phải thanh toán lãi suất chậm trả đối với khoản tiền 6.333.165.209 đồng là 10%/năm tính từ ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho đến ngày

công ty N hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là không có cơ sở, nguyên đơn không chứng minh được có sự chênh lệch diện tích trên thực tế. Theo Bản vẽ sơ đồ căn hộ chung cư ngày 20/6/2018 và biên bản thẩm định tại chỗ thì hiện nay diện tích căn hộ bàn giao cho ông Jonah Shahn L thực tế sử dụng là 435,43 m^2 bao gồm diện tích căn hộ và hồ bơi, sân vườn là đúng với diện tích trong hợp đồng mua bán. Tương tự như nhận định nêu trên, căn hộ A28.01 (nay là A28.04) có tổng diện tích sử dụng là 389,79 m^2 diện tích này bao gồm cả diện tích căn hộ, diện tích hồ bơi và sân vườn theo thỏa thuận trong hợp đồng. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2020 mô tả căn hộ A28.04 tại chung cư tầng số 30, đường số 11, phường TĐ, Quận 2 là căn hộ căn hộ thông tầng (penthouse) bao gồm: tầng 28 + tầng 29 + sân thượng, phía trước căn hộ có hồ bơi, sân vườn dành riêng cho chủ căn hộ sử dụng, giữa tầng 28, 29 và sân thượng có cầu thang bộ nằm phía trong căn hộ, tất cả những thông tin về căn hộ A28.01 (nay là A28.04) được xây dựng theo đúng bản vẽ thiết kế kèm theo hợp đồng mua bán. Đối với căn hộ A28.01 (nay là A28.04) là căn hộ penthouse có kết cấu bao gồm cả hồ bơi và sân vườn, bà P được độc quyền sử dụng, diện tích hồ bơi và sân vườn theo bản vẽ sơ đồ có diện tích là 77,2 m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận đã nhận bàn giao căn hộ đúng diện tích theo hợp đồng và sử dụng riêng, không có diện tích nào sử dụng chung với người khác. Bà P cho rằng trường hợp Giấy chứng nhận được cấp thể hiện nhỏ hơn thì Công ty N phải thanh toán số tiền 6.843.899.428 đồng và phải thanh toán lãi suất chậm trả đối với khoản tiền 6.843.899.428 đồng là 10%/năm tính từ ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho đến ngày công ty N hoàn thành nghĩa vụ thanh toán. Cũng theo các quy định pháp luật đã viện dẫn nêu trên và theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ điểm b Điều 2.2 thì dù bà P được cấp Giấy chứng nhận nhưng diện tích được cấp nhỏ hơn tổng diện tích ghi trong hợp đồng mua bán thì đây không phải là lỗi của công ty N, mà thực tế dù diện tích không được cấp Giấy chứng nhận thì vẫn thuộc quyền sử dụng riêng của bà P. Vì không có việc Công ty N vi phạm hợp đồng nên yêu cầu của bà P trong trường hợp này cũng không có cơ sở chấp nhận, cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bà P là có căn cứ.

[7.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai các thông tin về việc công nhận diện tích theo quy định pháp luật đối với các căn hộ chung cư số 28.04 (mã căn A28.01) và 28.02 (mã căn hộ C28.01), cụ thể: Diện tích hồ bơi, sân vườn của cả 02 căn hộ có đủ điều kiện để được xem là phần "Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư" theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật nhà ở 2014 hay không?; Diện tích căn hộ (thông thủy) của cả 02 căn hộ có đủ điều kiện để được xem là phần "Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư" theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật nhà ở năm 2014 hay không? Thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai và N hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của căn hộ 28.04 (mã căn hộ A28.01) và

thông tin/bản sao các Giấy chứng nhận của các căn hộ tại The N có thiết kế kỹ thuật tương tự 02 căn hộ của ông Jonah và bà P, cụ thể là căn hộ số 28.01 và căn hộ 28.03 tại tầng 28, 29. Hội đồng xét xử nhận thấy, như đã nhận định ở trên, việc các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán là hoàn toàn tự nguyện, việc cấp Giấy chứng nhận đối với các căn hộ nêu trên là do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Khi bàn giao căn hộ phía bị đơn đã bàn giao đúng diện tích như bản vẽ thiết kế và hợp đồng mua bán, chứng tỏ bị đơn không vi phạm hợp đồng, không giao thiếu diện tích. Trong vụ án này, Hội đồng xét xử đang xem xét có hay không có lỗi của bị đơn trong việc cấp Giấy chứng nhận có chênh lệch diện tích. Do đó như đã phân tích ở trên dù khi được cấp Giấy chứng nhận diện tích có chênh lệch thì nguyên nhân dẫn đến việc có chênh lệch này không phải lỗi do phía bị đơn. Bên cạnh đó, nguyên đơn yêu cầu thu thập thông tin/bản sao các Giấy chứng nhận của các căn hộ tại The N có thiết kế kỹ thuật tương tự 02 căn hộ của ông Jonah và bà P, cụ thể là căn hộ số 28.01 và căn hộ 28.03 tại tầng 28, 29 là không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ xác minh, thu thập thêm tài liệu chứng cứ như nguyên đơn yêu cầu.

Ngoài ra, nguyên đơn còn yêu cầu Tòa án thu thập Hợp đồng mua bán mẫu của The N từ Cục cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng và N. Nhận thấy theo trình tự thực hiện đăng ký hợp đồng mẫu tại Cục quản lý cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng là một thủ tục công khai. Ngoài ra, các bên ký hợp đồng mua bán là hoàn toàn tự nguyện, hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình trong hợp đồng và đã ký biên bản bàn giao căn hộ đầy đủ theo nội dung hợp đồng đã giao kết. Do đó việc yêu cầu Tòa án tiến hành thu thập các mẫu hợp đồng này là không cần thiết.

[7.5] Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Minh P về việc yêu cầu công ty N phải bồi thường thiệt hại cho bà P số tiền 4.772.084.035 (Bốn tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, không trăm tám mươi bốn ngàn, không trăm ba mươi lăm) đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 11/5/2020 tính đến ngày 17/9/2020 là 168.657.217 (Một trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm năm mươi bảy ngàn, hai trăm mười bảy) đồng, tổng cộng là 4.940.741.252 (Bốn tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, bảy trăm bốn mươi mốt ngàn, hai trăm năm mươi hai) đồng như sau:

Ngày 04/5/2020 bà P và ông Jonah cùng ký thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện chuyển nhượng đối với căn hộ số A28.04 tại tầng 28 tòa nhà A thuộc khu dự án nhà ở cao tầng N và chỗ để xe ô tô tại L1 – 034 và L1 - 035, tầng 1, dự án Nasim tại số 30, đường số 11, phường TĐ, Quận 2, giá chuyển nhượng là 45.000.000.000 đồng, khoản tiền đặt cọc là 4.500.000.000 đồng. Ngày 11/5/2020 các bên ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc với lý do là công ty N thông báo kết quả xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ A28.04 là 312,6 m^2 chênh lệch so với diện tích trong hợp đồng mua bán là 77,19 m^2, do đó các bên không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc ngày 04/5/2020, cùng ngày bà P hoàn trả lại số tiền nhận đặt cọc 4.500.000.000 đồng cho bà H2 thông qua hình thức chuyển khoản tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam.

Cấp sơ thẩm nhận định việc ký thỏa thuận đặt cọc ngày 04/5/2020 và Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc ngày 11/5/2020 đều là ý chí và sự tự nguyện của bà P và bà H2. Khi ký thỏa thuận đặt cọc căn hộ A28.04 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, căn hộ đang tranh chấp tại Tòa án. Việc các bên ký Biên bản thanh lý ngày 11/5/2020 là do sự thống nhất giữa bà P và bà H2, bà P cho rằng do lỗi của công ty N về việc diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu không đúng với diện tích mua bán là không có căn cứ. Bởi lẽ, Công ty N đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình trong bàn giao căn hộ cho bà P đúng với diện tích hai bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và các phụ lục hợp đồng. Nhận thấy, nhận định nêu trên của cấp sơ thẩm là có căn cứ vì tại thời điểm nhận cọc và thanh lý thỏa thuận cọc thì căn hộ A28.04 chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không có căn cứ xác định diện tích được cấp và diện tích thực tế có chênh lệch. Việc đặc cọc giữa bà H2 và bà P không thông qua công ty N. Đồng thời như đã nhận định ở trên, về diện tích được cấp Giấy chứng nhận là bao nhiêu là do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định. Bà P hiện đang quản lý, sử dụng căn hộ, bà chỉ hoàn trả lại tiền cọc cho bà H2 nên thực tế không có thiệt hại phát sinh. Do đó, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà P là không có căn cứ chấp nhận. Thiệt hại mà bà P yêu cầu công ty N phải bồi thường do chênh lệch giá cũng không do lỗi của Công ty N nên căn cứ Điều 584 Bộ luật dân sự 2015, không có căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Công ty N đối với bà P.

[8] Xét, lời trình và yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[9] Xét, lời trình và yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[10] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[11] Từ những phân tích nêu trên, 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 nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[12] Cấp sơ thẩm có sai sót đối với diện tích căn hộ số A28.04 (mã căn A28.01) tại phần quyết định của bản án sơ thẩm và có sự nhầm lẫn trong ghi nhận án phí dân sự sơ thẩm mà ông Jonah Shahn L phải chịu. Xét những sai sót nêu trên chỉ là do nhầm lẫn về số liệu nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cho đúng. Cụ thể, diện tích căn hộ số A28.04 (mã căn A28.01) là 389,79 m^2; Ông Jonah Shahn L phải chịu án phí là 116.980.249 đồng.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Jonah Shahn L và bà Nguyễn Minh P phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 9, 100, 101 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Thông tư số: 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn - ông Jonah Shahn L và bà Nguyễn Minh P, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 51/2020/DSST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Jonah Shahn L về việc:

1.1. Buộc Công ty TNHH N JV phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ số tiền 2.647.083.756 đồng.

1.2. Buộc Công ty TNHH N JV thực hiện đúng hợp đồng về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ghi nhận đúng diện tích sử dụng căn hộ trong Hợp đồng là 435,43 m^2, trường hợp Giấy chứng nhận được cấp thể hiện nhỏ hơn thì Công ty N phải thanh toán số tiền 6.333.165.209 đồng.

1.3. Buộc Công ty TNHH N JV phải thanh toán lãi suất chậm trả đối với khoản tiền 6.333.165.209 đồng là 10%/năm tính từ ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho đến ngày công ty Nasim hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Minh P về việc:

2.1 Buộc Công ty TNHH N JV phải thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ số tiền 7.193.086.292 đồng.

2.2. Buộc Công ty TNHH N JV thực hiện đúng hợp đồng về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ghi nhận đúng diện tích sử dụng căn hộ trong Hợp đồng là 389,79 m^2, trường hợp Giấy chứng nhận được cấp thể hiện nhỏ hơn thì Công ty N phải thanh toán số tiền 6.843.899.428 đồng.

2.3. Buộc Công ty TNHH N JV phải thanh toán lãi suất chậm trả đối với khoản tiền 6.843.899.428 đồng là 10%/năm tính từ ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho đến ngày công ty Nasim hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Minh P về việc buộc Công ty TNHH N JV phải bồi thường thiệt hại cho bà P số tiền 4.772.084.035 (bốn tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, không trăm tám mươi bốn ngàn, không trăm ba mươi lăm) đồng và tiền lãi phát sinh là 168.657.217 (một trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm năm mươi bảy ngàn, hai trăm mười bảy) đồng, tổng cộng là 4.940.741.252 (bốn tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, bảy trăm bốn mươi mốt ngàn, hai trăm năm mươi hai) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Jonah Shahn L phải chịu án phí là 116.980.249 (Một trăm mười sáu triệu, chín trăm tám mươi ngàn, hai trăm bốn mươi chín) đồng. Ông Jonah đã nộp tạm ứng án phí số tiền 42.470.838 (bốn mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi ngàn, tám trăm ba mươi tám) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0016907 ngày 03/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức), như vậy ông Jonah Shahn L còn phải nộp số tiền là 74.509.411 (bảy mươi tư triệu, năm trăm lẻ chín ngàn, bốn trăm mười một đồng) đồng.

Bà Nguyễn Minh P phải chịu án phí là 126.977.727 (Một trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi bảy ngàn, bảy trăm hai mươi bảy) đồng. Bà P đã nộp tạm ứng án phí số tiền 57.173.282 (Năm mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi ba ngàn, hai trăm tám mươi hai) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0016908 ngày 03/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức) và số tiền là 56.395.848 (Năm mươi sáu triệu, ba trăm chín mươi lăm ngàn, tám trăm bốn mươi tám) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0027653 ngày 09/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức). Như vậy, bà P còn phải nộp số tiền là 13.408.597 (Mười ba triệu, bốn trăm lẻ tám ngàn, năm trăm chín mươi bảy) đồng.

Các đương sự còn lại không phải chịu án phí.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Jonah Shahn L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0028031 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức), ông Jonah Shahn L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Bà Nguyễn Minh P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0028030 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức), bà P đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Các bên 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 (sửa đổi bổ sung 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
-TAND tối cao;
-TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND TP.HCM;
-TAND thành phố Thủ Đức;
-Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
-Các đương sự;
-Lưu (T 20).

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

Phùng Văn Hải